Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 499

- Hamburger Straße / Bremener Straße -

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 336
gemäß § 13 BauGB)

Gemarkung Sterkrade

in der Fassung der Fortschreibung

vom 16.01.2006

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 ... 5

2.1 Art der baulichen Nutzung ... 5

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise ... 6

2.3 Höhe baulicher Anlagen ... 6

2.4 Nebenanlagen ... 6

2.5 Stellplätze und Garagen ... 7

2.6 Begrünungsmaßnahmen ... 7

2.7 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW ... 7

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

2.9 Hinweis ... 9

3 Umwelt~~bericht~~ verträglichkeit ... 10

4 Ordnung des Grund und Bodens ... 10

5 Kosten ... 10

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 499 - Hamburger Straße / Bremener Straße - befindet sich im Bereich des seit dem 03. April 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 336 - Lübecker Straße / Stralsunder Straße -.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 15, und wird wie folgt umgrenzt: Östliche Seite der Hamburger Straße, südwestliche Seite der Bremener Straße, nordwestliche Seite der Altonaer Straße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Das Gelände ist insgesamt von Osten nach Westen hin leicht abschüssig und fällt zur Bremener Straße mit einer ca. 2 m hohen Böschung ab.

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 03. April 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 336, der für diesen Bereich ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt ist. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Darüber hinaus werden unter anderem durch Text Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen und der Begrünung von Garagen getroffen.

1.4 Anlass der Planänderung und Planungsziele

Im Rahmen der Überprüfung von insgesamt 65 Bebauungsplänen der Stadt Oberhausen[1] ist als Ergebnis festgestellt worden, dass eine Ergänzung der planerischen Festsetzungen innerhalb dieses Bereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 336 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 trotz Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen durch Neu- oder Umbaumaßnahmen Baukörper entstehen können, die das bauliche Erscheinungsbild mit seiner Maßstäblichkeit der Bebauung unterbrechen. Beispielsweise 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 zweigeschossiges Gebäude darstellt, in seiner Erscheinung aber wie ein viergeschossiges

---

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

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, bislang nicht bebauten 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, Dachgauben und Dacheinschnitten

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

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 ist Wohnbebauung zum Teil als Straßenrandbebauung in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise mit überwiegend traufständiger Dachstellung vorhanden. Bei einigen dieser Gebäude sind Dachaufbauten vorzufinden. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind weitgehend realisiert. Im Bereich der Einmündung von der Bremener Straße in die Hamburger Straße befindet sich eine Baulücke. Der städtebauliche Charakter des Gebiets wird wesentlich durch die beschriebene Wohnbebauung geprägt.

Erschlossen wird das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung durch die Bremener Straße, die Altonaer Straße sowie durch die Hamburger Straße.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch Wohnbebauung.

1.6 Bürgerbeteiligung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 336 - Lübecker Straße / Stralsunder Straße - 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

Das Baugebiet wird, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, auch zukünftig als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. 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) 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 als Höchstmaß festgesetzt und es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise, die ebenfalls nicht geändert wurden, verfolgen somit weiterhin die ursprüngliche Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

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 bestimmt. Im Plangebiet ist eine maximale Traufhöhe von 6,4 m und eine maximale Firsthöhe von 14,4 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

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 Haupterschließungsseite 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 Bestim-

mung 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 Garagen in Kellergeschossen der Gebäude für unzulässig erklärt worden.

Die Festsetzung, dass Garagen und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstückflächen und den seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zulässig sind, wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In Verbindung hiermit erfolgt eine Ergänzung, die beinhaltet, dass die überdachten Stellplätze und Garagen um mindestens 5,0 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen sind. Über diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die zum Straßenraum orientierten privaten Grundstücksflächen in den Bereichen, in denen die Baugrenze nicht mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt, nicht für Zwecke zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geprägt werden, sondern der Straßenraum durch individuell gestalteten Vorgartenflächen begrenzt wird. Dieses korrespondiert mit den Zielen, die ebenso aus dem Bebauungsplan Nr. 307 hervorgehen.

2.6 Begrünungsmaßnahmen

Die Festsetzung für das Plangebiet in Bezug auf die Begrünung der Dächer, Rück- und Seitenwände von Garagen behält weiterhin Gültigkeit und ist aus dem Grund in die Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

2.7 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch 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.

- 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, -gauben und -einschnitte

Im gesamten Plangebiet sind 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. Es sind nur solche Dachaufbauten und -gauben zulässig, deren vordere Ansichtsfläche eine Höhe von 2,0 m (senkrecht gemessen) nicht überschreitet.

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 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 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 Fassadenbreite nicht überschreiten. In den zur Straßenverkehrsfläche zugewandten und seitlichen Bereichen der Gebäude sind Abgrabungen generell unzulässig.

2.8 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).

2.9 Hinweis

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 499 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

s. Fortschreibung vom 16.01.2006 (Seiten 12+13).

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 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. 336 ist ein zusätzlicher 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. Matjeka

PLANUNG
WWW.BMS-STADTPLANUNG.DE
ALLEESTRASSE 144
BOCHUM
☎ 0234/9620204

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 und § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1224), in der Zeit vom 10.02.2005 bis 10.03.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 11.03.2005
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

STADT OBERHAUSEN 177

Bereichsleiter -Stadtplanung-

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. 336 -Lübecker Str./Stralsunder Str.- 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 300 m-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 der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 499 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

3.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht berührt.

3.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

3.5 Wasserrechtliche Belange / Bodenschutzbelange

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 sollte im Bebauungsplan aufgenommen werden:

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, 16.01.2006

STADT OBERHAUSEN 177

Beigeordneter

Bereichsleiter –Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr.499 gemäß §9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL: I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.05.2005 (BGBL. I, S. 1224) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 16.~~02~~01.2006 ist vom Rat der Stadt am 20.02.2006 beschlossen worden.

Oberhausen , den 24.02.2006

Der Oberbürgermeister

Wehling