

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan Nr. 304 A

1. Änderung
- Matthias-Hendricks-Weg / Bebelstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

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

B Erläuterungen zum Bebauungsplanänderungsentwurf

1. Allgemeines Wohngebiet
2. Verkehr
 - 2.1 Äußere Erschließung
 - 2.2 Ruhender Verkehr
 - 2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
 - 1.2 Kompensationsmaßnahmen
2. Altlasten
3. Lärmbelastung
4. Luftbelastung
5. Wasserwirtschaftliche Belange

D Ordnung des Grund und Bodens

E Kosten

F Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 15, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Grenze des Flurstückes Nr. 619, südliche Grenze der Flurstücke Nr. 619 und 782, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 782, in Höhe des Gebäudes Matthias-Hendricks-Weg Nr. 6 abknickend zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 782 und deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 619.

2. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) ist das Plangebiet als

- Allgemeiner Siedlungsbereich

dargestellt.

Aus der Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung wird auch die Konformität mit den Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklungsplan/ -programm) hergeleitet.

3. Stadtentwicklungsplanung

Im „Bericht zur Stadtentwicklung 1994“ sind unter dem Abschnitt 4 Wohnen die Ziele der Stadtentwicklung für die Bereiche Situationsanalyse und zukünftige Wohnungsnachfrage/Bedarfsprognose beschrieben.

Die im Änderungsbereich vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den Zielvorstellungen, im Rahmen der Bauleitplanung die Versorgung mit ausreichenden und lagegerechten Wohnbauflächen sicherzustellen und den Wohnstandort Oberhausen zu fördern, insbesondere durch das Flächenangebot für eine Eigenheimbebauung.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden.

Er enthält im Planbereich folgende Darstellungen:

- Grünfläche, - Parkanlage -;
- Wohnbaufläche;
- örtliche Hauptverkehrsstraße.

Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die neuen städtebaulichen Planungen ist die 147. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

Im neuen Flächennutzungsplanänderungsentwurf (147. Änderung) sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Wohnbaufläche;
- örtliche Hauptverkehrsstraße.

5. Bestand

Der Eckbereich Matthias-Hendricks-Weg / Bebelstraße stellt sich zur Zeit

als Brachfläche dar, die von einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung umgeben ist.

6. Bürgerbeteiligung

Zum Bebauungsplan Nr. 304 A, 1. Änderung hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 304 A, 1. Änderung - Matthias-Hendricks-Weg / Bebelstraße - erfolgte

- in der Zeit vom 22.05.2000 bis 05.06.2000 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 „Verfahrensgrundsätze 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 01.10.1998 festgelegt.

B Erläuterungen zum Bebauungsplanänderungsentwurf

1. Allgemeines Wohngebiet

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 304A setzt im Eckbereich Matthias-Hendricks-Weg / Bebelstraße eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - fest.

Da in unmittelbarer Nähe bereits eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz ausgebaut wurde, soll die bisherige Brachfläche einer Wohnbaunutzung zugeführt werden, die sich der umgebenden Baustruktur anpasst.

Dementsprechend setzt der Änderungsentwurf hier nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet als Straßenrandbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern fest.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit in offener Bauweise.

Um die Gebäudehöhenentwicklung der Umgebungsbebauung anzupassen wird die Traufhöhe auf maximal 6,0 m und die Firsthöhe auf maximal 12,0 m über den angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt.

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und um die Kleinteiligkeit der neuen Bebauung sicherzustellen, wird die Bebauungstiefe auf maximal 12,0 m festgesetzt und im gesamten Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt.

2. Verkehr

2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bebelstraße, klassifiziert als Kreisstraße Nr. 5, an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Der Matthias-Hendricks-Weg ist entsprechend § 42 Straßenverkehrsordnung verkehrsberuhigt ausgebaut.

2.2 Ruhender Verkehr

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze/Garagen erfolgt grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Zur Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung des Bodens sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Öffentliche Parkplätze sind im Matthias-Hendricks-Weg vorhanden.

2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Omnibus-Haltestelle „Rehmer“.

Diese Haltestelle wird zur Zeit von der Omnibuslinie 143, der City-Express-Linie CE 96 und der Nacht-Express-Linie NE1 angefahren.

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Natur und Landschaft

Die mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen unvermeidbaren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen einer landschaftspflegerischen Beurteilung festgestellt und bewertet worden. Ein Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz findet im Verfahrensbereich statt, da im Bebauungsplan 304 A die zur Wohnbebauung anstehende Fläche als Öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

Der zentrale Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich als brachgefallene Wohnbaufläche dar, die isoliert an einer stark frequentierten Straße liegt. Die Fläche konnte sich in den letzten 20 Jahren, soweit das Umfeld es zuließ, naturnah entwickeln. Um die Brachfläche herum bestehen zum Teil Erschließungstrassen, die im Zuge der Neubebauung der benachbarten Flächen erstellt wurden.

Die Bebauung der Brachfläche erzeugt einen rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf von ca. 400 m².

1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere zur Berücksichtigung des Gebötes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB, wird als Grundflächenzahl (GRZ) für den Geltungsbereich 0,4 festgesetzt. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO. Der verbleibende Flächenanteil von 60 % soll überwiegend unversiegelt gehalten und gärtnerisch genutzt werden.

1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind landschaftspflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund fehlender Grünflächen und relativ kleiner Grundstücksgrößen nicht vorgesehen. Vielmehr ist außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem städtischen Flurstück 346 der Flur 11 im Stadtteil Alstaden auf einer Fläche von ca. 400 m² eine mit Gehölzen angereicherte extensive Wiesenfläche herzustellen.

Diese Fläche, im Eckbereich Blockstraße/Möhnestraße gelegen, liegt an einer öffentlichen Zuwegung und ist für jedermann zugänglich. Sie kann nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme die Funktion einer parkähnlich zu nutzenden Fläche erfüllen.

Diese Maßnahme wird den neu ausgewiesenen Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 a in Verbindung mit § 135 b BauGB zugeordnet. Die Durchführung der Maßnahme und die Pflege übernimmt die Stadt Oberhausen anstelle und auf Kosten der zukünftigen Grundstückseigentümer (gemäß § 135 a BauGB). Als Verteilungsmaßstab wird hierzu gemäß § 135 b Pkt. 1 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche herangezogen.

2. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes liegen keine Altlastverdachtsflächen.

Anhaltspunkte für erhöhte immissionsbedingte Bodenbelastungen liegen nicht vor.

3. Lärmbelastung

Im Bebauungsplangebiet sind Lärmimmissionen durch die östlich entlang des Plangebietes verlaufende Bebelstraße vorhanden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ empfehlen für WA-Gebiete eine Lärmbelastung von max. 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist als WA-Gebiet ausgewiesen.

Zur Abschätzung der Lärmsituation wurde eine Straßenverkehrslärberechnung gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) aufgrund einer überschlägigen Ermittlung (Verkehrszählung im Jahr 2000) durchgeführt. Die Überschreitungen für den Tageszeitraum und für den Nachtzeitraum im Bereich des Planbereiches liegen bei ca. 13 dB(A) über den Orientierungswerten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird der Aufenthalt in den Innenräumen durch passive Maßnahmen geschützt. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm wird die DIN 4109 herangezogen. Die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Aussenlärmpegel“ tagsüber werden verschiedenen Lärmpegelbereichen zugeordnet. Für den betroffenen Bebauungsplanbereich ist der Lärmpegelbereich IV ermittelt worden. Im Lärmpegelbereich IV haben die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w, res}$ nach DIN 4109 von mindestens 40 dB (A) vorzuweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes garantieren.

Das Schalldämmmaß von 35 dB ist für alle Fenster zugrunde zu legen. Dieses entspricht nach den VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern - dem Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3.

4. Luftbelastung

Bei einer durch den Kommunalverband Ruhrgebiet durchgeführten Immissionsbeurteilung für den Kraftfahrzeugverkehr (Grob screening der Kfz-Immissionen nach § 40 (2) BImchG, 1997) wurden für den östlich des Plangebietes verlaufenden Abschnitt der Bebelstraße keine Belastungen festgestellt. Die Konzentrationswerte der Schadstoffkomponenten Benzol, Stickstoffdioxid und Ruß liegen demnach unter den maßgeblichen Werten der 23. Bundesimmissionsschutzverordnung.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des gemäß § 58 Landeswassergesetz genehmigten Entwurfes Oberhausen-Alstaden.

Innerhalb des Plangebietes und in der Bebelstraße ist eine öffentliche Kanalisation im Mischsystem vorhanden.

Über das Pumpwerk Kewerstraße werden die Abwasser dem Klärwerk Duisburg-Kaßlerfeld zugeführt und dort der Abwasserbehandlung unterzogen.

Aufgrund des unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes für Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

D Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

E Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten:

E Flächenbilanz

Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,23 ha = 100 %

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,10 ha = 43,5 %

Verkehrsfläche ca. 0,13 ha = 56,5 %

Es werden ca. 4 neue Wohneinheiten geschaffen.



Beigeordneter



Oberhausen, 09.07.2001



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998 I, S. 137) in der Zeit vom 13.11.2001 bis 13.12.2001 einschließlich öffentlich ausgelegt.



Oberhausen, 14.12.2001

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read "T. Kraft".

Bereichsleiter

Stadtplanung

Diese dem Bebauungsplan Nr. 304A,1.Änderung gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950) beigefügte Begründung ist vom Rat der Stadt am 03.02.2003 beschlossen worden.

Oberhausen, 17.02.2003

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Drescher".
Drescher