

1. AUSFERTIGUNG

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 147

- Bottroper Straße -

Inhaltsverzeichnis

A Allgemein

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Derzeitige Festsetzungen
5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

B Verkehr

1. Allgemeines
2. Lage der Bottroper Straße im Straßennetz
3. Gegenwärtiger Zustand
4. Künftiger Zustand
5. Erschließung
6. Öffentlicher Personennahverkehr
7. Ruhender Verkehr
8. Begrünnungsmaßnahmen

C Bebauung

1. Mischgebiet (MI)
2. Kerngebiet (MK)
3. Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche -
4. Fläche für Versorgungsanlagen

D Umweltschutz

1. Vorhandene Belastungssituation durch Luftschadstoffe
2. Vorhandene Belastung durch Industrie- und Verkehrslärm
3. Planerische Maßnahmen

E Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

F Versorgungsleitungen

G Ordnung des Grund und Bodens

H Flächenaufteilung und Planungsstatistik

I Kosten- und Finanzierungsübersicht

K Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Oberhausen-Osterfeld innerhalb des Kernbereiches und Siedlungsschwerpunktes Osterfeld-Mitte.

Es erfaßt den Bereich der Bottroper Straße von der Hummelstraße bis zur Märkischen Straße und wird im einzelnen wie folgt umgrenzt:

Beginnend an der nördlichen Seite des Brückenbauwerkes über die Bundesbahnlinie Oberhausen-West nach Bottrop, südliche Seite der Osterfelder Straße, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 344, 345, 372, 373, 355, 198 und 199, Flur 35, danach verspringend zur südlichen Grenze der Flurstücke Nr. 20 und 19, Flur 32, den Zugang zum Bahnhof Oberhausen-Osterfeld-Süd einschließend weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 154, Flur 32 und deren Verlängerung bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 3, Flur 32, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 3, Flur 32, nach ca. 9,5 m verspringend in westlicher Richtung entlang einer Linie ca. 8 m parallel zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 153, Flur 32, bis zur östlichen Seite der Hummelstraße, von hier aus verspringend zur nördlichen Seite der Bottroper Straße, nördliche Seite der Bottroper Straße, westliche Seite der Freiligrathstraße, nach Norden bis zur nördlichen Seite des Hauses Freiligrathstraße Nr. 1, die Freiligrathstraße überquerend, nach Süden bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 149, Flur 30, östliche Grenze der Flurstücke Nr. 149, 150, Flur 30, nördliche

Seite der Bottroper Straße bis zur Einmündung der Vestischen Straße einschließlich der Gebäudetiefe der Häuser Bottroper Straße 133 und 135, nördliche Seite der Bottroper Straße, westliche Seite der Vikariestraße, südliche Seite der Kirchstraße, östliche Seite des Flurstückes Nr. 22, Flur 35, nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur Verlängerung der nordöstlichen Seite der Märkischen Straße, nordöstliche Seite der Märkischen Straße, in Höhe des Hauses Märkische Straße Nr. 2 verspringend zur südöstlichen Grenze der Flurstücke Nr. 142, 141, Flur 35, südwestliche Seite des Flurstückes Nr. 141, Flur 35, südliche Seite der Bottroper Straße, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 364, Flur 35, nördliche Seite der Osterfelder Straße.

Um die Einbeziehung von Bundesbahngelände in das Planverfahren möglichst gering zu halten, ist das Plangebiet gegenüber dem ursprünglichen Verfahrensbereich entsprechend verkleinert worden. Nur da, wo es aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht erforderlich ist, ist Bundesbahngelände mit in die Planung einbezogen worden.

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19. März 1974 sind die generellen Ziele der Landesplanung zusammengestellt.

Für Oberhausen - nach dem Landesentwicklungsplan I/II dem Ballungskern mit Lage an wichtigen Entwicklungsachsen zugeordnet - lassen sich daraus folgende allgemein formulierte Ziele ableiten:

- Verbesserung der Umweltbedingungen im wesentlichen durch Entflechtung von Industrie und Wohnen und durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung besonders durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll insbesondere durch die städtebauliche Neuordnung entlang der Straßenzüge dem Ziel des Ausbaus von Siedlungsschwerpunkten und der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse entsprochen werden.

Diese Absicht entspricht auch der generellen Zielsetzung des nach dem Gebietsentwicklungsplan vorgesehenen Wohnansiedlungsbereiches und Verkehrsnetzes (Entwurf zum GEP für den Regierungsbezirk Düsseldorf).

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklungsplanung hat die Stadt Oberhausen ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt. Unter den Zielen der Gesamtkonzeption wird die vordringliche Stabilisierung des Zentrums Osterfeld-Mitte gefordert, was auch dem Ziel dieses Bebauungsplanes entspricht.

Unter dem Abschnitt 4 - Verkehr - ist der Ausbau der Bottroper Straße als Maßnahme 17 im Stadtentwicklungsprogramm enthalten.

Für den Bereich Osterfeld-Mitte wird auch die Einbindung in das Städtebauförderungsprogramm "Wohnumfeldverbesserung" des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung angestrebt.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist nach Genehmigung des Regierungspräsidenten Düsseldorf durch Veröffentlichung am 10. Mai 1983 für den überwiegenden Teil des Oberhausener Stadtgebietes rechtswirksam geworden.

Auf Antrag der Stadt Oberhausen sind einzelne Teilbereiche von der Genehmigung ausgenommen worden. Hierfür wird zur Zeit ein Ergänzungsverfahren durchgeführt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 147 - Bottroper Straße - liegt im rechtswirksamen Teil des Flächennutzungsplanes, der hierfür die Ausweisungen

- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf - Kirche -
- Wohnbaufläche
- Fläche für die überörtlichen oder örtlichen Hauptverkehrsstraßen
- Fläche für Bahnanlagen

enthält.

Die städtebauliche Konzeption hat sich zwischenzeitlich in diesem Bereich geändert. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, worüber ein gesondertes Änderungsverfahren (3. Änderung) eingeleitet worden ist.

Im neuen Teilflächennutzungsplan (3. Änderung) sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Fläche für die überörtlichen oder örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Bottroper Straße)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Kath. Kirche St. Pankratius)
- Kerngebiet (MK) für den Bereich südlich der Bottroper Straße
- Mischgebiet (MI) für den Eckbereich Bottroper Straße / Märkische Straße bzw. Freiligrathstraße

4. Derzeitige Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes bestehen keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung.

Für die Bottroper Straße, Hoch- und Märkische Straße bestehen förmlich festgestellte Fluchtlinien und für Osterfeld-Mitte der Durchführungsplan Nr. 2.

Diese Festsetzungen werden, soweit sie von der Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 147 betroffen werden, aufgehoben.

5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des
Bebauungsplanentwurfes

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 wurden die nachstehend zusammengefaßten Planungsziele formuliert:

- o Neuordnung des Gebietes zwischen Bottroper Straße und der Bundesbahnstrecke Oberhausen-Osterfeld-Süd nach Bottrop sowohl aus verkehrstechnischer als auch aus städtebaulicher Sicht
- o Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Verbesserungen im Verkehrsablauf für den öffentlichen Personennahverkehr (Omnibusse), für den Individualverkehr und für den Fußgänger
- o Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung der Bushaltestelle vor dem Bahnhof Osterfeld-Süd
- o Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen verkehrsgerechten Ausbau der Kreuzungen und Einmündungen im Verlauf der Bottroper Straße
- o Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Parkflächen im Bereich des Bahnhofes und der Gildenstraße
- o Festsetzung und Bestandssicherung der erhaltenswerten Gebäude im Verfahrensgebiet

6. Bestand

Die vorhandene Bebauung südlich der Bottroper Straße und im Eckbereich Bottroper Straße / Märkische Straße muß dem verkehrsgerechten Ausbau dieser Straße weichen.

Ausgenommen hiervon sind die Gebäude Bottroper Straße 146 - 150 und die baulichen Anlagen der katholischen Kirchengemeinde St. Pankratius.

7. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 147 hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Bundesbaugesetz und nach den "Vorläufigen Verfahrensgrundsätzen für die Öffentlichkeitsarbeit in der Bauleitplanung" stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 29. November 1978 bis 13. Dezember 1978 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Osterfeld.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 20. Dezember 1978 statt.

Auf dieser Bürgerversammlung wurde ein Vorentwurf mit einem größeren Verfahrensgebiet und teilweise einer Gewerbegebietsausweisung vorgestellt. Die hier gegebenen Anregungen betrafen überwiegend den Ausbau der Bottroper Straße und deren inneren Straßenausbau.

Zudem wurde angeregt, die Wittekindstraße als Umgehungsstraße auszubauen.

Herr Heinrich Dönnhoff, Bottroper Straße 140, wendet sich in schriftlicher Form gegen die Verbreiterung der Bottroper Straße, da dadurch seine Existenz gefährdet wird.

Die Wittekindstraße bietet sich nicht als Alternative an, da sie aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand erstellt werden könnte. Zudem würden die verkehrsplanerischen Belange (Durchfahrt nach Bottrop, bessere Erreichbarkeit der Osterfelder Stadtmitte) nicht gegeben sein.

Die Besetzung von Herrn Dönnhoff wird durch die Straßenplanung angeschnitten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann am gleichen Ort, nur zurückversetzt, neu gebaut werden. Entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes wird die Stadt sich bemühen, die durch die Planung entstehenden nachteiligen Auswirkungen weitestgehend zu mildern (siehe hierzu auch die Ausführung zu K. Grundsätze für soziale Maßnahmen).

B Verkehr

1. Allgemeines

Die Bottroper Straße ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt Oberhausen, dargestellt im Flächennutzungsplan. Die Straße ist als Landstraße Nr. 511 klassifiziert.

Der geplante Ausbauvorschlag ist das Ergebnis umfangreicher Verkehrsuntersuchungen, die für das Kerngebiet Oberhausen-Osterfeld-Mitte durchgeführt wurden.

Für den Ausbaugrad der Bottroper Straße standen im Vordergrund:

- Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserungen im Verkehrsablauf für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Anpassung des Fahrbahnquerschnittes nach den Verkehrserfordernissen des fließenden Individualverkehrs
- Verbesserungen für den ruhenden Verkehr

2. Lage der Bottroper Straße im Straßennetz

Zusammen mit der Bergstraße (klassifiziert als K 17), der Nordumfahrung (K 17-Entwurf) und der Osterfelder Straße (L 450) bildet die Bottroper Straße die östliche Nord-Süd-Verbindung im Stadtgebiet. Darüber hinaus wird über die Bottroper Straße das Kerngebiet Osterfeld-Mitte an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden:

- im Westen an die BAB A 516 - Anschlußstelle Oberhausen-Eisenheim/Osterfeld
- im Süden in Verbindung mit der Osterfelder Straße (L 450) an die BAB A 42 - Anschlußstelle Osterfelder Straße

Zusätzlich wird über die Bottroper Straße der Revierpark Vonderort erreicht.

Zusammen mit der geplanten westlichen Verlängerung der L 511 ab BAB A 516 im Zuge der Eichenstraße / Rosastraße mit Anschluß an die L 215 (vorhanden/ geplant) wird zwischen den Ortsteilen Buschhausen, Osterfeld und der Stadtgemeinde Bottrop eine leistungsfähige innerörtliche Hauptverkehrsstraße geschaffen.

3. Gegenwärtiger Zustand

Die Bottroper Straße ist zweistreifig mit zum Teil vorhandene Abbiegestreifen ausgebaut. Es fehlen Parkstreifen und Radwege. Die Gehwege sind größtenteils verkehrsunsicher bei Breiten teilweise unter 1,00 m.

Dennoch ist eine Verkehrsbelastung von ca. 9.500 Kfz/Tag und ca. 200 Radfahrern/Tag aufzunehmen. Die Verkehrsabläufe sind stark beeinträchtigt. Rückstau-längen an den Einmündungen sind die Regel.

Der öffentliche Personennahverkehr (ohne Schiene) befährt die Bottroper Straße mit 8 Buslinien (Stundenbelastung Linienverkehr ca. 15 Fahrten/Richtung).

4. Künftiger Zustand

Durch den Ausbau der Nordumfahrung in Verbindung mit der geplanten Verkehrsberuhigung in Osterfeld-Mitte wird die Verkehrsmenge auf der Bottroper Straße um ca. 10 - 15 v. H. ansteigen. Es wird unter Beachtung der allgemeinen Zunahme des Kfz-Bestandes in Oberhausen (1980: ca. 87600 Kfz; 1983: ca. 93300 Kfz) mit einer zukünftigen

Belastung von ca. 11000 Kfz/Tag gerechnet. Gleichzeitig wird auch der Anteil Fahrradverkehr steigen, infolge des Angebotes an Radwegen.

Die Bottroper Straße wird daher folgenden Regelquerschnitt erhalten:

2 x 2,25 m Gehweg	4,50 m
2 x 1,70 m Radweg	3,40 m
2 x 2,00 m Parkstreifen	4,00 m (z. T. nur einseitig)
2 x 3,75 m Fahrstreifen	<u>7,50 m</u>
Gesamtbreite	19,40 m

Alle Einmündungen werden signalgeregelt.

Durch den Ausbau ist ein Eingriff in die Bausubstanz auf der südlichen Straßenseite nicht zu vermeiden. Ersatzbau wird in gleicher Lage ermöglicht.

5. Erschließung

Außer dem Ausbau der Bottroper Straße sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Verbesserung des ÖPNV wird die Hans-Sachs-Straße zur Bottroper Straße abgeriegelt. Die Erreichbarkeit ist über die Gildenstraße und Im Wiedenhof gegeben.

6. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt im direkten Einzugsbereich des Bahnhofes Osterfeld-Süd an der DB-Strecke Oberhausen-Bottrop (23 VRR und DB-Kursbuch Nr. 284/321).

Zusätzliche Anbindungen sind durch die Omnibuslinien der Stadtwerke Oberhausen und der Vestischen Straßenbahn GmbH im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) vorhanden (8 Buslinien).

Zur Verbesserung des Betriebsablaufes ist an der Einmündung der Osterfelder Straße in die Bottroper Straße eine Busschleuse mit Vorzugssignal eingebaut. Bei Ausbau der Bottroper Straße ist zwischen der Gildenstraße und der Vestischen Straße eine großzügige Haltestellenanlage ebenfalls mit Vorzugssignalen eingeplant.

7. Ruhender Verkehr

Bei Ausbau der Bottroper Straße sind Parkmöglichkeiten größtenteils beidseitig vorgesehen. Im Bereich des Rathauses ist bereits ein Parkplatz mit ca. 50 Plätzen ausgewiesen. Am Bahnhof Osterfeld-Süd soll in Verbindung mit einer MK-Bebauung ein Parkplatz (Stellplätze) entstehen, der auch für die Allgemeinheit zugänglich ist (ca. 70 EP).

Ein besonderer Nachweis für Park-and-Ride-Parkplätze ist aufgrund von Untersuchungen des VRR im Bereich des Bahnhofes Osterfeld-Süd nicht erforderlich. Entsprechender Bedarf kann zukünftig über verkehrsregelnde Maßnahmen gesichert werden.

8. Begrünung

Entlang der Bottroper Straße sollen auf den Parkstreifen bzw. auf den Gehwegen Straßenbäume gesetzt werden. Die Standorte sind in der Örtlichkeit unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, Beleuchtungsanlagen etc. festzulegen. Der bereits vorhandene Baumbestand auf der nördlichen Seite der Bottroper Straße zwischen Freiligrathstraße und der Hummelstraße wird erhalten.

C Bebauung

1. Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung von Mischgebiet erstreckt sich im Verfahrensgebiet auf zwei Bereiche.

Sie erfolgt wegen der Nähe zur Ortsmitte Osterfeld unter Berücksichtigung der Nutzung der benachbarten Grundstücke. Die Gebäude werden hier in den Obergeschossen bewohnt während in den Erdgeschossen u. a. Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten vorhanden sind.

Im Eckbereich Freiligrathstraße / Bottroper Straße soll die Bebauung geschlossen werden. Die überbaubare Fläche ist zum Teil zurückversetzt, um für den Verkehrsteilnehmer eine bessere Einsichtmöglichkeit in diesem Einmündungsbereich zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt hier eine 3-geschossige, geschlossene Bebauung fest.

Aus verkehrsplanerischen Gründen (Entschärfung der Kurve im Einmündungsbereich Märkische Straße / Bottroper Straße) muß das Gebäude Bottroper Straße 204 dem Straßenausbau weichen.

Eine Neubebauung für eine spätere Baulückenschließung ist in Verlängerung der vorhandenen Baufluchten Bottroper Straße / Märkische Straße in einer 3-geschossigen, geschlossenen Bauweise möglich.

2. Kerngebiet (MK)

Die Festsetzung von Kerngebiet erstreckt sich auf die Bereiche südlich der Bottroper Straße. Die vorhandene Bebauung am Bahnhofsvorplatz wird in ihrem Bestand gesichert. Eine Neubebauung für die in Fortfall kommenden Gebäude kann zurückversetzt in einer 3-geschossigen, offenen bzw. geschlossenen Bauweise erfolgen.

Die Ausweisung Kerngebiet erfolgt wegen der unmittelbaren Nähe zum City-Bereich von Osterfeld. Auch die stark belastete Lage zwischen der Bottroper Straße und der Bundesbahnlinie Oberhausen-West / Bottrop fand dabei Berücksichtigung. Dabei soll eine Nutzung mit Geschäfts- und Bürogebäuden etc. vorherrschen und Wohnen nur ausnahmsweise zulässig sein.

In dem MK-Gebiet zwischen Waghalsstraße und Osterfelder Straße ist die Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie um ca. 6 m abgerückt und ein Pflanzgebot mit industrie-festen Baum- und Strauchgruppen festgesetzt.

Hierdurch soll der Platzraum vor der Hauptfassade der St. Pankratiuskirche in der alten Form wieder hergestellt werden.

3. Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche -

Die baulichen Einrichtungen der katholischen Kirchengemeinde St. Pankratius im Bereich zwischen Bottroper Straße, Vikariestraße, Kirchstraße und Nürnberger Straße gelegen, werden in ihrem Bestand gesichert.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind der umgebenden Bebauung angepaßt.

Aus städtebaulicher Sicht soll der Freiraum zwischen der Vikariestraße und der St. Pankratiuskirche erhalten bleiben. Deshalb erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen nur um die bestehenden Gebäude, so daß die Überbauung der vorhandenen Grünfläche ausgeschlossen ist.

4. Fläche für Versorgungsanlagen

Die vorhandene Transformatorenstation am Bahnhof Osterfeld-Süd wird in ihrem Bestand gesichert und entsprechend festgesetzt.

D Umweltschutz

1. Vorhandene Belastungssituation durch Luftschadstoffe

Auf der Basis der Meßdaten der Landesanstalt für Immissionsschutz NW stellt sich die vorhandene Luftbelastung wie folgt dar:

Die Staubbelastung im Plangebiet liegt über den Immissionsgrenzwerten der TA-Luft. So liegt die mittlere Jahresbelastung bei $0,71 \text{ g/m}^2\text{d}$ (Immissionsgrenzwert TA-Luft $0,35 \text{ g/m}^2\text{d}$) und die maximale Monatskonzentration bei $1,00 \text{ g/m}^2\text{d}$ ($0,65 \text{ g/m}^2\text{d}$).

Die Daten für Schwefeldioxid liegen im Bereich der für das Stadtgebiet festgestellten Mittelwerte und unterhalb der Immissionsgrenzwerte der TA-Luft.

Für die Schadstoffaktoren Fluor, Stickoxide und organische Gase und Dämpfe liegen die Belastungswerte für die Jahres- und maximale Monatskonzentration unterhalb der zulässigen Grenzwerte.

Die Immissionsbelastung durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), verglichen mit der des gesamten Belastungsraumes Ruhrgebiet, liegt in Oberhausen-Osterfeld im Bereich der Jahresmittelwerte an höchster Stelle. Hier überschreiten die Immissionskomponenten Benzo(a)pyren, Benzo(e)pyren bzw. Benzo(a)anthracen sehr erheblich den Quotienten aus dem maximalen und dem minimalen Wert der einzelnen Stichproben.

2. Vorhandene Belastung durch Industrie- und Verkehrslärm

Untersuchungen des RWTÜV Essen und der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberhausen (Lärminderungsplan) haben im Bereich Osterfeld bezüglich der Lärmbelastung folgendes ergeben:

Externe Hauptlärmquellen mit Einfluß auf das Bebauungsplangebiet sind der Verschiebebahnhof Osterfeld und der Betrieb der Kokerei Osterfeld. Im Bereich des Bebauungsplanes ist es vor allem die Bottroper Straße.

Konkret ist von einer Nachtbelastung durch den Rangier- und Eisenbahnbetrieb mit 69 dB(A) bei einem Ruhezeitanteil von 60 %, für den Straßenverkehr mit 58 dB(A) bei einem Ruhezeitanteil von 3,4 % auszugehen. Der Industrielärmanteil ist zu vernachlässigen.

3. Planerische Maßnahmen

Zur Minderung der Staubbelastung setzt der Bebauungsplan entlang der Bottroper Straße und Osterfelder Straße neben dem vorhandenen Baumbestand auch Neuanpflanzungen von Bäumen fest.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen setzt der Bebauungsplan durch Text fest:

"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)."

E Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind bereits kanalisiert. Jedoch ist in Teilbereichen eine Erneuerung des Kanalnetzes erforderlich. Diese soll aus Ersparnisgründen zugleich mit dem Ausbau der Bottroper Straße erfolgen.

Die Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle bleibt unverändert.

F Versorgungsleitungen

Im Bereich des Plangebietes sind Fernmeldekabel und Trinkwasserrohrleitungen vorhanden.

Beim Ausbau der Bottroper Straße ist im Einzelfall noch zu prüfen, inwieweit Versorgungsleitungen verlegt und Kabel bzw. Rohrleitungen bei Baumpflanzungen geschützt werden müssen.

Die Anpflanzung von Bäumen erfolgt in Absprache mit den jeweiligen Leitungsträgern.

G Ordnung des Grund und Bodens

Die zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 147 notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sollen durch freihändigen Erwerb getätigt werden.

Ist dies nicht möglich, soll der Grund und Boden nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes geordnet werden.

H Flächenaufteilung und Planungsstatistik

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 4,54 ha = 100 %
Mischgebiet (MI)	ca. 0,05 ha = 1,1 %
Kerngebiet (MK)	" 1,34 ha = 29,5 %
Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche -	" 0,34 ha = 7,5 %
Verkehrsflächen	" 2,81 ha = 61,9 %
gesamt	<u>ca. 4,54 ha = 100 %</u> =====

Wohnungseinheiten (WE)

vorhanden	ca. 73 WE
Abbruch	" 36 WE
neu	" 31 WE
	<u>ca. 68 WE</u> =====

Einwohner (E)

vorhanden	ca. 175 E
umzusiedeln	" 86 E
neu	" 74 E
	<u>ca. 163 E</u> =====

I Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Grunderwerbskosten (einschl. Gebäudeentschädigung bzw. Abbruchkosten)	ca. DM	2.275.000,--
Straßenbaukosten	" "	3.400.000,--
Kanalbaukosten (Sanierung des Kanalnetzes)	" "	1.800.000,--
Begrünungsmaßnahmen	" "	<u>70.000,--</u>
gesamt	ca. DM	<u>7.545.00,--</u> =====

Diese Kosten verringern sich noch um die Zuschüsse nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz.

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 147 erforderlichen städtischen Mittel nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

K Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Von dem geplanten Straßenausbau sind die baulichen Anlagen Bottroper Straße 128 - 144, 162 - 166, 174 - 176 und 204 betroffen.

Bei den notwendigen Aus- bzw. Umsiedlungen sollen entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes die nicht zu vermeidenden Belastungen der Betroffenen, soweit wie möglich, gemildert werden. In den dann erforderlichen Überlegungen werden Faktoren wie Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen Berücksichtigung finden.

Innerhalb des Plangebietes soll versucht werden, für die bestehenden Läden, Betriebe und Büros Umsetzungsmöglichkeiten in die verbleibenden rückwärtigen Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

der Planzeichnung (Blatt 1 + 2)

Munne

Beigeordneter



Oberhausen, 6. Juli 1984

J. Kille

Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) in der Zeit vom 5. November 1984 bis 5. Dezember 1984 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, 6. Dezember 1984

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



H. Jelle

Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 147 gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) beigegefügte Begründung in der Fassung vom 30. September 1985 ist vom Rat der Stadt am 4. November 1985 beschlossen worden.

Oberhausen, 4. November 1985

Der Oberbürgermeister

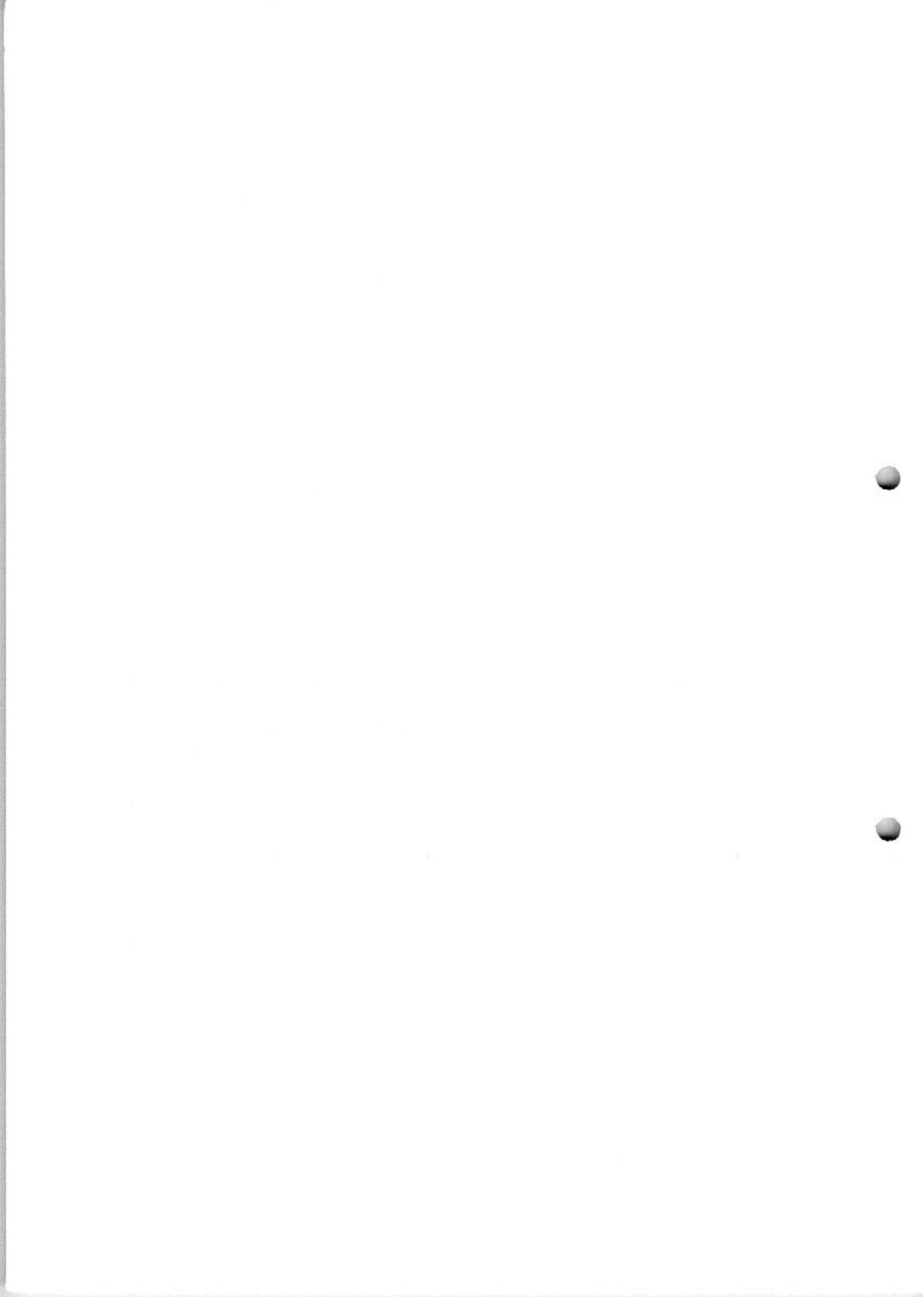


Gehört zur Verfügung vom 22. Mai 1986

AZ 35.2-12.09 (OB 147)

Der Reglerungspräsident

Düsseldorf



Vorbemerkung zur Fortschreibung der

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 147

- Bottroper Straße -

in der Fassung der Fortschreibung vom 30. September 1985

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 - Bottroper Straße - hat gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom 5. November 1984 bis 5. Dezember 1984 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Unter anderem wurden von Herrn Kortz Bedenken und Anregungen vorgebracht, die sich auf die Andienung seines Grundstückes bezogen.

Da diesen Bedenken und Anregungen stattgegeben werden soll, ist die Überarbeitung der Begründung im Abschnitt C 2. Kerngebiet erforderlich.

Der Abschnitt C 2. Kerngebiet erhält nunmehr folgenden Wortlaut:

2. Kerngebiet (MK)

Die Festsetzung von Kerngebiet erstreckt sich auf die Bereiche südlich der Bottroper Straße. Die vorhandene Bebauung am Bahnhofsvorplatz wird in ihrem Bestand gesichert. Eine Neubebauung für die in Fortfall kommenden Gebäude kann zurückversetzt in einer dreigeschossigen, offenen bzw. geschlossenen Bauweise erfolgen.

Die Ausweisung Kerngebiet erfolgt wegen der unmittelbaren Nähe zum City-Bereich von Osterfeld. Auch die stark belastete Lage zwischen der Bottroper Straße und der Bundesbahnlinie Oberhausen-West / Bottrop fand dabei Berücksichtigung. Dabei soll eine Nutzung mit Geschäfts- und Bürogebäuden etc. vorherrschen und Wohnen nur ausnahmsweise zulässig sein.

In dem MK-Gebiet zwischen Waghalsstraße und Osterfelder Straße ist die Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie um ca. 6 m abgerückt und ein Pflanzgebot mit industriefesten Baum- und Strauchgruppen festgesetzt.

Hierdurch soll der Platzraum vor der Hauptfassade der St. Pankratiuskirche in der alten Form wieder hergestellt werden.

Die Andienung dieses Bereiches soll grundsätzlich von der Waghalsstraße erfolgen, um die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Bottroper Straße / Osterfelder Straße nicht zu beeinträchtigen. Ein Pflanzgebot von ca. 5 m Breite hat die Trennfunktion zwischen der Osterfelder Straße und dem MK-Gebiet.

Der zur Zeit vorhandene Gebäudebestand der Firma Kortz wird über eine Zufahrt von der Osterfelder Straße aus etwa im Anschluß an die vorhandene Trafostation angedient. Diese Andienungsmöglichkeit soll auch nach einer späteren Neuordnung dieses Gebietes ausschließlich der Firma Kortz im bisherigen Umfang für die Andienung ihres Betriebes erhalten bleiben.

Müne

Beigeordneter



Oberhausen, 30. September 1985

H. Gille

Städt. Vermessungsdirektor