

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 43 - Bereich Linie ca. 1000 m parallel nord-östlich zur Autobahn, Buchenweg, Handbach, Höhenweg, Straße "Zum Ravenhorst" -

### A) Allgemeines und Planungsziel

Um der starken Bautätigkeit im gesamten Plangebiet "Walsumermark" - Buchenweg, Pfalzgrafenstraße, Hiesfelder Wald, Zum Ravenhorst, Tüsselbeck I, Tüsselbeck und Autobahn - das notwendige städtebauliche Ziel zu geben, wurde die Planung auf vier wesentliche Punkte abgestimmt:

Schaffung von durch Grünanlagen gegliederte Wohngebiete mit hohen Wohnwerten.

Bildung von den Wohngebieten zugehörigen Ladengruppen.

Bereitstellung ausreichender Flächen für den Gemeinbedarf.

Verkehrlich günstiger Anschluß innerhalb der Netzplanung der Stadt Oberhausen.

Das Gesamtplangebiet "Walsumermark" ist in vier zu bildende Nachbarschaften, die durch breite Grünzonen voneinander getrennt sind, auf gegliedert und demzufolge in vier Bebauungspläne aufgeteilt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 bildet eine der vorgenannten Nachbarschaften.

### B) Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Neukölner Straße, den Höhenweg und den Buchenweg, die als Verkehrsstraßen (Kreisstraßen) 3- bzw. 4-spurig ausgebaut werden. Der frühere Durchgangscharakter der Walsumermarkstraße wird aufgegeben. Die frühere Querverbindung wird durch Fuß- und Radwege jedoch sichergestellt. Im übrigen werden die Wohngebiete durch Wohn- und Wohnsammelstraßen erschlossen. Für den öffentlich ruhenden Verkehr sind genügend Parkbuchten vorgesehen. Garagen und Stellplätze können in ausreichender Zahl auf den/privaten Grundstücken untergebracht werden.

### C) Bebauung

Die Aufschließung von Grundstücken für die Wohnbebauung erfolgt nach den Gesichtspunkten einer guten Durchgrünung, Besonnung und Durchlüftung der Wohnquartiere. Die Bebauung erfolgt in den bereits bebauten Teilen entsprechend der vorhandenen Bauweise ein- bis zweigeschossig und wird in den noch nicht bebauten Teilen durch eine größtenteils viergeschossige Bauweise ergänzt. Im oberen Teil der verlängerten Kiefernstraße ist ein 8-geschossiges Haus als städtebauliche Dominante eingeplant.

Zur Versorgung der Bevölkerung ist eine Ladengruppe dem 8-geschossigen Gebäude zugeordnet sowie eine Ladengruppe an der Lönsstraße vorgesehen. An der Kreuzung Höhenweg/Buchenweg/Pfalzgrafenstraße ist bereits eine Ladengruppe vorhanden.

Kinderspielplätze sind in ausreichender Zahl und in unmittelbarer Nähe der Wohnquartiere eingeplant.

### D) Gemeinbedarfsflächen

Für 3 Volksschulen, eine Sonderschule, eine Mittelschule, ein Gymnasium, ein Hallenbad, ein katholisches Gemeindezentrum sowie für Sozialeinrichtungen sind entsprechend Baugrundstücke für den Gemeinbedarf vorgesehen. Ein evangelisches Gemeindezentrum ist bereits vorhanden.

### E) Gewerbegebiet

Ein am Buchenweg eingeplantes Gewerbegebiet wird für die Versorgung der Bevölkerung des Plangebietes und seiner näheren Umgebung ausreichen.

### F) Grünflächen

Das Plangebiet wird von Grünflächen umfaßt, die durch Spazierwege erschlossen werden. Sie sind außerdem als Trennzonen zwischen den einzelnen Nachbarschaften gedacht.

### G) Flächenaufteilung

Plangebietsgröße	110,57 ha
Landwirtschaftl. Fläche	1,00 ha
Versorgungsfl.	5,5 ha
Forstwirtschaftl. Fläche	3,1 ha

<u>Bruttobauland</u>	<u>100,97 ha</u>	<u>100 %</u>
Straßenfläche	21,08 ha	20,9 %
Gemeinbedarfsfläche	7,63 ha	7,6 %
Kleingewerbefl.	1,92 ha	1,9 %
Öffentl. Grünfläche	16,71 ha	16,5 %
Nett-Bauland	53,63 ha	53,1 %

vorh.	412 WE	1527 EW (Stand Volksz. 61)
Neuplanung	1020 WE	ca. 3570 EW
Baulücken- schl. ca.	147 WE	ca. 515 EW
Abriß	<u>3 WE</u>	<u>ca. 10 EW</u>
Endzustand	ca. 1576 WE	ca. 5602 EW

Bruttowohndichte	55 EW/ha
Nettowohndichte	104 EW/ha

### H) Ordnung des Grund und Bodens

Im Bereich des Bebauungsplanes soll der Grund und Boden durch Umlegungsmaßnahmen geordnet werden.

### J) Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der vorhandenen Straßen, mit Ausnahme der Walsumermarkstraße, sowie der vorhandenen Straßenkanäle bleibt unverändert.

Die Entwässerung erfolgt durch bereits vorhandene Straßenkanäle bzw. durch neu zu verlegende Straßenkanäle in den übrigen vorhandenen Straßen bzw. in den neu geplanten Straßen.

Für die vorhandenen Straßen, mit Ausnahme der Neukölner Straße und des Buchenweges, sowie für die neu geplanten Straßen sind Höhenpläne aufgestellt worden, aus denen die Straßen und Kanalhöhen zu ersehen sind.

K) Kosten

Die Gesamtkosten der Durchführung betragen rund 7.600.000,- DM  
Sie setzen sich zusammen aus:

- a. Gebäudeentschädigungen einschl. Nebenkosten  
infolge Straßenlandfreilegungen innerhalb  
des Umlegungsgebietes = rd. 800.000,- DM
- b. Erschließungskosten (Straßen-  
und Kanalbaukosten usw.) = rd. 6.800.000,- DM

Oberhausen, den 1.4.1965

*Stallmann*  
Beigeordneter Vermessungsdirektor  


Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 27. Juli 1965 bis 27. August 1965 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 1. September 1965

Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage:  
*W. Sprunck*  
Vermessungsdirektor  


Gehört zur Vfg. v. 1 5. AUG. 1966

Az IBA-125.4 (Oberh 43)

Landesbaubehörde Ruhr