

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 301

- Teutoburger Straße / Westerwaldstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis:

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Landes- und Regionalplanung
3. Stadtentwicklungsplanung
4. Flächennutzungsplan
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung
7. Derzeitige Festsetzungen

B Bebauungsplankonzept

1. Planungsziel
2. Allgemeines Wohngebiet
3. Begrünungsmaßnahmen
4. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

C Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz
2. Erschließung
3. Ruhender Verkehr
4. Öffentlicher Personennahverkehr

D Umweltschutz

- 1. Altlastensituation**
- 2. Lärm**
- 3. Naturschutz und Landschaftspflege**

E Kosten

F Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oberhausen-Sterkrade und umfaßt Siedlungsflächen des Ortsteils Klosterhardt.

Es liegt in der Gemarkung Sterkrad, Flur 19, und wird wie folgt umgrenzt:

Teutoburger Straße, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 911, südöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 911, 902 und 901, westliche Grenze der Flurstücke Nr. 901 und 910.

2. Landes- und Regionalplanung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 301 hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05. Oktober 1989 werden unter § 20 (2) - Siedlungsraum und Freiraum - und § 24 (5) - Städtebau und Wohnungswesen - Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt.

Durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet soll der Gebietscharakter erhalten werden.

3. Stadtentwicklungsplanung

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen zuletzt für den Zeitraum von 1986 - 1990 ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt. Dieses Programm soll kurzfristig fortgeschrieben werden.

Da es bei dem Bebauungsplan Nr. 301 um die Sicherung der städtebaulichen Struktur geht, wurde er im Maßnahmenkatalog des alten Stadtentwicklungsprogramms nicht besonders aufgeführt.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10. Mai 1983 rechtswirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Bestand

Das Plangebiet ist durch eine I- bis IIIgeschossige Bauweise geprägt.

Entlang der Teutoburger Straße und Westerwaldstraße besteht eine offene Bauweise. Die Dinnendahlstraße ist im Verkehrsbereich nicht bebaut.

Überwiegend dienen die Gebäude dem Wohnen. Im Bereich der Teutoburger Straße wird das Erdgeschoß des Hauses Nr. 134 gewerblich genutzt.

Im Planbereich sind ein Sonnenstudio, eine Verkaufsfläche für gebrauchte Kraftfahrzeuge und eine Tankstelle vorhanden.

6. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit für den Bebauungsplan Nr. 301 - Teutoburger Straße / Westerwaldstraße - hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 31.12.1990 bis 14.01.1991 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 15.01.1991 statt.

Die in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise lassen sich in folgende Themenschwerpunkte aufgliedern:

- Bauliche Nutzung der Grundstücke an der Teutoburger Straße;
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Struktur wurde in der Bürgerversammlung begrüßt.

7. Derzeitige Festsetzungen

Für die südliche Seite der Teutoburger Straße besteht ein Fluchtlinienplan vom 25. Oktober 1922.

B Bebauungsplankonzept

1. Planungsziel

Es ist beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 die städtebauliche Situation zu sichern.

Im einzelnen sollen folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Festsetzung einer geordneten städtebaulich vertretbaren Bebauung;
- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet zur Ausschließung von gebietscharakterstörenden Nutzungen.

2. Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt an der Nahtstelle zwischen den im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen Wohnen und Mischgebiet.

Die in der näheren Umgebung befindliche Bebauung und Nutzung weist den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Vorherrschend sind Wohngebäude und Gebäude, die im Erdgeschoß eine gewerbliche Nutzung ausweisen und in den Obergeschossen Wohnungen. In Einzelfällen werden Grundstücke ausschließlich gewerblich genutzt. Dabei handelt es sich um Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die zur Versorgung des umliegenden Gebietes dienen.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist sichergestellt, daß der vorhandene Gebietscharakter in diesem Bereich nicht gestört wird. Insbesondere auch nicht durch Spielhallen, die den Vergnügungsstätten zugeordnet sind und nach der Baunutzungsverordnung von 1990 in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind, auch nicht ausnahmsweise.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Teutoburger Straße eine offene, ein- bzw. zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit fest. Das Maß der Überbauung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 und die Bautiefe von 21,0 m / 31,5 m ausreichend geregelt.

Mit der Eckbebauung Teutoburger Straße / Dinnendahlstraße soll eine deutliche Abgrenzung zum östlich angrenzenden Mischgebiet erfolgen und im Zusammenhang mit den nördlich der Teutoburger Straße gelegenen Baustrukturen ein stadtgestalterisches und raumbildendes Element geschaffen werden.

Die vorhandenen dreigeschossigen Wohngebäude Westerwaldstraße 91 und 93 werden mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 in ihrem Bestand gesichert.

Der Bedarf an Stellplätzen kann auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen werden.

3. Begrünungsmaßnahmen

Die vorgesehenen Stellplätze auf dem Grundstück Teutoburger Straße 134 sollen zu den umgehenden Verkehrsflächen bzw. angrenzenden Grundstücken hin abgepflanzt werden.

Des weiteren ist eine Fassadenbegrünung für die Bebauungsmöglichkeit an der Teutoburger Straße vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt diese durch Text fest (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Hierdurch soll die klimatische und lufthygienische Situation verbessert und der Eingriff in Natur und Landschaft gemildert werden.

Der vorhandene Baumbestand unterliegt, soweit er nicht der baulichen Nutzung entgegensteht, der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.

4. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz.

Diese Bestimmung des Bundesberggesetzes besagt, daß den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen ist.

Im Bebauungsplan ist nur die überbaubare Fläche festgesetzt. Dem jeweiligen Bauherrn soll es unter Beachtung der "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen bleiben, welche Bebauungsmöglichkeiten er wählen will.

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende textliche Kennzeichnung:

"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)."

C Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Der Bebauungsplan wird im Norden von der Teutoburger Straße, klassifiziert als Landstraße Nr. 401, tangiert.

Diese Straße ist Bestandteil des im Gesamtflächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraßennetzes.

2. Erschließung

Das Plangebiet wird von den umgebenden Straßen - Teutoburger Straße, Dinnendahlstraße, Westerwaldstraße - erschlossen:

3. Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Stellplätzen kann auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen werden.

Innerhalb der umgebenden Straßen besteht im Straßenrandbereich die Möglichkeit zu parken.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen. Zur Zeit ist das Plangebiet durch die Buslinie 263 an das Nahverkehrsnetz des Verkehrsbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

D Umweltschutz

1. Altlastensituation

Hinweise auf Gefährdungen durch Altablagerungen und Altstandorte liegen nicht vor.

Bodenuntersuchungen sind deshalb nicht erforderlich.

2. Lärm

Bei der Lärmberechnung wurde für den täglichen Verkehr (DTV) von folgendem Grundwert ausgegangen:

$$\text{Teutoburger Straße DTV} = 15.000 \text{ Kfz/24 h}$$

Die Lärmberechnung wurde am Beispiel des Hauses Teutoburger Straße Nr. 134 vorgenommen, da dieses Haus nahe zur Fahrbahn steht.

Danach ergeben sich für das Erdgeschoß folgende Beurteilungspegel:

$$L_{R,T} = 68 \text{ dB (A)}$$

$$L_{R,N} = 59 \text{ dB (A)}$$

Bei einem anzustrebenden Innengeräuschpegel von 35 dB (A) tags bzw. 30 dB (A) nachts ist ein Schalldämmmaß von maximal 33 dB (A) erforderlich.

Der anzustrebende Innengeräuschpegel wird durch Fenster der Schallschutzklasse 2 nach den VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern - vom August 1987 erreicht.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich die textliche Festsetzung Nr. 1.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 301 sind Eingriffe in Natur und Landschaft nur in geringem Umfang zu erwarten.

Der auf den Grundstücken befindliche Bestand an baulichen Anlagen wird festgeschrieben bzw. städtebaulich neu geordnet.

Als Ausgleich hierfür sind die unter Abschnitt B 3 aufgeführten Begrünungsmaßnahmen anzusehen.

E Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 301 keine Kosten.

F Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 0,54 ha. = 100 %
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,54 ha. = 100 %


Beigeordneter



Oberhausen, 16.07.1993


Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Zeit vom 13.12.1993 bis 13.01.1994 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 14.01.1994

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Piller".

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 301 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), beigelegte Begründung in der Fassung vom 16.07.1993 ist vom Rat der Stadt am 31.01.1994 beschlossen worden.

Oberhausen, 04.02.1994

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be "van den Mond".
van den Mond

Gehört zur Verfügung vom 21. Feb. 1994
AZ. 35.2-12.09 (OB Nr. 301)
Der Reglerungspräsident
Düsseldorf