

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 104 - Bereich Kirchhellener Straße, Erzbergerstraße, Alsbach und geplante Nordtangente -

A. Allgemeines

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade und wird umgrenzt von der Kirchhellener Straße, der Erzbergerstraße, vom Alsbach und der geplanten Nordtangente.

Um für den vorgenannten Bereich, für den eine Reihe Bauabsichten bestehen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig geworden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan entlang der Kirchhellener Straße als "Wohnbaufläche", im übrigen als "Fläche für die Landwirtschaft" und zu einem geringen Teil als "Grünfläche" ausgewiesen.

Im Zuge der Überplanung hat das Plangebiet eine neue städtebauliche Konzeption erhalten, die eine Umwidmung von bisherigen Nutzungsarten im größeren Umfang zur Folge hat. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, worüber ein gesondertes Änderungsverfahren läuft.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14,3 ha.

B. Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen von der als K 5 klassifizierten Erzbergerstraße und im Osten von der als K 9 klassifizierten Kirchhellener Straße tangiert. Über die Kirchhellener Straße/Erzbergerstraße und den Postweg ist das Plangebiet mit dem Zentrum von Sterkrade verbunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Bromberger Straße sowie durch Stichstraßen von der Kirchhellener Straße bzw. der Erzbergerstraße aus. Die Bromberger Straße wird vor der geplanten Nordtangente abgeriegelt.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche und private Parkstreifen und -plätze eingeplant. Auf den Baugrundstücken sind weitere Stellflächen (Garagen) vorgesehen.

C. Bebauung

Im Plangebiet ist an eine differenzierte Wohnbebauung gedacht. Entlang der Straßen ist eine 2 bis 3-geschossige Bebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Während in einem Teil des rückwärtigen Geländes eine 2-geschossige Wohnbebauung als Doppel- bzw. Reihenhäuser geplant ist, zeigt ein anderer Bereich eine 3 bis 7-geschossige Mehrfamilienhausbebauung.

Für die vorhandene Melanchthonschule ist eine Erweiterungsfläche vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche als Sportplatz ausgewiesen.

D. Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes	ca. 14,3	ha
Wohnbaufläche	ca. 6,65	ha 46,50 %
Gemeinbedarfsfläche (Schule)	ca. 1,05	ha 7,35 %
Grünfläche (Sportplatz)	ca. 2,26	ha 15,80 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,84	ha 5,85 %
Verkehrsflächen	ca. 3,50	ha 24,50 %
	ca. 14,30	ha 100 %
WE vorhanden	ca. 70	
WE überplant (Straße)	./.	ca. 7
	ca. 63	
WE neu	ca. 330	
	zus. ca. 393 WE	=====
E vorhanden	ca. 250	
E überplant (Straße)	./.	ca. 25
	ca. 225	
E neu	ca. 990	
	zus. ca. 1215 E	=====
393 WE : 6,65 ha	=	59 WE/ha netto (Wohnbaufläche)
1215 E : 6,65 ha	=	183 E/ha netto (Wohnbaufläche)

E. Ordnung des Grund und Bodens

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

F. Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der Kirchhellener Straße und Erzbergerstraße bleibt unverändert.

Für die Bromberger Straße sowie für die beiden Stichstraßen sind Höhenpläne aufgestellt worden, aus denen die neuen Straßenhöhen zu ersehen sind.

Die Entwässerung erfolgt durch bereits vorhandene Straßenkanäle in der Kirchhellener Straße, der Erzbergerstraße und der Bromberger Straße bzw. durch neu zu verlegende Straßenkanäle in den beiden Stichstraßen.

Die Höhenlage der neu zu verlegenden Straßenkanäle ist aus den Höhenplänen zu ersehen.

G. Kosten

Die Gesamtkosten der Durchführung betragen ca. 1.480.000 DM.

Sie setzen sich zusammen aus:

- | | |
|---|----------------|
| a) Gebäudeentschädigungen einschließlich Nebenentschädigungen infolge Straßenlandfreilegung | ca. 730.000 DM |
| b) Erschließungskosten (Straßen- und Kanalbaukosten usw.) | ca. 750.000 DM |

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) dem Bebauungsplan
- b) dem Höhenplan
- c) dem Eigentümerverzeichnis

Oberhausen, den 30. Juni 1970



Kapitel
Obervermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 23. November 1970 bis 23. Dezember 1970 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 28. Dezember 1970

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage:



Obervermessungsdirektor

25.5.1972
IA 2-125.4 (Oberhausen 104)

Landesbaubehörde Ruhr