

## **B e g r ü n d u n g**

zum

**Bebauungsplan Nr. 329 B, 1. Ergänzung**

**- Am Lohbruch -**

**Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 329 B gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

**in der Fassung der Fortschreibung vom 02.12.2004**

## **Inhaltsverzeichnis**

**A Lage des Plangebietes**

**B Ergänzungsanlass**

**C Ergänzungsverfahren**

**D Planungskonzept**

**E Flächennutzungsplan**

**F Umweltverträglichkeit**

**Natur und Landschaft**

**G Kosten**

**A Lage des Plangebietes**

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Bereich der Straße „Am Lohbruch“.

Es liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 5, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 518; ca. 26 m südlich des südöstlichsten Grenzpunktes des Flurstückes Nr.744 rechtwinklig abknickend zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 518; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 518; rechtwinklig abknickend zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr.742.

**B Ergänzungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 329 B -Buchenweg/Am Lohbruch/Handbachtal- ist seit dem 02.05.1995 rechtskräftig.

Die Inhalte des Bebauungsplanes bestehen im Wesentlichen in der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) überwiegend für eine zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung, eingebettet in private und öffentliche Grünflächen. Die getroffenen Festsetzungen sollten den Bauherren dabei eine flexible Bauweise ermöglichen.

In den letzten Jahren ist aber festzustellen, dass der Wunsch, Grundstücke baulich stärker auszunutzen, zugenommen hat. Dieser Entwicklung kommt eine geänderte Rechtslage im Bau- und Planungswesen entgegen. Dies kann bei der Ausführung von Gebäuden auf der Grundlage von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ohne stark einschränkenden Festsetzungsrahmen zu einer unverträglichen Überdimensionierung der entstehenden Häuser führen.

So sind westlich des Plangebietes mehrere Einzelhäuser entstanden, bei denen die Möglichkeiten des modifizierten Bau- und Planungsrechtes ausgenutzt wurden. Obwohl alle Festsetzungen eingehalten sind, bilden die Einzelhäuser, insbesondere in der Höhenentwicklung einen starken Kontrast zu den Einfamilienhäusern „Am Lohbruch“ und „Im Handbachtal“.

Da eine derartige Entwicklung nicht den städtebaulichen Umgebungsstrukturen entspricht, soll der Bebauungsplan Nr. 329 B für den unter Punkt 1. angeführten Planbereich geändert werden. Dabei sollen in einem noch zu erarbeitenden Ergänzungsentwurf insbesondere maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt und die Wohneinheiten je Gebäude begrenzt werden.

### **C Ergänzungsverfahren**

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 329 B in einem Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt.

Bei einer vereinfachten Ergänzung gemäß § 13 BauGB findet die Beteiligung der Bürger im Sinne von § 3 (1) BauGB („Bürgerversammlung“) keine Anwendung.

Der Ergänzungsplan wird aber gemäß § 13 (2) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

### **D Planungskonzept**

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 329 B -Buchenweg/Am Lohbruch/Handbachtal- bleiben in den Grundzügen bestehen.

Um aber einer überdimensionierten baulichen Entwicklung entgegenzuwirken, werden maximale Trauf- und Firsthöhen von 5,50 m bzw. 11,50 m festgesetzt und die Wohneinheiten pro Einzelhaus auf höchstens zwei bzw. eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. Außerdem erhält der Bebauungsplanentwurf eine textliche Festsetzung, welche die Maximalgrößen von Dachgauben und Dacheinschnitten regelt. Durch die Ergänzungen wird erreicht, dass sich die zukünftige Bebauung maßstäblich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Die Baugrenzen im südöstlichen Planbereich werden geringfügig modifiziert, so dass ein effektiverer Grundstückszuschnitt möglich ist. Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ist damit nicht verbunden.

**E Flächennutzungsplan**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 329 B, 1. Ergänzung - Am Lohbruch - entspricht den Darstellungen der rechtskräftigen 118. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Oberhausen vom 18.04.1995.

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

**F Umweltverträglichkeit**

**Natur und Landschaft**

Mit dem Bebauungsplan Nr.329 B, 1. Ergänzung, ist gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 329 B keine weitere Flächenversiegelung verbunden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und zusätzliche Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB sind somit nicht notwendig.

Alle im bisherigen Bebauungsplan Nr. 329 B enthaltenen textlichen Festsetzungen bezüglich Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan Nr. 329 B, 1. Ergänzung übernommen worden.

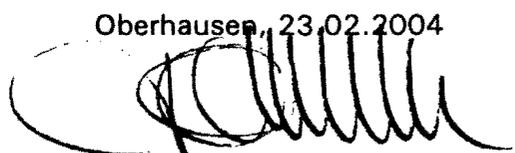
**G Kosten**

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 329 B, 1. Ergänzung, voraussichtlich keine Folgekosten.



Bereichsleiter  
- Stadtplanung -



Oberhausen, 23.02.2004  
  
Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762) in der Zeit vom 14.05.2004 bis 14.06.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 15.06.2004

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thaert', is written over a horizontal line.

Bereichsleiter

- Stadtplanung -

**Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 329 B, 1. Ergänzung**  
**- Am Lohbruch -**

Auf Wunsch der Unteren Landschaftsbehörde wird das Kapitel F Umweltverträglichkeit, Natur und Landschaft, wie folgt ergänzt:

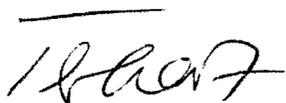
Für die noch ausstehende Bebauung im Bebauungsplan Nr. 329 B, 1. Ergänzung, wird die unmittelbar westlich im Bebauungsplan Nr. 329 B festgesetzte Öffentliche Grünfläche (Blumenwiese) als Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

Für die Blumenwiese ist die Verwendung der von der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung NRW (LÖLF) empfohlenen Einsaatmischung (Wildblumenwiesenmischung) vorzusehen. Eine Mahd soll zweimal im Jahr erfolgen; Düngung sowie Herbizid- und Pestizideinsatz sind unzulässig. Die Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft zu erhalten; evtl. Ausfälle sind zu ersetzen.

Aufgrund einer Anregung der RWE Transportnetz Strom GmbH wird zum Schutz der vorhandenen Hochspannungsleitung auf folgendes hingewiesen:

Der Gehölzstreifen innerhalb der privaten Grünfläche ist durch den Grundstückseigentümer alle 10 - 15 Jahre „Auf den Stock zu setzen“, eine Endwuchshöhe von 4,0 m sollte nicht überschritten werden. Weitere Einzelheiten sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 329 B zu entnehmen.

Oberhausen, 02.12.2004



Bereichsleiter  
- Stadtplanung -



Beigeordneter

Diese dem Bebauungsplan Nr. 329 B 1. Ergänzung, gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 und § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl.I, S. 1359) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 02.12.2004 ist vom Rat der Stadt am 31.01.2005 beschlossen worden.

Oberhausen, 07.02.2005

Der Oberbürgermeister

  
Wehling