

# STADT OBERHAUSEN

## **Bebauungsplan Nr. 506 „Lärchenstraße,,**

in

## **Oberhausen – Sterkrade**

## **1. AUSFERTIGUNG**

**BEGRÜNDUNG  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
18.10.2005**

**A Allgemeines**

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Flächennutzungsplan (FNP)
5. Bürgerbeteiligung

**B Bebauungsplanfestsetzungen**

1. Reine Wohngebiete
2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
5. Stellplätze und Garagen
6. Gestaltung
7. Öffentliche Verkehrsfläche

**C Umweltverträglichkeit**

1. Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. eines Umweltberichts
2. Kompensationsmaßnahmen
3. Schutzgut Boden und Altlastensituation
4. Wasser

**D Wasserwirtschaftliche Belange**

**E Kosten**

## **A Allgemeines**

### **1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 6, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Lärchenstraße; südöstliche Seite der Straße „Auf der Haardt“; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 619, 407, 406, 34, 138, 474, 577, 578, 478, 581, 630, 739, 738, 606 und 607; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 607, 628 und 609; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 609, 260, 208, 132, 135 und 411; südöstliche Seite der Straße „Im Steinhaidchen“; nordöstliche Seite der Lärchenstraße; nordwestliche Seite der Straße „Auf der Haardt“; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 507; abknickend zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 525; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 526; abknickend zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 822; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 822; abknickend zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 711; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 711; nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 710; nordwestliche Seite des Buchenweges.

### **2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele**

Für die Lärchenstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 43 vom 31.08.1966 (einschließlich der 1. Änderung vom 12.07.1977) Straßenbegrenzungslinien mit einem Straßenquerschnitt von überwiegend 14 m fest. Gemäß dem aktuell vorliegenden Ausbauplan reicht ein Straßenquerschnitt von überwiegend 10,5 m (in kleineren Teilbereichen bis zu 13 m) aus.

Zum Zwecke der rechtmäßigen Herstellung der Erschließungsanlage Lärchenstraße im Sinne von § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem Ausbauplan festzusetzen.

Die im Bebauungsplan Nr. 43 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen werden in Teilbereichen mit dem Bebauungsplan Nr. 506 wie folgt modifiziert:

- Für das Eckgrundstück Walsumermarkstraße Nr. 226 wird die überbaubare Fläche um 4 m verbreitert und somit analog den Festsetzungen für das Eckgrundstück Walsumermarkstraße Nr. 222 bis auf 6,0 m an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt.
- Aufgrund der Reduzierung des geplanten Straßenquerschnitts im Einmündungsbereich Buchenweg/Lärchenstraße wird die überbaubare Grundstücksfläche für das Eckgrundstück Buchenweg Nr. 243 entsprechend den Ausweisungen für das Eckgrundstück Buchenweg Nr. 237 bis auf einen Abstand von ca. 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie verbreitert.
- Die vorhandene Bebauung „Auf der Haardt“ Nr. 25 und 27 wird durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich bestätigt.

### **3. Raumordnung und Landesplanung**

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 506 - Lärchenstraße - hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05.10.1989 werden unter § 20 Abs. 2 – Siedlungsraum und Freiraum – und unter § 24 Abs. 5 – Städtebau und Wohnungswesen – Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt. Die Hauptplanungsziele des Bebauungsplanes Nr. 506 „Lärchenstraße“ entsprechen diesen Vorgaben.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf mit Stand vom 12.10.1999 stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Im Rahmen der Bauleitplanung werden in den Allgemeinen Siedlungsbereichen u.a. Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen privaten und öffentlichen Folgeeinrichtungen gesichert bzw. entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 506 stimmt mit der überregionalen Planung überein bzw. ist an die Ziele der Raumordnung angepasst

### **4. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Wohnbaufläche

Damit stimmt die Darstellung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit den Zielen des Bebauungsplans Nr. 506 überein.

### **5. Bürgerbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 506 - Lärchenstraße -

- in der Zeit vom 25.10.2004 bis 08.11.2004 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung). Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 29.03.2004 festgelegt.

## **B Bebauungsplanfestsetzungen**

### **1. Reine Wohngebiete**

Der Straßenrandbereich der Lärchenstraße ist nahezu vollständig bebaut. Dabei handelt es sich ausschließlich um eine Wohnbebauung überwiegend in Form von freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern.

Mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR) wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich bestätigt.

Um die reine Wohnnutzung und Wohnruhe weiterhin sicherzustellen setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.

### **2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und um die Kleinteiligkeit zukünftiger Bauungen sicherzustellen, wird im gesamten Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf 2 und je Doppelhaushälfte auf eine begrenzt.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Zur Wahrung der städtebaulichen Prägung werden für die bestandsgebundenen Wohnbereiche differenzierte Festsetzungen für die Zahl der Vollgeschosse getroffen. So ist im nordwestlichen Plangebiet, beidseitig der Lärchenstraße, bis ungefähr in Höhe der Straße „Im Steinhaidchen“ ausschließlich eine eingeschossige und für alle übrigen Bereiche eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

In den Wohngebieten mit 2 Vollgeschossen wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt.

In den Wohngebieten mit einem Vollgeschoss ist die GRZ und GFZ auf 0,4 begrenzt.

Dies entspricht den heute üblicherweise zugrunde zu legenden Werten der Baunutzungsverordnung und ermöglicht die grundsätzlich verträgliche Einfügung zukünftiger Bauungen.

### **4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß dem vorhandenen Bestand setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine Tiefe von 12,0 m bzw. 14,0 m auf.

### **5. Stellplätze und Garagen**

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf den unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil, sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

## **6. Gestaltung**

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan gemäß § 86 Landesbauordnung (BauONW) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB besondere Gestaltungsregeln vor. Es werden gestalterische Maßnahmen zur Verwendung einheitlicher Materialien bei Doppelhäusern sowie zu den zulässigen Dachformen, Dachaufbauten bzw. – einschnitten und Einfriedungen festgesetzt. Das bisherige homogene Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung ist damit auch für die Zukunft gewährleistet.

## **7. Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Lärchenstraße wird gemäß ihrer Funktion und entsprechend dem Ausbauplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

# **C Umweltverträglichkeit**

## **1. Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eines Umweltberichts**

Eine UVP bzw. ein Umweltbericht sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 506 gegenüber den zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 43 und 43, 1. Änderung, keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorruft und weil für das Verfahren gemäß § 244 BauGB die Übergangsregelung angewendet werden kann, da der Bebauungsplan bis zum 20.07.2006 Rechtskraft erlangen soll.

Außerdem ist eine UVP gemäß § 3 UVPG nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht unter den Punkt 18 der Anlage 1 zum § 3 UVPG fällt. Im Übrigen wird die für eine Vorprüfung erforderliche Größenordnung nicht erreicht.

## **2. Kompensationsmaßnahmen**

Mit den Ausweisungen von Wohnbebauung und Erschließungsanlagen im Bebauungsplan sind keine Eingriffe verbunden, die über das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 vom 31.08.1966 (einschl. 1. Änderung vom 12.07.1977) planerisch zulässige Maß hinausgehen. Daher ist gemäß § 1 a Abs. 3 ein Ausgleich nicht erforderlich. Da die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, sind keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

## **3. Schutzgut Boden und Altlastensituation**

### **Beschreibung des Schutzgutes Boden**

Das gesamte Plangebiet ist bereits seit Jahren gemäß den Ausweisungen des alten Bebauungsplans Nr. 43 vom 31.08.1966 einschließlich der 1. Änderung vom 12.07.1977 vollständig bebaut.

Durch die intensive anthropogene Vorbelastung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse der Böden stark überprägt und die natürlichen Bodenfunktionen erheblich reduziert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 506 wird die Straßenbegrenzung dem vorhandenen Ausbau entsprechend auf überwiegend 10,5 m Breite festgeschrieben und damit die in den früheren Planungen vorgesehene Breite von 14 m aufgegeben.

Durch den geringeren Anteil an zu versiegelnder Fläche werden damit formal verbesserte Bedingungen für das Schutzgut Boden geschaffen, faktisch bleibt die Situation jedoch unverändert.

Soweit die natürlichen Lagerungsverhältnisse noch erhalten sind, steht schwach kiesiger bis schwach lehmiger Sand als sog. Podsol Braunerde an, die aus Sanden und Kiesen der pleistozänen Mittel- und Hauptterrasse entstanden ist. Die Böden zeichnen sich durch geringe Erträge, geringe Sorptionsfähigkeit, geringe nutzbare Wasserkapazität und hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Darunter treten Sande und Kiese der Haupt- und Mittelterrasse auf. Sie werden von graugrünen Tonmergelsteinen der Bottroper Schichten aus der Oberkreide unterlagert.

### **Beschreibung der Altlastensituation**

Im Bereich der Grundstücke Lärchenstraße 6 bis 14 befindet sich eine Altablagerung die zwischen 1962 und 1966 entstanden ist. Entsprechend den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurde hier Bodenmaterial mit sehr geringen Bauschuttanteilen in einer Mächtigkeit zwischen 0,5 und 3,6 m verfüllt. Das Material ist durchweg unauffällig und von einer Beeinträchtigung von Mensch und Umwelt durch schädliche Beimengungen ist nicht auszugehen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen für das Schutzgut Boden**

Flächenhafte Versiegelungen auf privaten Grundstücken wie z. B. PKW-Stellplätze oder Terrassen sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu gestalten. Auf diese Weise wird ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen als Filter und Speicher für Niederschlagswasser erhalten. Der Bebauungsplan Nr. 506 enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

## **4. Wasser**

### **Beschreibung des Schutzgutes Wasser:**

Die natürlichen grundwasserführenden Böden im Plangebiet sind die bereits in geringer Tiefe anzutreffenden, einige Meter mächtigen Sande und Kiese der Rheinhauptterrasse. Das Grundwasservorkommen in der Rheinhauptterrasse ist hier nicht sehr ergiebig. Der Grundwasserflurabstand beträgt wenige Meter.

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht.

Der dargestellte Planbereich ist bereits weitestgehend bebaut und die Erschließung in Form einer Mischkanalisation vorhanden.

### **Maßnahmen für das Schutzgut Wasser:**

Der Bebauungsplan verfolgt als Hauptplanungsziele die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien und die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Randbereich. Da das Plangebiet bereits jetzt größtenteils bebaut ist und keine wesentliche Neubebauung hinzukommen wird, sind merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu

erwarten. Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes Wasser sind daher nicht erforderlich.

## D Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lärchenstraße abgeführt.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan Nr. 506 keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandenen Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

## E Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei einem Ausbau der Lärchenstraße zwischen Buchenweg und Lärchenstraße Herstellungskosten in Höhe von ca. 600.000 EURO.

Die Kosten verringern sich noch um die zu erhebenden Anlieger- und Erschließungskosten.

Die jährlichen Unterhaltungskosten belaufen sich auf ca. 4000 EURO. Hierbei handelt es sich um vorläufige Folgekosten, die erst bei Verwirklichung der Maßnahme konkret genannt werden können.

Beigeordneter



Oberhausen, 18.10.2005

Bereichsleiter –Stadtplanung-

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 02.01.2006 bis 02.02.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 03.02.2006  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Hert'.

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 506 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 G vom 21.06.2005 beigefügte Begründung in der Fassung vom 18.10.2005 ist vom Rat der Stadt am 03.04.2006 beschlossen worden.

Oberhausen, 24.04.2006

Der Oberbürgermeister

  
Wehling