

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 495

- Eitelstraße / Kramtsweg / Am Veenteich -

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220
gemäß § 13 BauGB)

Gemarkung Sterkrade-Nord

1. AUSFERTIGUNG

in der Fassung der Fortschreibung

vom 20.03.2006

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	4
1.5	Bestand.....	5
1.6	Bürgerbeteiligung.....	5
1.7	Bisheriger Verfahrensstand.....	6
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	Straßenverkehrsflächen.....	8
2.7	Aufschüttungen.....	8
2.8	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen.....	8
2.9	Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW.....	9
2.10	Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.....	10
2.11	Hinweis.....	10
3	Umweltbericht	11
4	Ordnung des Grund und Bodens	11
5	Kosten	12

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 495 - Eitelstraße / Kramtsweg / Am Veenteich - befindet sich im Bereich des seit dem 11. Juli 1985 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 220 - Grünzug Kiefernstraße -.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 12, und wird wie folgt umgrenzt: Nördliche Seite der Eitelstraße, zwischen den Häusern Eitelstraße 16 und 18 verspringend zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 326, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 326 und 605, den Kramtsweg überquerend zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 643, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 643, 644, 645, 646, 647, 526, 527, 528 und 529, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 529, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 530 und 592, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 592, 593, 556, 557, 558, 553 und 546, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 546, 668, 544, 697 und 698, südliche Seite der Straße Kramtsweg bis zur westlichen Seite der Neukölner Straße, westliche Seite der Neukölner Straße bis zu nördlichen Seite der Eitelstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Von der Topografie her weist das Gelände in Richtung Süden ein Gefälle auf.

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 des seit dem 11. Juli 1985 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 220, der für den westlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für die übrigen Bereiche reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festsetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet und in dem reinen Wohngebiet zwischen der Eitelstraße und dem Kramtsweg sowie der Bebauung südlich und östlich der Ringstraße Am Veenteich sind bei der vorgeschriebenen offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für alle diese Gebiete ist als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Mit Ausnahme der Beschränkung der Bauweise in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern gelten diese Festsetzungen auch für das westlich der Straße Am Veenteich gelegene reine Wohngebiet sowie die Fläche der Flurstücke Nr. 634 bis 637. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Darüber hinaus werden durch Text Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit abweichender Gebäudetiefen, dem Erhalt von vorhandenen Baum- und Strauchgruppen, den Baumpflanzungen, der Unzulässigkeit von Aufschüttungen sowie der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen getroffen.

- Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten, Dachgauben und Dach-einschnitten

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:

- Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Sicherung des homogenen Erscheinungsbilds zusammenhängender Baukörper
- Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Darüber hinaus ist eine Anpassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1985 an die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet erforderlich. Dies betrifft den

- Verzicht auf die weitere Festsetzung von öffentlichen Parkflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in Bereichen, in denen bereits ein derartiger Ausbau erfolgte.

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 Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern. Bei einigen dieser Gebäude sind Dachaufbauten vorzufinden. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind zum großen Teil realisiert. Der städtebauliche Charakter des Gebiets wird wesentlich durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung wird durch die Neukölner Straße und die Eitelstraße sowie die Straßen Kramtsweg und Am Veenteich erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet innerhalb der Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze festgesetzt und auf den privaten Grundstücksflächen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen.

Nördlich und östlich des Plangebiets befindet sich Wohnnutzung, während südlich und westlich Grün- bzw. Freiflächen angrenzen, durch die die einzelnen Wohnquartiere des gesamten Stadtteils strukturiert werden.

1.6 Bürgerbeteiligung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 - Grünzug Kiefernstraße - 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 Bebauungskonzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das westlich gelegene Baugebiet wird, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, weiterhin entlang der Neukölner Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die übrigen Baugebiete behalten ihre ursprüngliche Art der baulichen Nutzung als reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO bei, aufgeteilt in WR1 bis WR5. 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 die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind diese Festsetzungen, ebenso wie die der überbaubaren Grundstücksflächen nicht geändert worden. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung verfolgen somit weiterhin die ursprüngliche Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Ebenfalls beibehalten wurde die Bestimmung hinsichtlich der offenen Bauweise für alle Baugebiete sowie die Festsetzung, dass in den Baugebieten WA, WR1, WR2 und WR4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 220 enthaltene Festsetzung, dass eine bereits vorhandene Bebauung, sofern diese außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegt, im Fall einer Gebäudeerweiterung eine Gebäudetiefe von 14,0 m nicht überschreiten darf, soll in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden. Hierdurch wird insbesondere der vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 220 bestehende und nun außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegende Gebäudebestand auch hinsichtlich seiner zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Im Falle einer Neubebauung dieser Grundstücke treten jedoch die festgesetzten Baugrenzen für den neuen Baukörper in Kraft.

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 Umgebungsstruktur 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, jeweils über angrenzender Verkehrsfläche, bestimmt. In den Gebieten WA, WR1 und WR3 ist eine maximale Traufhöhe von 6,4 m zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt hier 13,4 m. In den Gebieten WR2, WR4 und WR5 ist die zulässige Traufhöhe auf maximal 3,6 m und die höchstzulässige Firsthöhe auf 10,6 m begrenzt. Trotz der Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude ist eine Ausnutzung der maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen über einen entsprechenden Ausbau des Dachgeschosses möglich.

2.4 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird für alle Baugebiete durch Text festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Haupteinfahrseite 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

Die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 220 übernommen und in Teilen ergänzt worden:

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

Das gilt auch für die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen in den Vorgartenbereichen der Gebäude. In Verbindung hiermit steht auch die Festsetzung, dass die überdachten Stellplätze und Garagen, sofern diese außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Garagen liegen, um mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen sind. Über diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die zum Straßenraum orientierten privaten Grundstücksflächen nicht für Zwecke zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geprägt werden, sondern der Straßenraum weiterhin durch die individuell gestalteten Vorgartenflächen begrenzt wird. Dieses korrespondiert mit den Zielen, die ebenso aus dem Bebauungsplan Nr. 220 hervorgehen. Dieser Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen und Stellplätze, außer auf den dafür besonders festgesetzten Flächen, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Zwar wird eine Nutzung des Vorgartenbereichs durch Garagen und Stellplätze auch auf Grundlage dieser Festsetzung ausgeschlossen, allerdings entspricht diese Festsetzung nicht der im Plangebiet vorhandenen Situation, da Garagen teilweise hinter dem Hauptgebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet wurden. Infolgedessen wird diese Festsetzung mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans durch die zuvor genannte Bestimmung (Ausschluss von Stellplätze, überdachten Stellplätzen und Garagen im Vorgartenbereich) ersetzt.

2.6 Straßenverkehrsflächen

Da die Errichtung von öffentlichen Parkflächen innerhalb der Verkehrsflächen des Kramtswegs und der Straße Am Veenteich erfolgt ist, wird auf die weitere Festsetzung von öffentlichen Parkflächen in diesem Bereich verzichtet.

2.7 Aufschüttungen

Im Gebiet WR4 sind Aufschüttungen unzulässig. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 220 übernommen. Die Aufrechterhaltung dieser Festsetzung dient in dem mittlerweile vollständig bebauten Gebiet der Sicherung des Übergangs in den Landschaftsraum mit der unmittelbar südlich an das Gebiet WR4 anschließenden öffentlichen Grünfläche.

2.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Die Festsetzung für das Plangebiet in Bezug auf die Erhaltung vorhandener Baum- und Strauchgruppen behält weiterhin Gültigkeit und ist aus dem Grund in die Änderung des Bebauungsplans übernommen worden. Gleiches gilt für die Festsetzung, dass die öffentlichen Verkehrsflächen des Kramtswegs in den besonders gekennzeichneten Bereichen mit Baumpflanzungen zu versehen sind.

Innerhalb der Verkehrsfläche der Straße Am Veenteich erfolgte die Anpflanzung von Bäumen. Diese sollen durch entsprechende Festsetzung (Erhalt von Bäumen) zukünftig gesichert werden.

2.9 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW

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 in einer gewissen Einheitlichkeit zu bestimmen, ohne individuelle Gestaltungsspielräume stark einzuschränken:

- Durch die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung in Form von Dachformen sowie Dachaufbauten, -gauben und -einschnitten kann im Plangebiet ein 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.

Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte

In den Gebieten WR2, WR4 und WR5 sind Dachaufbauten und -gauben zulässig, sofern sie gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m und gegenüber des Dachfirstes und der Außenkante der giebelseitigen Wand um mindestens 1,5 m zurücktreten. Demgegenüber sind sowohl in dem Gebiet WA als auch in den Gebieten WR1 und WR3 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte zulässig, sofern die Gesamtlänge dieser zusammen die Hälfte der Frontbreite des Gebäudes nicht überschreitet und der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten oder -gauben oder von Dachaufbauten zu Dachgauben mindestens 1,5 m beträgt. Zudem sind sie gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m sowie gegenüber des Dachfirstes und der Außenkante der giebelseitigen Wand um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

In allen Baugebieten 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 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 Dachform 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 ebenfalls 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.

2.10 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 Rundlass 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).

2.11 Hinweis

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 495 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.

siehe Fortschreibung vom 20.03.2006 (Seite 14 ff)

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. Die bisher schon überbaute Fläche der bestehenden Bebauung und Erschließung wird nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen. Da es sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um eine Planung im Bestand mit überwiegend realisierten Nutzungen handelt, wird dieser Schwellenwert nicht erreicht. Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da diese für Städtebauprojekte nach § 3 b Abs. 3 S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Neu zu entwickelnde Bauflächen i. S. v. § 19 BauNVO sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen. Es besteht daher keine Vorprüfpflicht 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 220 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. Matzick

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. 495 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 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. 220 - Grünzug Kiefernstraße - 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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 495 liegt mit einem sehr kleinflächigen Teilbereich innerhalb der 300m-Pufferzone des nördlich gelegenen FFH-Gebietes „DE-4407-301 Kirchheller Heide und Hiesfelder Wald“, das durch die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) geschützt ist. Daher wurde geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele vorliegen.

Die dem Baugebiet nächstliegenden möglicherweise betroffenen Lebensraumtypen sind der „Hainsimsen-Buchenwald“ und der „Alte bodensaure Eichenwald auf Sandebenen“. Eine Beeinträchtigung dieser Lebensraumtypen, wäre beispielsweise durch eine nennenswerte Versiegelung des Bodens mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gegeben.

Da der Verfahrensbereich bereits größtenteils mit Wohngebäuden bebaut ist und durch die Planänderung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden, ist mit Beeinträchtigungen dieser Art nicht zu rechnen.

Auch sind Summationseffekte, die gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 1 der FFH-RL ebenfalls zu prüfen sind, nicht zu befürchten, da das Plangebiet nicht zum Einzugsgebiet des das FFH-Gebiet durchfließenden Buchenbaches gehört.

Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ist nicht zu erwarten. Somit ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 495 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Änderung zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 220 erfolgt.

3.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht berührt.

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 unterkellernden 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 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.

Oberhausen, 20.03.2006

Beigeordneter

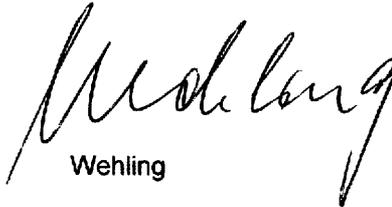


Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 495 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 20.03.2006 ist vom Rat der Stadt am 15.05.2006 beschlossen worden.

Oberhausen, 16.05.2006

Der Oberbürgermeister



Wehling