

1. AUSFERTIGUNG

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 483

-Walsumermarkstraße / Bachaue-

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, 1. Änderung
gemäß § 13 BauGB)

Gemarkung Sterkrade-Nord

1. AUSFERTIGUNG

in der Fassung der Fortschreibung

vom 07.02.2006

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
1.1	Lage des Plangebiets.....	3
1.2	Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen.....	3
1.3	Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans.....	3
1.4	Anlass der Planänderung und Planungsziele	3
1.5	Bestand.....	5
1.6	Bürgerbeteiligung.....	5
1.7	Bisheriger Verfahrensstand.....	5
2	Bebauungsplankonzept.....	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	6
2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	6
2.4	Nebenanlagen.....	7
2.5	Stellplätze und Garagen.....	7
2.6	Gestaltung baulicher Anlagen.....	8
2.7	Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.....	10
2.8	Hinweis.....	10
3	Umweltbericht.....	10
4	Ordnung des Grund und Bodens.....	11
5	Kosten.....	11

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 483 - Walsumermarkstraße / Bachaue - befindet sich im Bereich der seit dem 25. März 1970 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Straße Bachaue in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 9, und wird wie folgt umgrenzt: Südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 403, 385, 402 und 386, südöstliche Seite der Walsumermarkstraße, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 389 und 390, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 390, 391 und 392, nordöstliche Seite der Straße Bachaue, abknickend in Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 403.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

1.2 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Oberhausen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

1.3 Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der seit dem 25. März 1970 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, die für diesen Bereich ein reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt, in dem eine offene Bauweise zulässig ist. Westlich der Straße Bachaue sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 zulässig. Östlich dieser Straße beträgt die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse drei bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebiets auf den privaten Grundstücksflächen Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

1.4 Anlass der Planänderung und Planungsziele

Im Rahmen der Überprüfung von insgesamt 65 Bebauungsplänen der Stadt Oberhausen¹ ist als Ergebnis festgestellt worden, dass eine Ergänzung der planerischen Festsetzungen innerhalb dieses Bereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich ist, um so den diesem Plan zu Grunde liegenden planerischen Zielvorstellungen der Stadt Oberhausen gerecht zu werden.

Die Notwendigkeit dieser Planänderung liegt insbesondere darin begründet, dass durch Änderungen der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) eine höhere bauliche Ausnutzung, besonders in den Dach- bzw. Staffelgeschossen der Gebäude ermöglicht worden ist. Somit können durch Neu- oder Umbaumaßnahmen Baukörper entstehen, die trotz Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen das bauliche Erscheinungsbild mit seiner Maßstäblichkeit der Bebauung unterbrechen. Bei-

¹ vgl. bms Stadtplanung, Bebauungspläne auf dem Prüfstand – Analyse von 65 Bebauungsplänen im Auftrag der Stadt Oberhausen. Bochum, August 2002.

spielsweise ist durch die Realisierung hoher Sockel mit Schaffung von Souterrainwohnungen und der Ausnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken über mehreren Ebenen ein Gebäude möglich, das bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zwar ein dreigeschossiges Gebäude darstellt, in seiner Erscheinung aber wie ein fünfgeschossiges Gebäude auf den Betrachter wirkt. Damit würde die vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung deutlich in der Höhenentwicklung überschritten. Eine solche Entwicklung wird von der Stadt Oberhausen nicht gewünscht. Gerade die innerhalb des Plangebiets vorhandenen unbebauten Flächen können, da planungsrechtlich die Möglichkeit der Bebauung dieser Grundstücke gegeben ist, unter Umständen zu einer unmaßstäblichen Bebauung führen. Es besteht demzufolge planerischer Handlungsbedarf, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans insgesamt nicht hinreichend geeignet sind, solchen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Durch die Ergänzung der planerischen Festsetzungen soll, vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung der Baukörper und deren Wahrnehmung, sichergestellt werden, dass im Plangebiet zukünftig ausschließlich städtebaulich erwünschte Entwicklungen stattfinden, die der bestehenden und von der Stadt Oberhausen mit den ursprünglichen Festsetzungen verfolgten städtebaulichen Struktur entsprechen. Hierdurch kann der Entstehung von unerwünschten Veränderungen der das Gebiet prägenden städtebaulichen Situation vorgebeugt werden. Dieses dient auch dem Schutz und der Wahrung der Interessen der Be- und Anwohner des Plangebiets.

Entsprechend den oben dargelegten Ausführungen sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen an die örtlichen bzw. städtebaulichen Gegebenheiten und die ursprünglichen planerischen Zielvorstellungen bezüglich der städtebaulichen Gestaltung angeglichen werden, indem weitergehende, differenziertere Festsetzungen getroffen werden. Hierbei handelt es sich um folgende zusätzliche Festsetzungen, die im Rahmen dieser vereinfachten Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen:

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe
- Einschränkung der Zulässigkeit von Abgrabungen
- Ausschluss von Garagen in Kellergeschossen
- Bestimmung der zulässigen Dachformen
- Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten und Dachgauben

Zusätzlich ist eine über die rechtskräftigen Festsetzungen hinausgehende Steuerung der weiteren, das städtebauliche Erscheinungsbild und die maßstäbliche Bebauungsstruktur prägenden Faktoren sinnvoll. Hierzu werden die rechtskräftigen Festsetzungen um folgende zusätzliche Bestimmungen ergänzt:

- Regelungen hinsichtlich der Überschreitung von Baugrenzen durch Wintergärten
- Sicherstellung der homogenen Entwicklung zusammenhängender Baukörper

- Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Darüber hinaus ist eine Anpassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1970 an die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet erforderlich. Dies betrifft:

- die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Fläche für Garagen im Bereich von Haus Bachaue Nr. 2

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Aus diesem Grund wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1.5 Bestand

Im Plangebiet befinden sich ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern. Bei einigen dieser Gebäude sind Dachaufbauten vorzufinden. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist zum Teil realisiert. Der städtebauliche Charakter des Gebiets wird durch die innerhalb und an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude geprägt.

Das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung wird durch die Walsumermarkstraße sowie durch die Straße Bachaue in Verbindung mit einer 3 m breiten Stichstraße erschlossen.

Östlich, südlich und westlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern an, wobei im Westen darüber hinaus eine Gemeinbedarfsfläche (Neuapostolische Kirche) vorzufinden ist. Nördlich des Plangebietes sind in einem dichter bebauten Bereich Kerngebietsnutzungen vorhanden.

1.6 Bürgerbeteiligung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, 1. Änderung - Walsumermarkstr. / Auguststr. - um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) abgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll die öffentliche Auslegung der Planung im Technischen Rathaus Sterkrade erfolgen. Innerhalb dieser Zeit besteht Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen und sich zur vorgestellten Planung zu äußern.

1.7 Bisheriger Verfahrensstand

Der Rat der Stadt hat am 06.10.2003 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 03.11.2003.

2 Bebauungsplankonzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, weiterhin als reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, aufgeteilt in WR1 bis WR3. Somit wird der bereits vorhandenen Gebietscharakteristik Rechnung getragen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch weiterhin durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind diese Festsetzungen, ebenso wie die der überbaubaren Grundstücksflächen nicht geändert worden. Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin mit zwei bzw. drei als Höchstmaß festgesetzt und die offene Bauweise bestimmt.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Hauses Bachaue Nr. 2 dem vorzufindenden Gebäudebestand angepasst. Das Gebäude liegt, entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung, in Teilen innerhalb der als Flächen für Garagen festgesetzten Grundstücksbereiche, da der Baukörper die zur Straße Bachaue orientierte Baulinie um etwa 3,0 m überschreitet. Die Baulinie wird mit Änderung des Bebauungsplans an den Gebäudebestand angepasst und die Festsetzung von Flächen für Garagen analog hierzu in diesem Bereich zurückgenommen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung verfolgen weiterhin die ursprüngliche Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans und korrespondieren mit der in der Örtlichkeit vorzufindenden Situation.

Die Baufenster innerhalb des Plangebiets weisen Tiefen zwischen 11,0 und 12,0 m auf. Um den Bauherren angesichts der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen geringen Baufenstertiefen ausreichend Spielraum zur Realisierung moderner Wohngrundrisse zu gewähren, wird durch Text festgesetzt, dass die Überschreitung der rückwärtigen, von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Baugrenzen um maximal 3,0 m auf einer Länge von höchstens 5,0 m ausnahmsweise zulässig ist, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und wenn es sich um Bauteile handelt, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Wintergärten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung von Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Hierdurch wird der Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung, insbesondere im Hinblick auf die Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung und somit des Erscheinungsbilds des Gebiets, entsprochen.

Den Höhenfestsetzungen liegt ein aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem vorhandenen Gebäudebestand ableitbarer Baukörper zu Grunde, der die bisherigen Festsetzungen zur Geschossigkeit und der jeweiligen Baufenstertiefe berücksichtigt. In Verbindung mit einer aus der Bebauungsstruktur abgeleiteten durchschnittlichen Dachneigung und einer ausreichenden lichten Geschoss- bzw. Raumhöhe wurde die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die zu Grunde gelegten Geschoss- bzw. Raumhöhen gehen über die in der Landesbauordnung geforderten Mindestmaße hinaus, um dem jeweiligen Bauherren ausreichend Spielraum zur Errichtung individueller und moderner Gebäudetypen zu gewährleisten. Durch diese so abgeleiteten Höhenfestsetzungen soll eine maßstäbliche, das heißt an die Umgebungsstruktur angepasste Bebauung sichergestellt werden.

Im Bebauungsplan wird durch Eintragung in die Plankarte die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bestimmt. In allen Gebieten des Plangebiets beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,4 m über angrenzender Verkehrsfläche. In den Gebieten WR1 und WR3 ist eine maximale Firsthöhe von 12,4 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig. Auf Grund der geringeren Tiefe der Baufenster im Gebiet WR2 beträgt hier die maximal zulässige Firsthöhe 11,9 m über angrenzender Verkehrsfläche. Trotz dieser Beschränkung der Höhenentwicklung ist eine Ausnutzung der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen möglich.

2.4 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird für alle Baugebiete durch Text festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Baugrundstück Nebenanlagen zulässig sind, sofern diese in der Summe aller Nebenanlagen eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten. Die Höhe von Nebenanlagen ist auf maximal 3,0 m begrenzt, wobei als Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage heranzuziehen ist. Darüber hinaus sind im Bereich der Vorgärten Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteinschließungsseite und straßenseitiger Gebäudeflucht.

Durch die Festsetzung bezüglich der Nebenanlagen im Vorgartenbereich wird sichergestellt, dass die in der Örtlichkeit vorzufindende Struktur mit den überwiegend gärtnerisch gestalteten Vorgärten weiterhin gesichert wird. Darüber hinaus trägt die Bestimmung eines Maximalwerts hinsichtlich der zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen dazu bei, dass die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch ein Übermaß an Nebenanlagen überformt werden. In diesem Zusammenhang steht auch die Begrenzung der Höhenentwicklung von Nebenanlagen.

2.5 Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung des sich aus der Örtlichkeit ableitbaren städtebaulichen Charakters des Baugebiets ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in Kellergeschossen der Gebäude für unzulässig erklärt worden.

Das gilt auch für die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen in den Vorgartenbereichen der Gebäude, mit Ausnahme der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen. Als Vorgarten gilt in diesem Zusammenhang die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteinschließungs-

seite und straßenseitiger Gebäudeflucht. In Verbindung hiermit steht auch die Festsetzung, dass die überdachten Stellplätze und Garagen, sofern diese nicht innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen liegen, um mindestens 5,0 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen sind. Über diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die zum Straßenraum orientierten privaten Grundstücksflächen nicht für Zwecke zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs überformt werden, sondern der Straßenraum weiterhin durch die individuell gestalteten Vorgartenflächen begrenzt wird.

2.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch textliche Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das äußere Erscheinungsbild der Siedlung einheitlich zu bestimmen, ohne individuelle Gestaltungsspielräume stark einzuschränken.

- Durch die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung in Form von Dachform sowie Dachaufbauten und -gauben kann im Plangebiet ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft sichergestellt werden. Daneben können städtebauliche Fehlentwicklungen unter anderem durch unmaßstäblichen Ausbau der Dachgeschosse vermieden werden, womit die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung sichergestellt werden kann.
- Über die Bestimmung der Dach- und Fassadengestaltung sowie der einheitlichen Höhenentwicklung von zusammenhängenden Baukörpern, wie beispielsweise Doppel- und Reihenhäusern, wird neben der Maßstäblichkeit der Bebauung die Wahrung der Homogenität zusammenhängender Gebäudekörper gesichert.
- Die Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Abgrabungen trägt dazu bei, dass der städtebauliche Charakter des Gebiets nicht durch übermäßige Ausnutzung des Kellergeschosses zu Wohnzwecken entscheidend gestört wird. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass keine auf den Betrachter wirkende visuelle Überhöhung der Bebauung hervorgerufen wird.

Dachaufbauten und -gauben

Im gesamten Plangebiet sind Dachaufbauten und -gauben zulässig, sofern sie gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m sowie gegenüber des Dachfirstes und der Außenkante der giebelseitigen Wand um mindestens 1,5 m zurückversetzt sind. Es sind nur solche Dachaufbauten und -gauben zulässig, deren vordere Ansichtsfläche eine Höhe von 2,0 m (senkrecht gemessen) nicht überschreiten.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung der Dachbebauung durch übereinander liegende oder sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten und Dachgauben zu verhindern, sind Dachaufbauten und Dachgauben nur in einem Geschoss des Daches zulässig.

Dachform

Auf Grund der Prägung des Plangebiets hinsichtlich der Dachformen wurde durch Eintragung in die Plankarte festgesetzt, dass ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig sind. Untergeordnete bauliche Anlagen sind insofern von dieser Festsetzung ausgenommen, als dass die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden können, wenn diese eine Dachfläche – horizontal gemessen – von 20 m² nicht überschreiten. Dächer von Garagen sind grundsätzlich als Flachdächer auszuführen.

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Staffelgeschossen unzulässig. Die Grundlage für diesen Ausschluss bildet die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

Dach- und Fassadengestaltung zusammenhängender Baukörper

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Diese Festsetzung steht in direktem Kontext mit den Bestimmungen hinsichtlich der Höhenentwicklung baulicher Anlagen und dient ebenfalls dem Ziel, die Entwicklung maßstäblicher Baukörper innerhalb des Plangebiets sicherzustellen.

Sofern Gebäude zusammenhängende Baukörper bilden (beispielsweise Doppel- und Reihenhäuser), sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden. Auf die genaue Bestimmung der zulässigen Fassaden- und Dachmaterialien wird bewusst verzichtet, um so den Bauherren, auch angesichts der in der Örtlichkeit vorhandenen individuellen Fassaden- und Dachmaterialienwahl, ausreichend Gestaltungsspielräume zu gewähren.

Trauf- und Firsthöhe zusammenhängender Baukörper

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Somit wird eine einheitliche Höhenentwicklung, insbesondere von Doppel- und Reihenhäusern gewährleistet, was im Einklang mit den Zielen dieser Bebauungsplanänderung steht.

Abgrabungen

Über die für das gesamte Plangebiet festgesetzte Einschränkung der Zulässigkeit von Abgrabungen soll sichergestellt werden, dass der städtebauliche Charakter des Gebiets in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum beibehalten und nicht durch eine auf die Umgebung bezogene unmaßstäbliche Bebauung entscheidend gestört wird. Im rückwärtigen, von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudebereich (Hauptgartenseite) sind Abgrabungen zulässig, sofern diese eine Breite von 40 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. In den zur Straßenverkehrsfläche zugewandten und seitlichen Bereichen der Gebäude sind Abgrabungen generell unzulässig.

2.7 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich. (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-II B 2-2796 Nr.1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)

2.8 Hinweis

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 483 werden nach bisherigen Kenntnissen keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.

Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

3 Umweltbericht

Umweltverträglichkeit

In dem "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001" ist geregelt worden, dass eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt werden muss, sobald der Prüfwert der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 m² erreicht bzw. überschritten wird. Dieses ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Es besteht daher keine Vorprüfungspflicht und keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Eingriffsregelung

Gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen

bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind erfolgt.

Bei der vorliegenden vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, 1. Änderung ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

4 Ordnung des Grund und Bodens

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

5 Kosten

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Oberhausen keine Folgekosten.

Bochum, 19. Oktober 2004

B. Matjich
BMS STADTPLANUNG
www.BMS-STADTPLANUNG.DE
ALLEESTRASSE 144
BOCHUM
☎ 0234/9620204

Diese Begründung hat gemäß § 13 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762) und § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) in der Zeit vom 10.02.2005 bis 10.03.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 14.03.2005
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Bereichsleiter
-Stadtplanung-

~~Diese dem Bebauungsplan Nr. 483 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762) und § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) beigefügte Begründung in der Fassung vom 19.10.2004 ist vom Rat der Stadt am _____ beschlossen worden.~~

~~Oberhausen,~~
~~Der Oberbürgermeister~~

~~Wehling~~

Fortschreibung der Begründung

Das Kapitel 2.8 Hinweis wird wie folgt ergänzt:

Das Plangebiet unterliegt wegen der Nachbarschaft zu dem westlich angrenzenden Kirchengebäude einer hinnehmbaren Lärmvorbelastung (z.B. Glockengeläut).

Da im Planbereich hoch anstehende Grund- bzw. Stauwasserhorizonte nicht auszuschließen sind, ist vor einer Bebauung im reinen Wohngebiet zu prüfen, ob bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden. Sollten Schutzmaßnahmen erforderlich sein, so sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.

Das Kapitel 3 Umweltbericht wird wie folgt überarbeitet:

3. Umweltverträglichkeit

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001“ ist geregelt worden, dass eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt werden muss, sobald der Prüfwert der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 m² erreicht bzw. überschritten wird. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Es besteht daher keine Vorprüfungspflicht und keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Aus vorgenannten Gründen und weil es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, 1.Änderung -Walsumermarkstraße/Auguststraße- um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 handelt, wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erstellt.

3.1 Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Verträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan liegt nicht innerhalb der 300m - Pufferzone um das FFH-Gebiet "DE-4407-301 Kirchheller Heide und Hiesfelder Wald", daher ist die Notwendigkeit einer FFH- Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben.

3.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erfolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 483 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Änderung zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36, 1.Änderung erfolgt.

3.3 Immissionsschutz

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Kirchengebäude.

Aufgrund dieser Nachbarschaft unterliegt das Plangebiet einer hinnehmbaren Lärmvorbelastung. Durch eine sich im Rahmen des Herkömmlichen haltende kirchliche Lebensäußerung wie z.B. das liturgische Glockenläuten zum Gottesdienst werden die Grenzen des Zumutbaren nicht überschritten.

Zudem ist die Kirche entsprechend dem § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes gehalten, das Glockengeläut so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden.

Der Bebauungsplan enthält folgenden Hinweis:

Das Plangebiet unterliegt wegen der Nachbarschaft zu dem westlich angrenzenden Kirchengebäude einer hinnehmbaren Lärmvorbelastung (z.B. Glockengeläut).

3.4 Altlasten / Bodenschutz

Belange des Bodenschutzes und der Altlasten sind nicht betroffen.

3.5 Wasserrechtliche Belange

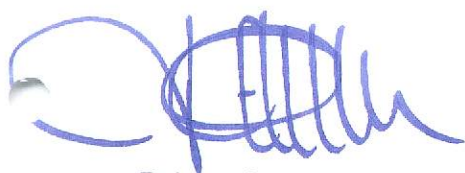
Im Planbereich ist hoch anstehendes Grund- bzw. Stauwasser nicht auszuschließen. Bei zu unterkellerten Gebäuden ist deshalb die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen „drückendes“ Wasser zu prüfen. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich, sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Der nachfolgend formulierte Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen:

Da im Planbereich hoch anstehende Grund- bzw. Stauwasserhorizonte nicht auszuschließen sind, ist vor einer Bebauung im reinen Wohngebiet zu prüfen, ob bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche

ob bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden. Sollten Schutzmaßnahmen erforderlich sein, so sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.



Beigeordneter



Oberhausen, den 07.02.2006



Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 483 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), und § 233 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 07.02.2006 ist vom Rat der Stadt am 03.04.2006 beschlossen worden.

Oberhausen, 04.04.2006

Der Oberbürgermeister



Wehling