Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 479

- Hammerstraße -

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

A Lage des Plangebietes

B Änderungsanlass

C Änderungsverfahren

D Planungskonzept

E Flächennutzungsplan

F Umweltverträglichkeit

Natur und Landschaft

G Kosten

A Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 21, und betrifft die Flurstücke Nr.287und 625.

B Änderungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 216 - - ist seit dem rechtskräftig.
Der Bebauungsplan Nr. 216 - Lindnerstraße / Emschertalstraße - ist seit dem 16.09.1988 rechtskräftig.

Dieser setzt im oben beschriebenen Änderungsbereich entlang der Hammerstraße ein Mischgebiet mit einer I - III geschossigen offenen Bauweise fest.

Geplant ist nunmehr die Bebauung eines Teilbereiches mit Reihenhäusern und Doppelhäusern auch im rückwärtigen Bereich.

Dafür ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 erforderlich.

C Änderungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 in einem Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beabsichtigt.

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

Der Änderungsplan wird aber gemäß § 13 (2) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

D Planungskonzept

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 216 - Lindnerstraße / Emschertalstraße - bleiben in den Grundzügen bestehen.

Geändert werden lediglich die Baugrenzen, die Geschossigkeit (II) und die Erschliessung des Bereiches durch eine Wohnstraße.

Um eine überdimensionierte bauliche Entwicklung zu verhindern, werden maximale Trauf- und Firsthöhen von 6,00 m bzw. 11,00 m festgesetzt und die Wohneinheiten pro Einzelhaus auf höchstens zwei bzw. eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass sich die zukünftige Bebauung maßstäblich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

E Flächennutzungsplan

Der Änderungsentwurf (Bebauungsplan Nr. 479 - Hammer Straße -) entspricht den Darstellungen der rechtskräftigen 23. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.09.1988.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

F Umweltverträglichkeit

Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan Nr. 479 ist gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 216 keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden.

Zusätzliche Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB bzw. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind somit nicht notwendig.

Schutzgut Wasser

Sofern hierdurch eine Beeinträchtigung des Allgemeinwohls nicht eintritt, ist das im neu zu bebauenden Bereich anfallende Niederschlagswasser aufgrund der Verpflichtung des § 51 a Landeswassergesetz zu versickern. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Konzept zu erarbeiten, welches mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.

Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen

Durch die geplanten neuen Nutzungen werden einerseits Lärmemissionen verursacht, die den Menschen in Bezug auf Wohnen, Arbeit und Erholung beeinträchtigen können. Andererseits wirken aber auch auf diese zukünftigen – teils schutzbedürftigen – Nutzungen bereits vorhandene Lärmquellen ein. Diese Auswirkungen wurden durch eine Verkehrsberechnung ermittelt.

Im Bereich des mit Wohnnutzung beplanten Gebietes werden, resultierend aus dem Straßenverkehrslärm tags und nachts die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) geringfügig überschritten.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wäre die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Autobahnen A 42 und A 3 denkbar. Da diese Maßnahme hinsichtlich der Kosten als unverhältnismäßig anzusehen ist, wird zum Schutz vor Straßenverkehrslärm eine entsprechende Gestaltung der Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Dächer) erforderlich. Diese wird in den Baugenehmigungen für die neu zu erschließende Bebauung durch eine entsprechende Festsetzung von Nebenbestimmungen eingefordert.

G Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 216 keine zusätzlichen Kosten.

Oberhausen, 20.05.2003

Bereichsleiter
- Stadtplanung -

STADT OBERHAUSEN 177

Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), in der Zeit vom 25.08.2003 bis 25.09.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 26.09.2003
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 479 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), beigefügte Begründung in der Fassung vom 20.05.2003 ist vom Rat der Stadt am 10.05.2004 beschlossen worden.

Oberhausen, 24.05.2004
Der Oberbürgermeister

D r e s c h e r