

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 106 - Altenberg -

Sanierungsgebiet

City West II

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines

1. Planungsabsicht
2. Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtbereich
3. Landesplanung und Stadtentwicklung
4. Flächennutzungsplan
5. Derzeitige Festsetzungen
6. Entwicklung des Sanierungskonzepts des
Bebauungsplanes Nr. 106
7. Bürgerbeteiligung

B. Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz

1. Sanierungssatzung
2. Entwicklung des Bebauungsplanes für das
Sanierungsgebiet "City-West II"
3. Neugestaltung des Sanierungsgebietes und Sozialplan

C. Umweltschutz

1. Gesichtspunkte des Umweltschutzes zum
Sanierungsbebauungsplan Nr. 106
2. Maßnahmen

D. Verkehr

1. Erschließung
2. Öffentlicher Nahverkehr
3. Ruhender Verkehr

E. Bestandsbeschreibung

1. Bebauung
2. Grün- und Freiflächen
3. Gemeinbedarfsfläche
4. Industriegelände
5. Verkehrsflächen

F. Bedarfsermittlung

1. Grünfläche / Park
2. Modernisierung der Wohnbebauung
3. Sportplätze
4. Kinderspielplatz
5. Freizeit- und Kulturzentrum Fabrik Altenberg

G. Planungsziele

H. Bebauungsplankonzept

1. Baugebiete
2. Bebauung
 - 2.1 Neubebauung - Wohnen und gewerbliche Nutzung
 - 2.2 Altbausanierung
3. Private Freiflächen
4. Öffentliche Grün- und Freiflächen
 - 4.1 Grünanlage mit Sporteinrichtung und Kinderspielplatz
 - 4.2 Grünfläche Familienstraße
 - 4.3 Kinderspielplatz Wernerstraße
 - 4.4 Bäume und sonstige Bepflanzungen

- 5. Fläche für den Gemeinbedarf
 - 5.1 Schulerweiterung Josefschule
 - 5.2 Freizeit- und Kulturzentrum Altenberg
- 6. Besondere Gestaltungsanforderungen für die Grün- und Freiflächen

J. Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

K. Flächenaufteilung

L. Ordnung des Grund und Bodens

M. Kosten- und Finanzierungsübersicht

A Allgemeines

1. Planungsabsicht

Nach Stilllegung der Zeche Concordia 1968 war die Stadt gezwungen, eine Neuplanung der sogenannten Bahnhofsrückseite vorzunehmen. Neben dem eigentlichen Zechengelände Concordia Schacht II/III wurde auch der benachbarte Bereich des Werksgeländes der Fabrik Altenberg untersucht, da hier ein enger räumlicher und struktureller Zusammenhang bestand. Im Sinne einer städtebaulichen Attraktivitätssteigerung entsprechend der Siedlungsschwerpunktkonzeption nach dem NWP 75 bestand auch ein erhebliches Landesinteresse an der Planung.

Der erste Abschnitt der Sanierung, die City-West, geht der Vollendung entgegen; mit der Realisierung des zweiten Abschnitts Altenberg kann nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 106 begonnen werden.

Folgende konkrete Mängel im Stadtteil Lirich-Süd geben weiterhin Anlaß für die Sanierung:

- Der Stadtteil weist erhebliche Grünflächen-defizite auf
- Die Immissions- und Staubbelastungen sind sehr hoch
- Es fehlen Kommunikationseinrichtungen
- Der Bereich ist von der Innenstadt durch die Bahnhofsanlagen abgeriegelt
- Die Brachfläche an der Altenberger Straße läßt den Gesamtbereich verwahrlost erscheinen
- Die Wohnbebauung im Planbereich bedarf dringend der Modernisierung

2. Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtbereich

Das Verfahrensgebiet liegt in Alt-Oberhausen in der Gemarkung Oberhausen, Flure 37 und 38, auf der Rückseite des Hauptbahnhofs Oberhausen und umfaßt das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet City-West II.

Die Bereiche Duisburger Straße und Buschhausener Straße sind ausgeklammert.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16,8 ha und erfaßt neben dem Areal der ehemaligen Zinkfabrik Altenberg in etwa den Bereich Concordiastraße, Gustavstraße, Theresenstraße, Altenberger Straße, Familienstraße.

3. Landesplanung und Stadtentwicklung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Hauptbahnhofs Oberhausen.

Nach dem inzwischen von der Stadtentwicklungsplanung erarbeiteten Standortprogramm für Oberhausen liegt der Bebauungsplan im Bereich des Standorts Oberhausen-Mitte.

Die Sanierungsgebiete City West I und II werden hier als ein Bereich bezeichnet, dessen städtebauliche Neuordnung unbedingt voranzutreiben ist. Die Sanierungsmaßnahme dient dem Zwecke, dem Gebiet aufgrund seiner Lage eine städtebaulich sinnvolle Nutzung zu geben.

Weitere zu berücksichtigende planerische Ziele sind:

- Verhindern der Abwanderung der Bevölkerung aus den Kernbereichen in die Randzonen durch Steigerung und Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität
- Vergrößerung und Ausbau der Grün- und Freiflächen
- Beseitigung störender Gewerbebetriebe

Im Standortprogramm für die Stadt Oberhausen wird zu Oberhausen-Mitte ausgeführt:

"Mittelpunkt des künftigen Standorts ist der Hauptbahnhof Oberhausen als zentraler Verknüpfungspunkt für den Personennah- und Personenfernverkehr, dessen Bedeutung durch den Anschluß an das S-Bahn-Netz und das künftige Stadtbahnnetz weiter gesteigert wird. Die Grenzen des Standorts liegen im wesentlichen im fußläufigen Einzugsbereich des Hauptbahnhofs und sind beiliegendem Plan zu entnehmen.

Die konkrete Grenzziehung des Standortbereichs ergibt sich aus der Zusammenfassung räumlicher, funktional abgegrenzter Teilbereiche.

Die Investitionsschwerpunkte sind die Sanierungsgebiete City-West und City-Ost. Der geschäftliche Mittelpunkt des Standorts ist die alte Innenstadt um den Fußgängerbereich der Marktstraße. Im Norden und Süden bilden in sich geschlossene Wohnquartiere die Standortbegrenzung"

und

"Oberhausen-Mitte ist der Standort in Oberhausen mit der größten Konzentration zentraler Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Identifikation der Oberhausener Bevölkerung mit dem Zentrum Oberhausen-Mitte kann gefördert werden durch Ansiedlung zukünftig zu schaffender Daseinsvorsorge- und Dienstleistungseinrichtungen auf großen, zentral gelegenen und verfügbaren Freiflächen im Stadtzentrum. Hier sind in den Sanierungsgebieten außergewöhnliche Entwicklungschancen gegeben, die konsequent genutzt werden sollten.

So kann der Standort Oberhausen-Mitte zu einem regional bedeutsamen, ausgewogenen Wohn- und Dienstleistungszentrum aufgewertet werden."

In dem Bericht "Wohnungsmarkt Oberhausen - Analyse und Planung" und im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan sind die Ziele der Stadtentwicklung zusammengefaßt. Dabei sind besonders folgende Planungsprinzipien für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 von Bedeutung:

- Entsprechend der Entwicklungsbedingungen der Stadt haben Konsolidierungskonzeptionen und Maßnahmen der erhaltenden Erneuerung Vorrang vor wachstumsorientierten Neubauprojekten mit ungewissen Realisierungschancen.
- Lirich-Süd zählt zu den stark industriebelasteten Problemstadtteilen. Hier hat der Abbau des Defizits an Grünflächen besonderen Stellenwert. Hinweise gibt hierzu auch der neue Grünordnungsplan der Stadt.

Die Modernisierung von alten Arbeitersiedlungen liegt im Interesse der Bewohner. Die Stadt fördert diese Maßnahmen, um die Wohnqualität nachhaltig zu erhöhen. Hochverdichteter neuer Wohnungsbau überschreitet zunehmend die Kapazitäten der im Ballungskern gelegenen Bereiche der Stadt Oberhausen.

- Die Wohnwertverbesserung durch Kombination von Modernisierung von Wohnungen, Anlagen von Grünflächen und Verbesserung der Freizeitangebote hat einen sehr hohen Stellenwert im System der Stadtentwicklungsplanung Oberhausen.
- Die Ziele der Stadtentwicklung für den Bereich Lirich-Süd sind u. a. entwickelt aus den Ergebnissen der "Vorbereitenden Untersuchungen" von 1974

Für die Gebäude der Fabrik Altenberg liegt eine Projektstudie des Stadtplanungsamtes vor, die eine Nutzung als Freizeit- und Kulturzentrum vorsieht. Gestützt wird die Absicht, die Anlage zu erhalten, durch eine Stellungnahme des Landeskonservators, der die Fabrik als "Technisches Baudenkmal" schützen will.

4. Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Oberhausen wird ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 2 a Bundesbaugesetz (BBauG) ist in den Stadtbezirken Sterkrade, Osterfeld und Alt-Oberhausen durchgeführt worden.

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen wird zur Zeit zur öffentlichen Auslage gemäß § 2 a (6) BBauG vorbereitet.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 stimmen mit den Zielsetzungen des neuen Flächennutzungsplans überein.

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet ausgewiesen als:

- Wohnbaufläche
- Industriefläche
- Grünfläche (Sportplatz, Dauerkleingärten)

Die neue städtebauliche Konzeption erfordert hier Umwidmungen von bisherigen Nutzungsarten. Dementsprechend ist eine Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplans erforderlich, worüber ein gesondertes Änderungsverfahren (68. Änderung) eingeleitet worden ist.

Im neuen Entwurf sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Wohnbauflächen:

Bereich Gustavstraße zwischen Concordiastraße und Theresenstraße, Bereich Familienstraße

- Mischgebiet:

Bereich Concordiastraße, Gustavstraße, Bereich Theresenstraße, Altenberger Straße

- Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf:
Grundschule (Josefschule) an der Wernerstraße mit Schulerweiterungsflächen westlich der Wernerstraße zur Gustavstraße hin.
Freizeit- und Kulturzentrum auf dem Werks-
gelände der Firma Aktiengesellschaft des Altenberg
- Grünflächen:
Parkanlagen mit Standorten für Sport- und
Spielplatz im Bereich Concordiastraße,
Siedlung Gustavstraße, Altenberger Straße
und Familienstraße.

5. Derzeitige Festsetzungen

Alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 werden aufgehoben, soweit sie mit ihren Festsetzungen, die insbesondere Straßenbegrenzungs- und Baulinien, Baugrenzen sowie Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zum Inhalt haben, der Neuplanung entgegenstehen.

6. Entwicklung des Sanierungskonzepts des Bebauungs- planes Nr. 106

Entsprechend dem Antrag zur Genehmigung der Sanierungssatzung bei der höheren Verwaltungsbehörde wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, das durch einen geringen Verdichtungsgrad ökonomisch realisierbar wird und eine Verbesserung der Grün- und Freiraumsituation für den Bereich City-West, Lirich und die Innenstadt ermöglicht.

Die geringe Verdichtung in dem Bereich Theresen-/Gustavstraße soll räumlich sowie strukturell dem Ortsteil Lirich zugeordnet werden, um langfristig die funktionale Trennung der vorhandenen Siedlungsbereiche des Ortsteils Lirich sowie des Versorgungszentrums der City-West I aufzuheben.

Der Bereich Concordiastraße/Gustavstraße/ Altenberger Straße sowie das alte Werksgelände der Firma Altenberg soll als öffentliche Grünanlage und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Gesamtstädtisch ist die Funktion des Grünbereiches in seiner Immissionsschutz- und klein-klimatischen Bedeutung zu sehen.

7. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 2 a BBauG und nach den "Vorläufigen Verfahrensgrundsätzen für die Öffentlichkeitsarbeit in der Bauleitplanung der Stadt Oberhausen" hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 106

- o in der Zeit vom 25. April 1978 bis
9. Mai 1978 öffentlich ausgelegen

- o und am 10. Mai 1978 die öffentliche
Anhörung stattgefunden.

Während der Bürgerbeteiligung wurde angeregt, die geplante Bezirkssportanlage zugunsten einer öffentlichen Grünfläche, die jedermann zugänglich ist, ganz aufzugeben.

Es ist nun ein Kompromiß gefunden worden, der

Bürgerwünschen und den Interessen der Liricher Vereine weitgehend entspricht.

Der gut ausgestaltete Sportplatz Concordiastraße bleibt erhalten. Zusätzlich wird ein offener Platz für Freizeitsport gebaut, der von den Vereinen mit genutzt werden kann.

B Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz

1. Sanierungssatzung

Der Rat der Stadt beschloß am 16. Juli 1974 für den "Untersuchungsraum Sanierungsgebiet City-West II" gemäß § 4 des Städtebauförderungsgesetzes vorbereitende Untersuchungen mit dem Ziel der Sanierung.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden durchgeführt von der Planergruppe GmbH Oberhausen. Das Ergebnis bestätigte die Auffassung der Stadt, nach der hier eine städtebauliche Neuordnung anzustreben ist.

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen beschloß der Rat der Stadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "City-West II" am 9. Dezember 1974. Der Regierungspräsident Düsseldorf genehmigte die Sanierungssatzung am 15. November 1976. Sie trat am 17. Dezember 1976 in Kraft.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes für das Sanierungsgebiet "City-West II"

2.1 Zunächst war die Planung auf der Bahnrückseite auf den Bereich Concordia Schacht II/III beschränkt. Hier wurde der Bebauungsplan Nr. 79 (später geteilt in 79 A und B) entwickelt.

Ab 1973 wurde der Bereich Altenberg in einen Gesamtentwurf City West einbezogen, der auch für den Abschnitt City-West II (Altenberg) verdichteten Geschoßwohnungsbau und Bürogebäude vorsah.

In der Folge der "Vorbereitenden Untersuchungen" von 1974 wurde für diesen Bereich City-West II ein gänzlich neues Konzept entwickelt. Kern neuer Planung ist jetzt die Anlage eines Stadtparks bei Erhalt der Wohnbebauung und der Fabrikanlage.

2.2 Nach der Anhörung gemäß § 2 a BBauG wurde die Parkanlage noch erweitert; eine bis dahin vorgesehene Bezirkssportanlage wurde in ihrer Ausdehnung reduziert.

3. Neugestaltung des Sanierungsgebietes und Sozialplan

Nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes ist vor Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes eine Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes mit allen Beteiligten zwingend vorgeschrieben.

Sie soll geführt werden mit den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, den Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten oder mit deren Beauftragten.

Diese Erörterungen wurden von der Stadt durchgeführt. Von den Beteiligten und Betroffenen wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Es wurden jedoch Wünsche zur Modernisierung ihrer Häuser und Wohnungen geäußert.

Es wird zur Zeit geprüft, ob die Aufstellung eines Sozialplans notwendig ist.

Im Bebauungsplan sind Gebäude und bauliche Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen, kenntlich gemacht. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist als solches im Bebauungsplan eingetragen.

C Umweltschutz

1. Gesichtspunkte des Umweltschutzes zum Sanierungsbebauungsplan Nr. 106

Das Sanierungsgebiet City-West II liegt in einem Bereich, auf dem laut Meßprogramm des Landes NW (LIS-Bericht von 1977) teilweise erhebliche Immissionsvorbelastungen mit Grenzwertüberschreitungen einwirken. Vor allem sind es die Belastungsfaktoren Fluor, Gesamtkohlenstoffe, Staub und Lärm (Bundesbahn).

Aus der Sicht des städt. Umweltschutzes nimmt das Sanierungsgebiet folgende Funktionen wahr:

- Eine Konsolidierung der bestehenden Immissionsverhältnisse, da keine zusätzlichen Emittentengruppen geplant sind.
- Eine Lärmschutzfunktion für das Gebiet Gustavstraße/Theresenstraße (Emittenten: Bundesbahn/Concordiastraße).
- Eine mikroklimatische Funktion als Kaltluftentstehungsfläche, da eine derartige zusammenhängende Freifläche, wenn auch nur in geringem Maße, zu einer Strahlungstemperaturreduktion beitragen kann. Somit hat das Gebiet u. a. eine Belüftungsfunktion für den Immissionsbelastungsbereich Lirich.

2. Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht für den Schallschutz folgendes vor:

Textliche Festsetzung:

Gestrichen (Siehe Ergänzung zur Begründung.)

- * ~~1. In den MI-Gebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Immissionen in den angrenzenden Wohnbereichen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16. Juli 1968 führen (tagsüber 60 dB (A), nachts 45 dB (A)).~~

~~Im anderen Falle sind Vorkehrungen zu treffen, die die Einhaltung der genannten Richtwerte ermöglichen.~~

2. Schrott- und Lagerplätze sind unzulässig.

D. Verkehr

1. Erschließung

Das Sanierungsgebiet ist über die Gustavstraße, Theresenstraße und Altenberger Straße direkt an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Die innere Erschließung für den Fahrverkehr wird durch die Gustavstraße, Theresenstraße, Familienstraße, Teile der Wernerstraße und Altenberger Straße gewährleistet.

- Für die Gustavstraße sind Maßnahmen der Verkehrsberuhigung vorgesehen
- Die Altenberger Straße wird zwischen Familienstraße und Theresenstraße als Fahrweg eingezogen und geht als Fußweg in das Wegenetz der großen Grünfläche und des Freizeitentrums ein.
- Ein großer Teil der Wernerstraße wird in die Schulerweiterungsfläche einbezogen und in diesem Bereich zum Fußweg umgewidmet. Die Zufahrt zur Schule ist von der Duisburger Straße möglich.

Durch diese Maßnahmen erhalten die Straßen der inneren Erschließung den Charakter reiner Wohnstraßen. Bisher werden die Gustavstraße und die Altenberger Straße vorwiegend als Sammelstraßen benutzt.

Das Fußwegenetz und die fußläufigen Zonen der Grünflächen und des Freizeit- und Kulturzentrums werden in entsprechenden Gestaltungsplänen dargestellt.

Das System der fußläufigen Erschließung wird durch drei Hauptwegeverbindungen geprägt:

- in Nord-Süd-Richtung zwischen der Wernerstraße und der Hansastraße, durch die Siedlung der Gustavstraße, den Park und das Freizeit- und Kulturzentrum führend (nach Öffnung des Bahnhoftunnels weitere Verbindung zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt)
- in West-Ost-Richtung zwischen Concordiastraße und der Theresenstraße, durch den Park entlang der Siedlung Gustavstraße führend
- in Nord-Süd-Richtung zwischen der Familienstraße und dem Kreuzungsbereich Theresenstraße, Altenberger Straße, die Grünfläche vom Freizeit- und Kulturzentrum trennend.

2. Öffentlicher Nahverkehr

Das Sanierungsgebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs über fünf Haltestellen auf den das Sanierungsgebiet

tangierenden und im Nahbereich verlaufenden Verkehrsstraßen angebunden. Diese Haltestellen werden von neun Omnibuslinien der Stadtwerke Oberhausen AG angefahren, so daß alle Bereiche Oberhausens gut erreichbar sind.

Die maximale Fußwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 250 m.

Der Bebauungsplanbereich liegt im direkten Einzugsbereich des Hauptbahnhofes, der heute bereits S-Bahn-Station (S 3 Oberhausen - Hattingen) ist. Daneben sind über Eilzüge und Nahverkehrszüge mit dichter Zugfolge alle Nachbarorte erreichbar.

Langfristig wird der Hbf. Oberhausen zu einem Verknüpfungspunkt S-Bahn/Stadtbahn ausgebaut.

3. Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze und Garagen werden auf den Wohnbauflächen nachgewiesen.

Der erforderliche Stellplatznachweis für die Gemeinbedarfseinrichtungen (Sportanlage, Freizeit- und Kulturzentrum) erfolgt auf dem Gelände dieser Einrichtungen und in geringem Maße auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen. Dies gilt jedoch nur für den normalen Alltagsbetrieb. Bei publikumsintensiven Veranstaltungen, welche vorwiegend in

den Abendstunden und an Wochenenden stattfinden, wird die erhöhte Parkplatznachfrage auf den umliegenden öffentlichen Parkplätzen (geplanter P + R-Parkplatz am Hbf, geplanter Parkplatz an der Friedrich-Karl-Straße) u. a. aufgefangen.

Dadurch werden einerseits die Grün-, Sport- und Freizeitflächen vom ruhenden Verkehr freigehalten und andererseits die stärkere Benutzung öffentlicher Nahverkehrsmittel gefördert.

Als Folgemaßnahme der Öffnung des Bahnhofstunnels nach Westen zur Hansastrasse hin (Baubeginn 2. Hälfte 1979) und der Einrichtung des "P + R"-Parkplatzes (ca. 200 Stellplätze) wird die Hansastrasse für den Zweirichtungsverkehr ausgebaut, so daß die Erreichbarkeit des Parkplatzes und die Anbindung des Bahnhofstunnels mit der zugeordneten Fußgängerzone Hansastrasse an den Fahrverkehr problemlos gewährleistet sind.

E. Bestandsbeschreibung

Das Gebiet fällt in zwei Teile auseinander:

- Die Gewerbefläche von Altenberg ist ein noch deutlich isolierender Bereich.

- Abgetrennt durch ein großes Brachgelände liegt eine alte Werkssiedlung, die sich durch tiefe Gärten von ihrer Umgebung absetzt. Die Gustavstraße mit ihrem sehr schönen Baumbestand bildet das Rückgrat der Siedlung. Die Häuser an der Theresenstraße und der Altenberger Straße sind eher auf den Bereich Buschhausener Straße orientiert.

Das Gebiet setzt sich aus deutlich abgrenzbaren Elementen zusammen:

1. Bebauung

Die Wohnhäuser an der Familien- und Concordiastraße sind auf den Grundmauern von Werkswohnungen aus der Jahrhundertwende in den Jahren 1950 - 52 wieder aufgebaut worden. Mit ihren gepflegten Gärten und der kleinen Grünanlage zwischen Concordia- und Familienstraße sind sie sehr wohnlich.

Die Häuserreihe auf der südöstlichen Seite der Gustavstraße macht mit ihren vorgelagerten Gärten und den tiefen Gärten hinter den Häusern einen sehr eigenständigen Eindruck. Die Häuser stammen aus dem ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts.

Die drei Häuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die im Bautyp den vorher beschriebenen Bauten weitgehend gleichen, zeichnen sich durch intensiv gepflegte Hausgärten aus.

Die Häuserreihe auf der nordwestlichen Seite der Gustavstraße ist ähnlich wie die Häuser an der Familienstraße auf den Grundmauern älterer Bauten in veränderter Form in den Jahren 1950 - 52 wieder aufgebaut worden.

Alle diese Siedlungshäuser werden weiterhin überwiegend von Werksangehörigen der Aktiengesellschaft des Altenberg bewohnt, obwohl die Firma verlagert wird und die Häuser in den Besitz der Stadt Oberhausen übergegangen sind.

Im Kreuzungsbereich Concordiastraße, Gustavstraße liegen einige Mietwohnungsbauten der 60er Jahre. Sie wirken anonym und wenig interessant. Die Freiflächen sind durch Garagen oder nicht nutzbare Rasenflächen bestimmt.

Die nächste Gebäudegruppe liegt an der Altenberger Straße und Theresenstraße. Hier sind es Geschosßwohnungsbauten aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg. Die Hofflächen und die Erdgeschosse sind teilweise durch Gewerbebetriebe besetzt.

2. Grün- und Freiflächen

Auf den großen Brachflächen zwischen den Gärten der Häuser an der Gustavstraße und der Altenberger Straße sind teilweise Anschüttungen, teils Abgrabungen erfolgt. Das ganze Gelände ist in einem sehr ungepflegten Zustand.

Eine Verdichtungsanlage und ein Umschlagplatz für Industriemüll haben hier ihren Platz gefunden.

An der Concordiastraße liegt eine Sportanlage, die von 2 Sportvereinen genutzt wird.

Zwischen der Concordiastraße und der Familienstraße ist eine kleine intakte Grünanlage vorhanden, die als erhaltenswert angesehen wird.

An der Theresenstraße befindet sich ein Spielplatz, der von seiner Lage und Ausstattung her nicht den an solche Einrichtungen zu stellenden Ansprüche erfüllt.

3. Gemeinbedarfsfläche

An der Wernerstraße liegt eine Gemeinschaftsgrundschule (Josefschule), die über ihr jetziges Raumangebot hinaus erweitert werden soll.

4. Industriegelände

Das zu den alten Oberhausener Betrieben zählende Zinkwalzwerk der Aktiengesellschaft des Altenberg für Bergbau und Zinkindustrie ist eine Tochter der "Vieille Montagne" aus Belgien.

Das engere Betriebsgelände hat noch das Gesicht der Gründerjahre. Die Villa des Betriebsleiters im kleinen Privatpark liegt gleich neben den Werkhallen und Nebengebäuden.

Durch die Verlagerung des Betriebes zum neuen Standort in Essen werden das Werkgebäude und die aufstehenden Gebäude für eine neue Nutzung frei.

5. Verkehrsflächen

Das Gebiet wird von den Hauptverkehrsstraßen: Concordiastraße, Duisburger Straße, Buschhausener Straße und Hansastraße tangiert. Die übrigen Straßen im Gebiet haben den Charakter von Wohn- bzw. Wohnsammelstraßen.

F. Bedarfsermittlung

1. Grünfläche / Park

Nach dem Grünordnungsplan ist der Stadtteil Lirich-Süd, insbesondere die City-West, einer der Hauptdefizitbereiche in Oberhausen. Zu Zwecken der wohnbereichorientierten Erholung und auch aus Gründen der Milderung der Immissions- und Staubbelastungen ist deshalb hier die Anlage einer ausgedehnten Grünfläche dringend erforderlich.

Die soziale Struktur in der "City-West" (viele ältere Bewohner und kinderreiche Familien) unterstreicht die Bedeutung dieser Planung.

2. Modernisierung der Wohnbebauung

Nach den Ermittlungen der "Vorbereitenden Untersuchungen" und der weiteren Planungsdiskussion mit den Betroffenen ist deren Wunsch eindeutig, hier wohnen zu bleiben.

Die Modernisierung soll maßvoll sein, um die Mietsteigerungen in Grenzen zu halten. Wichtig ist der Erhalt der Gärten als unmittelbares Wohnumfeld von hohem Wert.

3. Sportplätze

Der gut ausgestattete Sportplatz Concordiastraße bleibt erhalten. Zusätzlich wird ein offener Platz für Freizeitsport gebaut, der von den Vereinen mit genutzt werden kann.

4. Kinderspielplatz

Nach den Feststellungen der "Vorbereitenden Untersuchungen" liegt der Kinderspielplatz an der Theresenstraße zu isoliert. Es wird deshalb vorgeschlagen, den Kinderspielplatz so zu placieren, daß er unter Zuordnung zu der Fußwegeverbindung von den Wohngebieten an der Gustav- / Buschhausener Straße und Innenstadt / Concordiastraße sich in eine neu zu schaffende Grünfläche einfügt.

5. Freizeit- und Kulturzentrum Fabrik Altenberg

Grundlage der Bedarfsermittlung sind die Projektstudie des Stadtplanungsamtes sowie ein Gutachten bezüglich der Eignung der Fabrikanlage für die vorgesehenen Maßnahmen.

Im einzelnen liegt folgender Bedarf vor:

- Für die Villa haben sich zwei Institutionen wegen der Einrichtung einer Bildungsstätte beworben.
- Für das Magazin interessieren sich Verbände aus dem Sozialbereich.
- Für eine Sport- und Mehrzweckhalle in der großen Walzhalle besteht Bedarf wegen des Defizits der Schulen und Vereine in der Innenstadt (Anmeldung des Sportamtes).
- Das Jugendamt hat folgenden Bedarf angemeldet: Jugendtreff, Jugendgästehaus (Magazin), Spielplatz unter Dach (Walzhalle).
- In der Anhörung nach § 2 a BBauG erhoben Jugendliche aus der "City-West" die Forderung nach Einrichtung eines Treffpunktes für Jugendliche.
- Weitere Einrichtungen gehen wegen der zentralen Lage am Hauptbahnhof über den Stadtteilbereich hinaus. So ist ein Museum als gesamtstädtische Einrichtung geplant.

- Die Konkretisierung der Planung kann zu Veränderungen führen. Die Flexibilität der Fabrik erlaubt eine Vielzahl von Nutzungskombinationen, die an dieser Stelle nicht vollständig beschrieben werden kann.
- Ein Teil der für die Fabrik Altenberg vorgesehenen Maßnahmen war bereits im Rahmen der Neubaukonzeption der City-West geplant, konnte jedoch aus Kostengründen nicht realisiert werden.

G. Planungsziele

Der Sanierungsbebauungsplan Nr. 106

- City-West II - sieht vor:
- Erhalt der Wohnbebauung (Modernisierung der Siedlungshäuser)
- Anlage eines Parks
- Erhalt des Sportplatzes an der Concordiastraße, Schaffen eines Sportplatzes für Freizeitsport
- Anlage von Kinderspielplätzen
- Erhalt der Fabrik für Freizeit- und Kulturzentrum

Diese Konzeption entspricht den vorn aufgeführten allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung und dem ermittelten konkreten Bedarf des Stadtteiles Lirich.

Gleichzeitig schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen zu einer wesentlichen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt von Alt-Oberhausen.

Durch die Lage am Hauptbahnhof und die spezielle Eignung des Ensembles der Fabrik Altenberg können hier auch zentrale gesamtstädtisch wirksame Einrichtungen untergebracht werden (wie etwa in der Projektstudie dargestellt).

Nach der gutachterlichen Stellungnahme des Landeskonservators ist die Fabrik Altenberg als technisches Baudenkmal eingestuft und deshalb besonders erhaltenswürdig.

Der Ensemblecharakter wird durch die zur Fabrik gehörende Werkssiedlung Gustavstraße, die ebenfalls erhalten werden soll, unterstrichen.

Werkssiedlung, Park und Fabrik werden als planerische Einheit gesehen und sind als Konzeption einer erhaltenden Stadterneuerung zu werten.

Eine wichtige ergänzende Maßnahme außerhalb des Planbereiches ist die Öffnung des Personentunnels im Hauptbahnhof nach Westen, um eine durchgehende Verbindung für Fußgänger von der Innenstadt nach Lirich zu erreichen.

Die Realisierung der Maßnahmen der Projektstudie im Sinne eines innenstadtorientierten Freizeitparks Altenberg ist von weiteren Untersuchungen abhängig; insbesondere der Fragen der Kosten und der Finanzierung.

H Bebauungsplankonzept

1. Baugebiete

Die Ausweisungen des Baugebietsplans werden im Sanierungsbebauungsplan im wesentlichen übernommen.

Das Bebauungsplangebiet ist in allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gegliedert.

Der Umfang der Neubaumaßnahmen ist gering.

In den Bereichen der Arbeitersiedlungen soll durch die Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung der überbaubaren Flächen der Erhalt des vorhandenen Baubestands und der Charakter der Siedlungen gesichert werden.

Neubaugebiet

		GRZ	GFZ
im Kreuzungsbereich Gustav-, Theresenstraße	WA o II	0,4	0,8
an der Theresenstraße	MI g III	0,4	1,0

Altbauggebiet

im Kreuzungsbereich Concordia-, Gustavstraße	MI g III	0,4	1,0
Siedlung zu beiden Seiten längs der Gustavstraße	WA II	0,4	0,8
im Kreuzungsbereich Theresen-, Altenberger Straße			
auf der Westseite der Theresenstraße	MI g II	0,4	0,8
auf der Ostseite der Theresenstraße	MI g III	0,4	1,0
Siedlung an der Familienstraße	WA o II	0,4	0,8

2. Bebauung

2.1 Neubebauung - Wohnen und gewerbliche Nutzung

Auf dem bisherigen Brachgelände im Kreuzungsbereich Gustavstraße, Theresenstraße ist beabsichtigt als Ergänzung der Wohnbebauung an der Gustavstraße (Siedlungshäuser) und unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen und sozialen Struktur der Siedlung, einen zweigeschossigen Wohntrakt (Geschoßwohnungsbau, ca. 30 WE), welcher sich nach Süden zur Grünfläche hin öffnet, zu errichten. Die begrünte Hoffläche mit einem Kleinkinderspielplatz bildet die Kommunikationszone des Wohnbereichs.

Die zugehörigen Kfz.-Einstellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen und durch Bepflanzungen vom Wohnbereich abgeschirmt.

Die vorhandene gemischte Nutzung beiderseits der Theresenstraße soll unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange und der dort vorhandenen Arbeitsplätze erhalten bleiben. Entsprechende Wünsche sind insbesondere von der Firma Eisenbau GmbH, Theresenstraße 10, während der Anhörung gem. § 9 StBauFG vorgetragen worden.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage sind die künftigen Möglichkeiten einer notwendigen Betriebserweiterung der Firma Eisenbau unter Einschaltung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes abgeklärt worden.

Danach bestehen laut Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Duisburg vom 28.12.1978 gegen die Erweiterung der Betriebshalle auf dem Grundstück Theresenstraße 10 in Oberhausen keine Bedenken, wenn die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten werden.

Um die Bewohner im Hause Theresenstraße 12, Oberhausen, vor unzumutbarer Lärmbelästigung zu schützen ist es erforderlich, die nach dieser Seite angrenzende Hallenwand in geschlossener Bauweise zu erstellen oder in der neuen Betriebs-halle solche Arbeiten durchzuführen, die eine unzumutbare Lärmbelästigung ausschließen.

Entsprechende textliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.2 Altbausanierung

Die Bebauung an der Concordiastraße und die alten Wohngebäude der Arbeitersiedlungen an der Gustavstraße und Familienstraße sollen in der jetzigen Form erhalten bleiben. Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen werden durchgeführt, sobald die Ergebnisse der in Kürze stattfindenden Untersuchungen über die Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude vorliegen.

3. Private Freiflächen

Die großen, den Siedlungsgebäuden zugehörigen Freiflächen, welche von den Anwohnern als Hausgärten genutzt werden, bleiben in ihrem Nutzungscharakter und ihrem Bestand fast ganz erhalten. Lediglich ein schmaler Streifen am südlichen Grundstücksrand des Siedlungsbereiches auf der Südseite der Gustavstraße wird der geplanten Grünfläche zugeschlagen.

4. Öffentliche Grün- und Freiflächen

4.1 Grünanlage mit Sporteinrichtung und Kinderspielplatz

Das weite Brachgelände zwischen der Siedlung Gustavstraße und der Altenberger Straße sowie der Sportplatz Concordiastraße werden zu einer großen Gemeinschaftsanlage mit Park, Sportanlage und Kinderspielplatz ausgebaut.

Durch die Einrichtung dieser Anlage werden sowohl die Belange der Bewohner des Stadtteils als auch die des Vereins- und Schulsports berücksichtigt.

Hier soll zusätzlich zum Sportplatz Concordiastraße ein weiterer Platz für den Freizeitsport entstehen.

Daher kann auf eine komplette Bezirkssportanlage zugunsten eines ausgedehnten öffentlichen Parks verzichtet werden. Durch diese Anlage wird das Defizit an Grün- und Frei-

flächen in diesem Stadtteil erheblich reduziert. Die Ausstattung des Parks weist neben dem den Grünbereich gestaltenden, gut dimensionierten Wegenetz mit einer entsprechenden Möblierung (Bänke, Lampen etc.) einen im östlichen Bereich gelegenen großen Kinderspielplatz (Typ A) auf. Dieser kommt besonders den kinderreichen Familien und alten Leuten, welche als Neubewohner der City-West in dem Stadtteil zahlreich vertreten sind, als Kommunikationsbereich zugute.

Zur Verbesserung des Naherholungswertes des Parks wird die Altenberger Straße von der Concordiastraße abgehängt, zwischen der Concordiastraße und den Mannesmann-Hallen für den Fahrverkehr gesperrt und zu einer mit Bäumen bepflanzten Fußgängerallee umgewandelt.

4.2 Grünfläche Familienstraße

Als Ergänzung zu der großen Park- und Sportanlage und Abschirmung der Wohnhäuser an der Familienstraße vom Verkehr auf der Concordiastraße bleibt die kleine Grünfläche zwischen der Familien- und Concordiastraße mit ihrem Baum- und Strauchbestand erhalten.

4.3 Kinderspielplatz Wernerstraße

Die gegenüber der Josefschule auf der Westseite der Wernerstraße liegende Grundstücksfläche wird zu einem kleinen Kinderspielplatz

(Typ C) mit entsprechender Möblierung und Bepflanzung ausgebaut.

4.4 Bäume und sonstige Bepflanzungen

Der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand, besonders im Straßenraum, wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Im gesamten öffentlichen Grün- und Freiflächenbereich sind Neupflanzungen nach einem noch zu erstellenden Ausbau- und Gestaltungsplan vorgesehen.

Für die Bereiche zwischen der Concordiastraße und der Sportanlage sowie dem Mischgebiet auf der Westseite der Theresenstraße und dem großen Kinderspielplatz werden Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BBauG festgesetzt. Hierdurch wird zum einen das Grünangebot vergrößert, zum anderen die durch den Verkehr auf der Concordiastraße und die Gewerbebetriebe an der Theresenstraße verursachten Immissionen gemindert.

5. Fläche für den Gemeinbedarf

5.1 Schulerweiterung Josefschule

Das Gelände der Gemeinschaftsgrundschule (Josefschule) wird durch die Zuordnung von Grundstücksflächen östlich der Wernerstraße und südlich des bisherigen Schulgrundstücks

sowie durch die Einbeziehung eines Teils der Wernerstraße in die Gemeinbedarfsfläche erweitert, so daß bei Bedarf genügend Fläche für bauliche Erweiterungen zur Verfügung steht.

5.2 Freizeit- und Kulturzentrum Altenberg

Ein wesentliches Planungsziel ist die Nutzung des engeren Fabrikgeländes Altenberg samt den darauf stehenden Bauten als Freizeit- und Kulturzentrum.

Die historischen Fabrikgebäude, welche bis auf einige unwesentliche Nebengebäude erhalten bleiben, werden instandgesetzt und der beabsichtigten Nutzung entsprechend ausgebaut. Ihr Bestand wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert.

Erhaltenswerte

Gebäude

Große Walzhalle

Nutzungsvorschlag

Museum für Stadtgeschichte,
Mehrzweckhalle für Sport
und Musik

Ausstellungsflächen
Kinderspielbereich

Café

Villa

Bildungsstätte

Magazin

Zentrumsverwaltung
Beratungsstelle für
soziale Dienste

Elektrozentrale

Modellversuch Kinderkino

Anbauten der Elektrozentrale und Eisenlager	Technische Medien (Film, Video)
Schlosserei	Stadtteil-Bürgerhaus
Klempnerei	Jugendkunstschule
Schreinerei	Holzwerkstatt Sporthalle (Tennis)
Fertigungshalle	Metallwerkstatt, Übungsräume für Musikgruppen

Die aufgeführten Nutzungsvorschläge entsprechen dem derzeitigen Erkenntnisstand. Die endgültige Nutzung wird die weitere Konkretisierung der Konzeption ergeben.

6. Besondere Gestaltungsanforderungen für die Grün- und Freiflächen

Das Erscheinungsbild eines Stadtbereiches wird neben der Bebauung entscheidend durch die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen geprägt. Dazu gehören die Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen und die Außenanlagen der privaten Grundstücke.

Durch den Bebauungsplan werden die Standorte neu zu pflanzender Bäume und Sträucher als raumbegrenzende Elemente und die zu erhaltenden Bäume sowie Flächen, die zu bepflanzen sind, festgelegt.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan lediglich die Flächen für die Verkehrsanlagen und die öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung

dieser Flächen muß auf der Grundlage besonderer Gestaltungspläne erfolgen. Dabei ist zu beachten, daß die jeweilige Funktion der einzelnen Flächen zum Ausdruck kommen muß.

J Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der das Plangebiet umgebenden Straßen bleibt unverändert. Überalterte Kanäle müssen gegebenenfalls saniert werden.

K Flächenaufteilung

Größe des Plangebiets	ha 16,75	% 100,0
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,20	25,1
(Arbeitersiedlungen	3,75	22,4)
Mischgebiet (MI)	1,00	6,0
Grünfläche	6,55	39,1
(Sportanlage	2,50	14,9)
(Spielplätze	0,75	4,5)
(Parkanlagen	3,30	19,7)
Fläche für den Gemeinbedarf	3,65	21,8
(Freizeit- und Kulturzentrum	2,95	17,6)
(Schulfläche	0,70	4,2)
Verkehrsfläche	1,35	8,0
	<u>16,75</u>	<u>100,0</u>

Wohnungseinheiten (WE)

Einwohner (E)

WE vorhanden	ca. 160
WE neu	" 45
WE geplant	<u>ca. 205</u>

E vorhanden	ca. 400
<u>E neu</u>	<u>ca. 110</u>
E gesamt	ca. 510

Für die vorhandene und geplante Bebauung in den WA- und MI-Gebieten enthält der Sanierungsbebauungsplan mindestens 1 Kfz-Einstellplatz/WE.

L. Ordnung des Grund und Bodens

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die Grundlage für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bilden. Die Ordnung des Grund und Bodens richtet sich im Bebauungsplangebiet nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes.

M. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Grundlage des derzeitigen Sachstandes stellt sich die Sanierungsmaßnahme City-West II kostenmäßig wie folgt dar:

1. Grunderwerb und Entschädigung	ca. 19,0 Mio DM
2. Kanal- und Straßenbau	ca. 1,6 Mio DM
3. Begrünung	ca. 2,8 Mio DM
4. Ausbau der Fabrik Altenberg zum Kultur- und Freizeit- zentrum	ca. 11,0 Mio DM
5. Modernisierung der Wohnungen	ca. 5,0 Mio DM
	<u>ca. 39,4 Mio DM</u>
	=====

An Landeszuschüssen werden ca. 34,0 Mio DM
erwartet, wovon ein Teil bereits bewilligt ist.

Die Anteile der Stadt werden im Haushaltsplan
nachgewiesen.

Oberhausen, 19. Juli 1979


Beigeordneter


Stadt Oberhausen
(Rhine-land)


Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz
in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256)
in der Zeit vom 20. 11. 1979 bis einschließlich
20. 12. 1979 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 21. 12. 1979

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:

H. Filler



Diese dem Bebauungsplan Nr. 106 gemäß § 9 (8) des
Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976
(BGBl. I, S. 2256) beigegefügte Begründung vom 19. Juli 1979
ist vom Rat der Stadt am 03. 03. 1980 beschlossen worden.

Oberhausen, 03. 03. 1980

Oberbürgermeister

K. H. H. H.

Gehört zur Vig. v. 13.8.80
Az. 35.2 - 12.09 / Oberhausen 106/

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Ergänzung zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 106

- Sanierungsgebiet City West II - Altenberg -
vom 19. Juli 1979

Aufgrund des Hinweises in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 13. Aug. 1980 sowie des Beschlusses des Rates der Stadt vom 29. Sept. 1980 wird die textliche Festsetzung Nr. 1 auf Seite 12 dieser Begründung gestrichen und durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 des Bebauungsplans Nr. 106 ersetzt.

Die textliche Festsetzung lautet:

Nr. 1.1 Es sind nach dem jeweiligen Stand der Technik Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

am Tage	35 dB (A)
in der Nacht	30 dB (A)

(z. B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster etc.).



Oberhausen, 3. Okt. 1980

Der Oberstadtdirektor
Stadtvermessungsamt
Im Auftrage:

H. Jille