

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 275 B, Teilbereich 1, 1. Änderung

- Marina - (Musterhauszentrum)

(Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch)

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemein

- 1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich**
- 2. Änderungsanlaß**
- 3. Änderungsverfahren**
- 4. Planungskonzept**

B Umweltverträglichkeit

A Allgemein

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neue Mitte und hier in nördlicher Randlage zum Einkaufszentrum „Centro“.

Es liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16, und erfaßt teilweise die Flurstücke Nr. 106 und 191.

2. Änderungsanlaß

Die im Bebauungsplan Nr. 275 B, Teilbereich 1, festgesetzte private Grünfläche - Wassergarten - hätte bei der Zufahrt zu dem geplanten Aquarium eine Sichtbeziehung von der Osterfelder Straße bis zu dem Aquarium ermöglicht.

Diese Sichtbeziehung sollte durch eine großzügig bemessene „Toröffnung“ in der geplanten Hotelanlage an dem Sportboothafen unterstrichen werden. Dieser Torbogen kann wegen innerbetrieblicher Erfordernisse des geplanten Hotels nicht an der für die Sichtbeziehung erforderlichen Position realisiert werden.

Die private Grünfläche - Wassergarten - soll daher räumlich dem Bereich „Fachausstellung und Bauherrenzentrum“ zugeordnet werden.

3. Änderungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung in einem Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

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

Der Änderungsplan wird aber gemäß § 13 (2) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

4. Planungskonzept

Die neue Lage der privaten Grünfläche - Wassergarten - stellt einen städtebaulich sinnvollen, funktionalen Übergang von dem Bereich des Sondergebietes - Fachausstellung und Bauherrenzentrum - mit einer eher großvolumigen Kubatur zu dem Bereich des Sondergebietes - Musterhausausstellung - dar.

Ein weiterer Vorteil der neuen Lage des Wassergartens liegt in dem nunmehr halböffentlichen Charakter der Anlage. Der Bereich zwischen „Wassergarten“ und „Fachausstellung und Bauherrenzentrum“ kann der Öffentlichkeit ohne Eintrittsgelder zugänglich gemacht werden und somit als eine zusätzliche attraktive Fußwegebeziehung gewertet werden.

Aufgrund dieser geänderten Planung werden auch die Baugrenzen innerhalb der Musterhausausstellung geringfügig modifiziert.

Die bestehende textliche Festsetzung Nr. A 3 des Bebauungsplanes Nr. 275 B, Teilbereich 1, regelt den erforderlichen Stellplatznachweis in einer Gemeinschaftsgarage in Form von Parkgeschossen.

Zusätzlich soll durch die Festsetzung einer Tiefgaragenanlage im Gebiet SO-Musterhauszentrum (Fachausstellung und Bauherrenzentrum) eine städtebaulich verträgliche Möglichkeit zum alternativen bzw. ergänzenden Stellplatznachweis des ruhenden Verkehrs geschaffen werden.

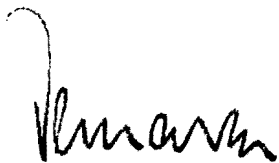
B. Umweltverträglichkeit

Die Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt (Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Luft, Lärm und Erschütterungen) sind durch das Büro BPI - Büro für Planung und Ingenieurtechnik GmbH -, Köln, untersucht worden.

Durch die nach Süden verschobene Lage der privaten Grünfläche - Wassergarten - ergeben sich keine signifikanten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung.

Die unmittelbare Nähe zu den Parkplatzflächen sowie der halböffentliche Charakter der Grünanlage kann zu einer intensiveren Nutzung mit eventuell auch stärkeren Abfalleinträgen in den Wassergarten führen. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen sollte dem entgegengewirkt werden.

Oberhausen, 05.11.1998



stellv. Bereichsleiter
Stadtplanung



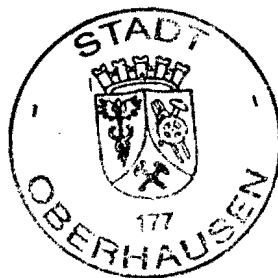
Dezernent

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141;1998, I, S. 137) in der Zeit vom 25.01.1999 bis 25.02.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 26.02.1999

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mann", is written over the printed name.

stellv. Bereichsleiter

- Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 275 B, Teilbereich 1, 1. Änderung gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141;1998, I, S. 137) beigefügte Begründung in der Fassung vom 05.11.1998 ist vom Rat der Stadt am 03.05.1999 beschlossen worden.

Oberhausen, 12.05.1999

Der Oberbürgermeister

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Drescher", is written over the printed name.
Drescher