

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 73 - Bereich Oranienstraße, Pollsenweg, Evangelischer Friedhof und Forststraße -

A) Allgemeines

Im Bereich Oranienstraße, Pollsenweg, Evangelischer Friedhof und Forststraße sind eine Reihe größerer Bauvorhaben beabsichtigt.

Um für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig geworden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Baugebietsplan weist hierfür "Reines Wohngebiet (WR)" aus.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,21 ha.

B) Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird an die Oranienstraße und die Forststraße verkehrlich angeschlossen. Die weitere verkehrliche Anbindung erfolgt dann über die geplante begradigte Hiesfelder Straße bzw. über die Schmachtdorfer Straße zum Stadtzentrum von Sterkrade und nach Norden über die Forststraße in Verbindung mit der Jägerstraße bzw. Brinkstraße auf Dinslakener Gebiet zur Autobahn - Hollandlinie -.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine geplante Verbindungsstraße zwischen der Oranienstraße und der Forststraße, an welche auch die Beselerstraße angeschlossen wird und über den Pollsenweg.

Für den Verkehr sind öffentliche und private Verkehrsstreifen an den Straßen sowie Gragen und weitere Stellflächen auf den Baugrundstücken vorgesehen.

C) Bebauung

Der Bebauungsplan weist für den Planbereich hauptsächlich eine WR II bzw. WA II Nutzung in Form von Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern auf, wobei die Errichtung von Doppelhäusern im Rahmen der Möglichkeiten nicht ausgeschlossen werden soll. Außerdem sind insgesamt 4 viergeschossige Wohnhäuser an

besonders gekennzeichneten Stellen vorgesehen. Kinderspielplätze sind neben den geplanten viergeschossigen Gebäuden in der Nähe des Sportplatzes und an der neuen Verbindungsstraße eingeplant.

D) Gemeinbedarfsflächen

Das Gebiet der Herbart Schule an der Oranienstraße Ecke Pollsenweg wird als "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" vorgesehen.

E) Flächenaufteilung

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 8,21 ha = 100,0 %
öffentliche Verkehrsfläche	1,06 ha = 12,9 %
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	1,51 ha = 18,4 %
Netto-Bauland	5,64 ha = 68,7 %
	<hr/>
	8,21 ha = 100,0 %
Wohnungsbelegungsnummer	3 E/WE
Derzeit vorhandene Bebauung	ca. 58 WE = 174 E
überplante Bebauung	5 WE
Neuplanung	ca. 145 WE
künftige Bebauung nach Abzug der überplanten Bebauung	ca. 198 WE = 594 E
Bruttowohndichte derzeit vorhanden	174 : 8,21 = 22 E/ha
Bruttowohndichte künftig	594 : 8,21 = 72 E/ha
Nettowohndichte	594 : 5,64 = 105 E/ha

F) Ordnung des Grund und Bodens

Im Bereich des Bebauungsplanes sind gesetzliche Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich, da die Grundstücksaufteilung durch Privatverträge erfolgt.

G) Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der Forststraße, der Oranienstraße und des Pollsenweges bleibt unverändert.

Für die neu geplanten Straßen sind Höhenpläne aufgestellt worden, aus denen die neuen Straßenhöhen zu ersehen sind.

Die Entwässerung erfolgt durch bereits vorhandene Straßenkanäle bzw. durch in den neu geplanten Straßen zu verlegende Straßenkanäle. Die Höhenlage der neu zu verlegenden Straßenkanäle ist aus den Höhenplänen zu ersehen.

H) Kosten

Die Gesamtkosten der Durchführung (Straßen- und Kanalbaukosten) betragen ca. 600.000.-- DM.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) dem Bebauungsplan (Blatt 1)
- b) dem Höhenplan (Blatt 2)

Oberhausen, den 12. Mai 1969

Daniel
Beigeordneter

W. P. ...
Obervermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 in der Zeit vom 18. November 1969 bis 18. Dezember 1969 öffentlich ausgelegen.

Kr.

Oberhausen, den 23. Dezember 1969

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage:

W. P. ...
Obervermessungsdirektor