

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 172

- Lessingstraße -

Inhaltsverzeichnis

A Allgemein

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

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßen
2. Erschließung
3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze
4. Öffentlicher Personennahverkehr

C Bebauung

1. Gewerbegebiet
2. Begrünungsmaßnahmen

D Öffentliche Grünfläche

E Umweltschutz

1. Immissionssituation
2. Planerische Maßnahmen

- F Entwässerung, Höhenlage der Straßen
und Straßenkanäle
- G Ordnung des Grund und Bodens
- H Flächenaufteilung und Planungsstatistik
- J Kosten- und Finanzierungsübersicht
- K Grundsätze für soziale Maßnahmen

A Allgemeines

1. Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteilzentrums Sterkrade und wird wie folgt begrenzt:

Buschhausener Straße, Kleine Emscher,
Brinkstraße, Bundesbahnlinie Duisburg-Neumühl /
Oberhausen-Osterfeld-Süd

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

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

Für Oberhausen - nach den Landesentwicklungsplänen I und 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 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung besonders durch Ausbau von Siedlungsschwerpunkten (Standortprogramme)
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 172 soll zum einen durch die Festsetzung von Gewerbegebiet in abgeschirmter Lage zu benachbarten Wohngebieten dem Ziel der Entflechtung entsprochen werden. Zum anderen soll mit der im westlichen Teilbereich festgesetzten öffentlichen Grünfläche der durch die Festsetzung von Gewerbegebiet verbundene Freiflächenverlust gemindert werden.

3. Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Oberhausen wird ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt.

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Zeit vom 23. Juli 1979 bis 23. Oktober 1979 öffentlich ausgelegen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 172 stimmen mit den Zielsetzungen des inzwischen überarbeiteten Flächennutzungsplans überein.

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan vom 29. Oktober 1952 in der Fassung der Leitplanänderung Buschhausen vom 2. Juli 1957 ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die neue städtebauliche Konzeption erfordert hier die Umwidmung der bisherigen Nutzungsarten. Dementsprechend ist eine Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplans erforderlich, worüber ein gesondertes Änderungsverfahren (72. Änderung) eingeleitet worden ist.

4. Derzeitige Festsetzungen

Für die Buschhausener Straße besteht ein Fluchtlinienplan für das Verkehrsband einer Verbindungsstraße von der Buschhausener Straße bis zur Friesenstraße.

Dieser als Bebauungsplan weiterhin gültige Fluchtlinienplan wird für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 172 aufgehoben.

5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in nichtstörender Lage als Ergänzung der in Teilbereichen bereits vorhandenen Gewerbeflächen
- Sicherung der Erschließung zusammenhängender Gewerbebereiche sowie Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz
- Festsetzung von Schutzgrün zur Abschirmung der umliegenden öffentlichen Bereiche
- Festsetzung und Sicherung von Grünflächen durch Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in öffentliche Grünflächen (Parkanlage)

- Integration der Parkanlage und des Grünbereichs längs der "Kleinen Emscher" in das Konzept der Anbindung des Stadtteils Buschhausen an den Freizeit- und Sportbereich Grafenbusch, Kaisergarten und Stadion durch eine begrünte Fußgängerzone.

6. Bestand

Von der Festsetzung öffentliche Grünfläche bzw. Gewerbegebiet sind an der Brinkstraße die Gebäude des Kleibrinkshofs sowie drei Wohngebäude an der Lessingstraße betroffen.

Im Rahmen der Verwirklichung dieses Bebauungsplans sollen die von der Planung Betroffenen ausgesiedelt werden (s. auch Abschnitt K).

7. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 172 - Lessingstraße - hat zusammen mit dem Teilflächennutzungsplan (72. Änderung) die Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 18. April 1979 bis 2. Mai 1979, und am 3. Mai 1979 fand die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) statt.

Den während der Bürgerbeteiligung und auf der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen soll teilweise gefolgt werden, indem im gleichen Verhältnis Grünfläche und Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Somit wird den Belangen der Wirtschaftsförderung und den Erholungsbedürfnissen der Buschhausener Bevölkerung zu gleichen Teilen entsprochen.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßen

Der Bereich des Bebauungsplans wird im Osten durch die Buschhausener Straße an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen mit Zielrichtung zum überörtlichen Netz angebunden.

Diese Straße ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt Oberhausen und hat die Funktion einer westlichen Nord-Süd-Verbindung mit Zielrichtung zum überörtlichen Netz. Der vorliegende Abschnitt ist Teil der Gesamttrasse zwischen der Duisburger Straße (B 231) und der Stadtgrenze gegen Dinslaken, die durch Planfeststellungsbeschluß bzw. Bebauungsplanverfahren verkehrsgerecht ausgebaut werden soll.

Die neue Trasse soll die Wohngebiete Buschhausen und Schwarze Heide östlich tangieren. Sie verbindet die Industrie- und Gewerbegebiete im westlichen Stadtteil bei konsequenter Schonung der Wohngebiete. Gleichzeitig wird eine direkte Verbindung zwischen dem Zentrum Alt-Oberhausen und dem Nebenzentrum Sterkrade geschaffen.

Die geplante Trassenführung ist im Bebauungsplanentwurf einschließlich der 20 m Anbauverbotsgrenze ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt hier "Flächenreservat für die Planung der L 215" fest.

2. Erschließung

Das Gewerbegebiet wird von der Buschhausener Straße aus, die im Zuge der Neuführung der L 215 ausgebaut wird, durch die ebenfalls auszubauende Lessingstraße und eine davon nach Osten abknickende Stichstraße erschlossen. Die Lessingstraße wird für den Fahrverkehr von der Lindnerstraße abgebunden; lediglich eine Fußwegeverbindung bleibt bestehen. Von der Brinkstraße aus gibt es ebenfalls keine Zufahrt. Dadurch wird erreicht, daß der Verkehr von und zu dem Gewerbegebiet direkt, ohne Wohngebiete zu berühren, auf das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz geleitet wird.

3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze

Die Kraftfahrzeugstellplätze auf den Gewerbegrundstücken sollen vor den Gebäuden angelegt werden, um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten (siehe auch Anlage zur Begründung). Ausnahmsweise sollen auch Stellplätze im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Durch Text wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

"Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, im Ausnahmefall auch im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig."

und

"Garagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen für Wohnungen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig."

Im Bereich der Erschließungsstraße sind ausreichend öffentliche Parkplätze vorgesehen.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch zahlreiche Omnibuslinien der Stadtwerke Oberhausen AG an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

C Bebauung

1. Gewerbegebiet

Dringende Maßnahmen der Wirtschaftsförderung, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben aus Wohn- und Mischgebieten im Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen machen die Vorkhaltung geeigneter Ansiedlungsflächen erforderlich.

Der Bereich an der Lessingstraße bietet sich hier als neuer Standort für Gewerbebetriebe aufgrund der Lage zwischen zwei bereits voll entwickelten Gewerbeansiedlungen und der günstigen Verkehrsanbindung an.

Für die östlich und westlich gelegenen Nachbarflächen ist durch intensive Gewerbeansiedlung die im Rahmen der Gesamtstadtplanung eingeleitete Entwicklung zu einer Gewerbezone fast abgeschlossen. Diese Gewerbezone ist der nördlich abschließende Teil des entlang des Rhein-Herne-Kanals verlaufenden Hauptindustriegürtels. Für die nördlich anschließenden Wohngebiete des Stadtteils Buschhausen bildet der hochliegende Damm der Bundesbahnlinie Duisburg-Neumühl - Oberhausen-Osterfeld-Süd eine abschirmende und optische Begrenzung.

Die Konzeption für die Entwicklung des Gewerbegebietes ist so angelegt, daß keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete zu erwarten sind. Durch eine einheitliche Gestaltung und großzügige Durchgrünung soll eine gute landschaftliche und städtebauliche Einbindung erreicht werden.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit fest. Die Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl beträgt 0,8/1,6.

~~Im Bereich des Schutzstreifens der geplanten 380-KV-Hochspannungsleitung Hamborn-Büscherhof wird die Gebäudehöhe auf höchstens 10,0 m festgesetzt.~~

2. Begrünungsmaßnahmen

Die Gewerbegrundstücke sollen zum Teil zu den öffentlichen Flächen mit einem Pflanzgebot abgegrenzt werden. Der Bebauungsplan setzt hier durch Text fest:

"Die im Bebauungsplan mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind im Sinne des beigegeführten Pflanzschemas zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten."

und

"Einfriedigungen sind im Bereich zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche nicht zulässig."

Darüber hinaus sollen auch die Gewerbegrundstücke untereinander mit Pflanzstreifen eingefasst werden. Durch Text ist festgesetzt, daß zu den seitlichen Nachbargrenzen ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und dauernd zu unterhalten ist. Ein Gestaltungsvorschlag ist dieser Begründung als Anlage beigegeführt.

D Öffentliche Grünfläche

Durch den Erhalt bzw. die Neuschaffung von Grünflächen soll die künftige Gewerbezone aufgelockert und ein Angebot für die Naherholung und Freizeitbeschäftigung geschaffen werden.

Der zusammenhängende Gewerbebereich wird durch breite Grünanlagen bzw. -streifen eingefasst. Längs der Brinkstraße wird eine ca. 170 m breite Parkanlage eingerichtet. Entlang der "Kleinen Emscher" wird ein 30 m breiter, an der Buschhausener Straße und längs des DB-Damms zwischen Parkanlage und Buschhausener Straße ein jeweils 20 m breiter Grünstreifen mit dichter Bepflanzung angelegt. Die Grünflächen an der Brinkstraße und der "Kleinen Emscher" nehmen einen Fuß- und Radweg auf. Dieser ist Bestandteil einer künftigen Grünverbindung parallel zur Lindnerstraße, die von den Wohngebieten Buschhausens zu dem zentralen Freizeit- und Erholungsbereich Kaisergarten / Stadion Niederrhein / Grafenbusch führen soll.

E Umweltschutz

Die Ausrichtung des Plangebiets hin zu Wohngebieten bedingt ebenso wie die starke Immissionsbelastung im Bereich Buschhausen die Berücksichtigung bestimmter Umweltkriterien.

1. Immissionssituation

Im Bebauungsplanbereich werden die zulässigen Grenzwerte der TA-Luft für Staubniederschlag und Schwebstoffe, laut Angaben der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW für den Berichtszeitraum 1979, überschritten.

Hervorgerufen werden die Belastungen vor allem durch Immissionen aus dem Duisburger und Liricher Raum. Der Immissionstransport erfolgt überwiegend durch süd- und südwestliche Windlagen. Begünstigt werden derartige Belastungssituationen durch das absolute Defizit an Ausgleichs- und Regenerationsflächen im westlichen Bereich Oberhausens.

2. Planerische Maßnahmen

Zur Reduzierung der Staub- und Lärmimmissionen ist eine umlaufende und innere Begrünung der Gewerbeflächen sowie im westlichen Bereich eine parkähnliche Grünfläche vorgesehen, der eine doppelte Funktion zukommt. Sie dient als notwendige Abstandsfläche zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung bzw. übernimmt die in diesem Bereich Oberhausens wichtige Kleinklimafunktion.

F Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Das Gebiet des Bebauungsplans ist entwässerungsmäßig noch nicht erschlossen. Zur Sanierung des Kanalnetzes Oberhausen-Buschhausen wurde ein Entwässerungsentwurf aufgestellt und dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung nach § 45 LWG vorgelegt.

In diesem Entwurf ist vorgesehen, den Hauptsammler zur Entwässerung des Tiefpunktes an der Bach-/Buschhausener Straße durch die Buschhausener Straße und Lessingstraße mit Vorflut zur Kleinen Emscher zu bauen. Dieser Hauptsammler kann die im Gewerbegebiet anfallenden Wassermengen aufnehmen. Die Fläche des Plangebiets wurde im Entwässerungsentwurf berücksichtigt.

Für die geplante Straßentrasse der Lessingstraße ist ein Höhenplan aufgestellt worden, aus dem die neuen Straßen- bzw. Kanalhöhen zu ersehen sind.

G Ordnung des Grund und Bodens

Können die bodenordnenden Maßnahmen und der Ankauf öffentlicher Flächen nicht durch freihändigen Erwerb durchgeführt werden, soll der Grund und Boden nach den gesetzlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes geordnet werden.

H Flächenaufteilung und Planungsstatistik

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 18,96 ha = 100 %
Gewerbegebiet (einschl. Schutzpflanzungen)	" 6,93 " = 36,5 %
Öffentliche Grünfläche	" 7,51 " = 39,6 %
Straßenverkehrsfläche (davon ca. 0,45 ha Verkehrsgrün)	" 3,37 " = 17,8 %
Flächenreservat für die Planung der L 215	" 1,15 " = 6,1 %

J Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Grunderwerb (einschl. Gebäudeentschädigung und Abbruchkosten)	ca. DM	695 000,--
Grünflächen (einschl. Baumbepflanzung)	" "	2 600 000,--
Straßenbau	" "	1 800 000,--
Kanalbau	" "	2 700 000,--
		<hr/>
gesamt	DM	7 795 000,-- =====

Diese Kosten verringern sich noch um die zu erhebenden Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die von der Stadt zu tragenden Kosten aus dem Haushalt kann erwartet werden.

K Grundsätze für soziale Maßnahmen

Von den geplanten Festsetzungen sind die baulichen Anlagen Brinkstraße 30 a (Kleinebrinkshof), Lessingstraße 49, 61 und 73 betroffen.

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

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Umsetzungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) dem Bebauungsplan
- ~~b) dem Höhenplan (einschließlich Leitungsplan)~~
- ++ b) dem Höhenplan (2 Blätter) und Leitungsplan



Beigeordneter



Oberhausen, 11. Juli 1980



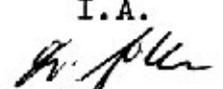
Städt. Vermessungsdirektor

Die mit ++ eingetragene Ergänzung erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 11.1.1982

Oberhausen, 16. Februar 1982

Der Oberstadtdirektor

I. A.



Städt. Vermessungsdirektor



Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) in der Zeit vom 28. November 1980 bis 29. Dezember 1980 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 30. Dezember 1980



Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag:

Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 172 - Lessingstraße - gemäß § 9 (8) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) beigegefügte Begründung vom 11. Juli 1980 ist vom Rat der Stadt einschließlich der in violett eingetragenen Änderung am 12. Oktober 1981 beschlossen worden.

Oberhausen, den 19. Oktober 1981

Oberbürgermeister

Gehört zur Vlg. v. 11.1.82

Az 35.2 - 12.09 (Ober-Juni/Jan 172)

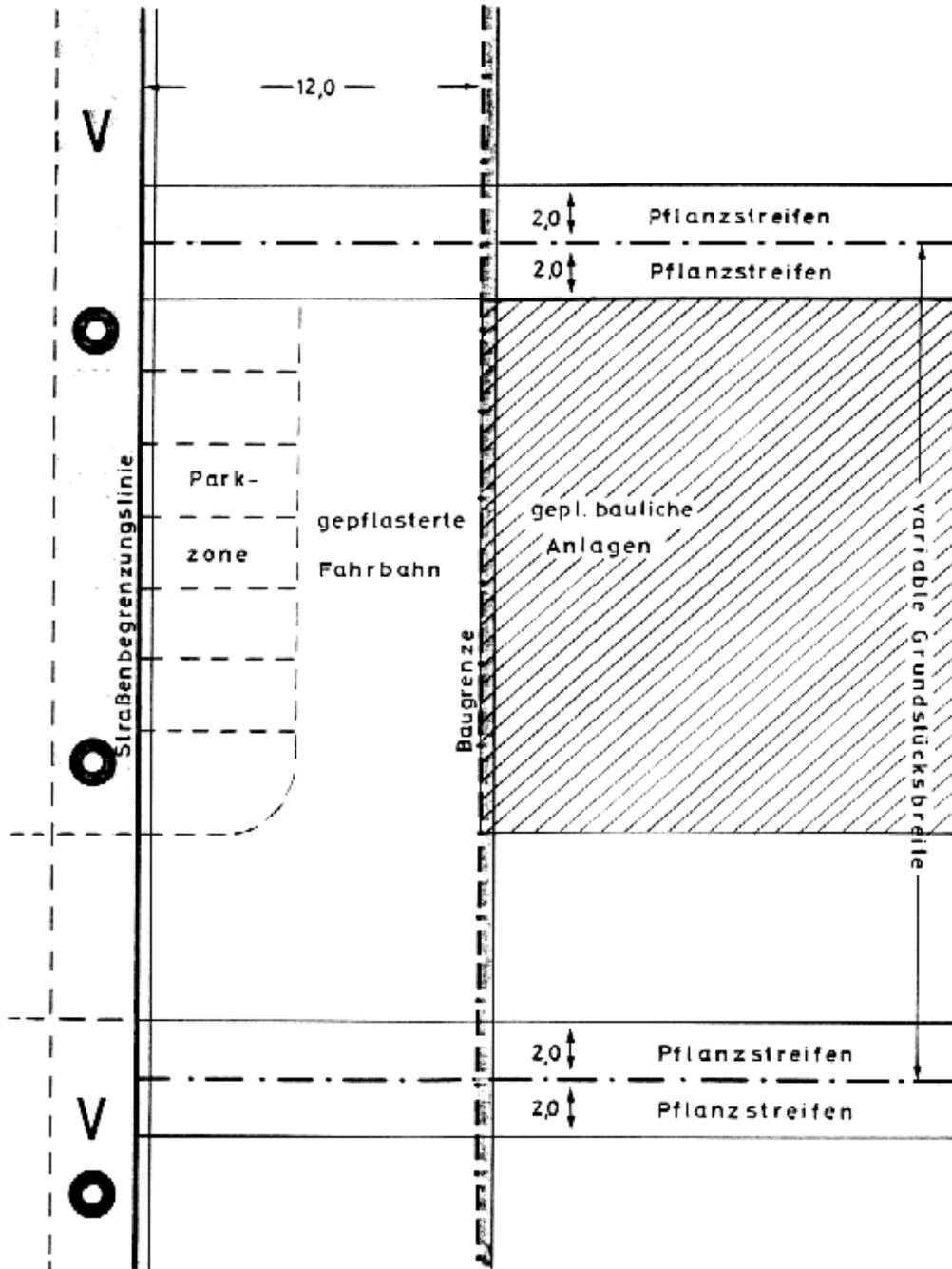
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 172

- Lessingstraße -

Gestaltungsvorschlag für die Freiflächen der Baugrundstücke

LESSINGSTRASSE



Bepflanzungsvorschlag:

<u>Bäume:</u>	Platanus acerifolia o. Quercus pedunculata	Platane o. Deutsche Eiche
<u>Sträucher:</u>	Amelanchia canadensis Ilex aquaeifolium Kerria japonica Viburnum carlesii	Felsenbirne Stechpalme Kerrie Schneeball
<u>Bodendecker:</u>	Chaenomelis Arten Pyracantha coccinea Rosa nitida	Scheinquitte Feuerdorn Glanzrose

Angefertigt:

Oberhausen, den 11. Juli 1980



J. Jille
Vermessungsdirektor