

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 179

- Hohe Straße -

in der Fassung der Fortschreibung
vom 17. Mai 1982

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

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

B Verkehr

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

C Bebauung

1. Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet
2. Begrünungsmaßnahmen
3. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

D Fläche für den Gemeinbedarf

- E Öffentliche Grünfläche
- F Umweltschutzbelange
- G Entwässerung
- H Ordnung des Grund und Bodens
- I Flächenaufteilung und Planungsstatistik
- K Kosten- und Finanzierungsübersicht

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes, westlich der Hartmannstraße in der Gemarkung Sterkrade, Flur 4 und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Hartmannstraße von der Hohe Straße bis Matzenbergstraße, südöstliche und südwestliche Grenze des Grundstückes Hartmannstraße 37, südwestliche Grenze des Grundstückes Hartmannstraße 39, südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 436, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 936, 485 und 831 sowie deren Verbindung untereinander, südwestliche Grundstücksgrenze der Häuser Hohe Straße 50 - 50 b bis zur südöstlichen Seite der Hohe Straße, südöstliche Seite der Hohe Straße bis zur Verlängerung der südwestlichen Seite der Straße Hoher Ring, südwestliche Seite der Straße Hoher Ring, südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 894 und deren Verlängerung bis zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 138, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 138, nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 138 und 353, nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 1005, 1006, 940 und 941, südwestliche Seite der Hartmannstraße, südöstliche Grenzen des Flurstückes Nr. 942, nördliche Seite der Straße Schwalbenweg, nordwestliche Seite der Hohe Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6 ha.

2. Landesplanung

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. 179 soll durch Herabstufung der Geschößzahlen im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 56 den städtebaulichen Zielvorstellungen für die künftige Siedlungsstruktur Königshardt (Stadtteil im Grünen) und damit auch den Zielen der Landesplanung entsprochen werden.

3. Flächennutzungsplan

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

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange, die Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 2 a BBauG sowie die 1. und 2. öffentliche Auslage hat bereits stattgefunden.

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan vom 29. Oktober 1952 in der Fassung der 8. Änderung vom 12. August 1966 ist das Plangebiet als Wohn- und Grünfläche ausgewiesen.

Die neue städtebauliche Konzeption erfordert hier eine Umwidmung von bisherigen Nutzungsarten. Dementsprechend ist aus formellen Gründen eine Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich, worüber ein gesondertes Änderungsverfahren (107. Änderung) eingeleitet worden ist.

4. Derzeitige Festsetzungen

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 56 vom 15. Juli 1969 als Reines Wohngebiet bzw. entlang der Hartmannstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weiterhin ist für die katholische Kirchengemeinde St. Barbara eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Im westlichen Verfahrensbereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche - Grünanlage -.

Diese Festsetzungen werden, soweit sie in die Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 179 fallen, aufgehoben.

5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Als Entwurfsgrundlage lagen für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes folgende Planungsziele zugrunde:

- o Herabstufung der zwingend festgesetzten hochgeschossigen Bebauung
- o Am Bedarf orientierte Anpassung der Bebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur
- o Überplanung der großflächigen Sammelgarage
- o Verbesserung der Durchlässigkeit für Fußwege
- o Neuordnung der Fußwegeverbindung zwischen Hartmannstraße und Schwalbenweg

6. Bestand

Im Planbereich werden Teilflächen zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Baustrukturen sind 1- bzw. 2-geschossige Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Die Erschließung ist teilweise gesichert durch vorhandene Straßen und eine in der Baustraße erkennbaren Trasse.

7. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 179 - Hohe Straße - hat zusammen mit dem Teilflächennutzungsplan (107. Änderung) die Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 4. Januar 1980 bis 18. Januar 1980. Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 21. Januar 1980 statt.

Den während der Bürgerbeteiligung und auf der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen soll teilweise gefolgt werden.

Unter anderem sind folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

So wurde vorgeschlagen, die vorgesehene 3-geschossige Bauungsmöglichkeit südlich der Hohe Straße zwischen den Häusern Hohe Straße 50 - 50 b und 54 - 56 in der Geschößzahl herabzustufen, um keine "Kasernen" entstehen zu lassen.

Diesem Wunsch kann man nicht folgen, da die 3-geschossige Bauweise beibehalten werden muß, um eventuellen Entschädigungsansprüchen aus dem Wege zu gehen.

Anwohner der Hohe Straße 64 - 68 bemängelten den nach ihrer Meinung zu großzügig angelegten Wendehammer im rückwärtigen Bereich ihrer Wohnhäuser.

Hierzu wurde ausgeführt, daß eine Reduzierung dieser Fläche nicht möglich ist, da eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein muß.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden zu den Garagen und Stellplätzen vorgetragen. So wandten sich einige Bürger gegen die Schaffung von Garagenhöfen am Hohen Ring. Andere wiederum forderten ausreichende Anzahl von Stellplätzen entlang der Hohe Straße. Den Anregungen und Bedenken wurde teilweise gefolgt.

Berücksichtigt wurden auch die Bedenken und Anregungen von Bürgern, die sich gegen eine 2-geschossige Bauweise südöstlich der Hohe Straße aussprachen.

Die Eigentümerin, des im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellten Grundstückes im Westen des Plangebietes, sieht durch den Bebauungsplan ihre wirtschaftlichen Interessen beeinträchtigt. Nach dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan hätte für sie die 6-geschossige Bebauung ihres Grundstückes bestanden. Im Bebauungsplanentwurf ist ihr Grundstück zum größten Teil als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 179 ist die Herabstufung der im Bebauungsplan Nr. 56 vorgesehenen Wohngeschoßzahlen. Durch eine Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche ist den Bedenken teilweise gefolgt worden.

Von der katholischen Kirchengemeinde St. Barbara wurden Bedenken gegen einen Fußweg zwischen dem Pfarrhaus und den Seniorenwohnungen geltend gemacht. Den Anregungen der katholischen Kirchengemeinde wurde gefolgt.

Das Bergamt Dinslaken und die Bergbau AG Niederrhein schlugen vor, in dem Plan auf den unter dem Plangebiet umgehenden Bergbau hinzuweisen. Auch diesen Anregungen wurde gefolgt.

Der Landschaftsverband schlug vor, die im Vorentwurf dargestellten Verbindungswege vom Schwalbenweg und vom Hohen Ring zum inneren Freiraum wegfällen zu lassen, um eine Zerstückelung der vorgesehenen Wohnbebauung zu verhindern. Diese Anregung ist in dem Entwurf zur öffentlichen Auslage berücksichtigt worden.

Auch der Anregung der Energieversorgung Oberhausen, eine Versorgungsfläche von 3 x 6 m im Plan darzustellen, ist gefolgt worden.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird im Norden von der Hartmannstraße tangiert, eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit Zielrichtung zum überörtlichen Netz (BAB A 2 / E 2).

2. Erschließung

Die Erschließung ist teilweise durch vorhandene und teilweise durch geplante Straßen gesichert.

3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze

Entlang der Straßen sind in ausreichendem Maße Stell- und Parkplätze vorgesehen. Um sicherzustellen, daß Garagen und Stellplätze durch ihre Standorte nicht unnötig die Umwelt belasten, wird durch Text im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

"Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf dafür festgesetzten Flächen zulässig."

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind Bedenken gegen die Garagenhöfe gegenüber den Häusern Hoher Ring 11 und 13 erhoben worden.

Der Bebauungsplanentwurf weist für den Bereich nördlich der Straße Hoher Ring "Reines Wohngebiet" mit einer offenen zweigeschossigen Bauweise aus. Charakteristikum der offenen Bauweise ist die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes (Bauwich - 3 m). Nach Landesrecht werden in der Praxis Garagen und überdachte Stellplätze im Bauwich zugelassen. Allerdings läßt die offene Bauweise nicht nur Einzel- und Doppelhäuser (eine gemeinsame Brandwand) zu, sondern auch Hausgruppen, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

Da der Bebauungsplanentwurf Nr. 179 keine Einschränkung der offenen Bebauung (z. B. nur Einzel- oder Doppelhäuser sind zulässig) vorsieht, ist für den Fall einer Reihenhausbauung die notwendige Garagenanlage vorsorglich eingeplant worden.

Im übrigen soll die Garagenanlage durch ein Pflanzgebot so umgrenzt werden, daß eine Belästigung nicht über das zumutbare Maß hinausgeht.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird über die Hartmannstraße vom öffentlichen Personennahverkehr mit 3 Omnibuslinien angeeignet:

Linie 960 Matzenbergstraße

Linie 961 Matzenbergstraße / Hartmannschule

Linie 962 Matzenbergstraße / Hartmannstraße

Hierdurch wird eine Fahrverbindung zu den Stadtteilzentren Oberhausen (Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld mit Umsteigen und Zurück) angeboten.

C Bebauung

1. Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet

Der Bebauungsplan sieht mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Hartmannstraße Reines Wohngebiet vor.

Die differenzierte 1- maximal 3-geschossige Wohnbebauung ist so gruppiert, daß eine städtebaulich interessante Raumbildung unter Beibehaltung großzügiger Grünflächen entsteht.

Die Grundflächenzahl beträgt für alle Wohngebiete 0,4.

Die Geschößflächenzahl beträgt für 1-geschossige Bauweise 0,5, für 2-geschossige Bauweise 0,8 und für 3-geschossige Bauweise 1,0.

Die Dachneigung ist für 2- und 3-geschossige Bauweise mit 30° und für 1-geschossige Bauweise mit 45° festgesetzt.

Im gesamten Planungsgebiet soll nur offene Bauweise zugelassen werden.

Südöstlich der Hohe Straße sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

2. Begrünungsmaßnahmen

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sowie Stell- und Parkplätze sollen durch eine Begrünung eingegrenzt werden. Dazu setzt der Bebauungsplan im Text folgendes fest:

- Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.
- Vorhandener Baum- und Strauchbestand darf weder beschädigt, entfernt noch in seinem Weiterbestand gefährdet werden, mit Ausnahme im Bereich der überbaubaren Flächen.
- Die im Bebauungsplan mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

3. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen eine offene Bauweise vor, die eine sorgfältige Gestaltung der Außenanlage erfordert, um ein städtebaulich ansprechendes Siedlungsgebiet im "Grünen" zu erreichen.

Die vorhandene Bebauung, auch die der näheren Umgebung, ist geprägt von einer offenen ein- und zweigeschossigen Bauweise mit großzügigen Grün- und Freiflächen. Dieser Charakter soll in der geplanten Neubebauung gewahrt bleiben.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sollen die Durchsetzung dieser Planungsziele sichern.

Zu Punkt 7

Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sollen nur bei Gruppenbildung zulässig sein, um eine städtebaulich ansprechende Gestaltungsharmonie zu erreichen.

Zu Punkt 8

Rasenkantensteine zu den Verkehrsflächen sollen helfen, den Charakter der Grün- und Freiflächen zu bewahren.

Zu Punkt 9

Die als Ausnahmen zulässigen Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Mit den geforderten Sichtschutzpflanzungen soll der Grüncharakter erhalten und betont werden.

Zu Punkt 10

Diese Festsetzungen sollen die Planungsziele für diesen Bebauungsplan - Bauen im "Grünen" - unterstützen und sichern.

D Fläche für den Gemeinbedarf

Durch Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf werden die Altenwohnungen an der Hartmannstraße sowie das südlich anschließende Pfarrhaus in ihrem Bestand gesichert.

Im Hintergelände der Katholischen Kirche setzt der Bebauungsplan ebenfalls Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - fest.

Entsprechend dem Kindergartenbedarfsplan der Stadt Oberhausen ist der Stadtteil Königshardt mit derartigen Einrichtungen unterversorgt.

Ein sinnvoller Zusammenhang ergibt sich aus dem Nebeneinander von Gemeindezentrum und Kindergarten.

E Öffentliche Grünfläche

Durch Erhalt bzw. Schaffung neuer Grünflächen sollen die Wohnbauflächen aufgelockert werden und außerdem ein Angebot für die Naherholung und Freizeitbeschäftigung geschaffen werden.

Die öffentliche Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebietes gehört zum Grünzug im Innenbereich des südlichen Teiles von Königshardt. Der Grünzug bringt die für diesen Bereich wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Kindergarten, Gemeindehaus, Schule, Kirmesplatz, Friedhof in einen sinnvollen Zusammenhang.

Außerdem ist zwischen der Straße Hoher Ring und dem Schwalbenweg eine Grünfläche zur Aufnahme eines Kinderspielplatzes für Kleinkinder vorgesehen.

Darüber hinaus ist im westlichen Randgebiet des Plangebietes bereits eine öffentliche Grünfläche zwischen Hartmannstraße und Matzenbergstraße festgesetzt. Hier sind dann ausreichend Spielmöglichkeiten für größere Kinder gegeben.

F Umweltschutzelange

Im Planbereich sind Luftbelastungen durch sämtliche, von der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW gemessene Schadstoffgruppen auszuschließen. Die Schadstoffe erreichen nirgendwo auch nur annähernd die Jahresmittel- bzw. maximalen Monatsgrenzwerte.

Erhebliche Immissionen sind lediglich im Bereich entlang der Hartmannstraße zu erwarten. Hier liegen die Lärmpegel aufgrund der vorhandenen Verkehrserhebung zwischen 68 - 70 dB (A) tagsüber und 58 - 60 dB (A) nachts.

Der Bebauungsplan setzt fest, daß Vorkehrungen zu treffen sind, die den Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern am Tage auf 35 dB (A) und nach auf 30 dB (A) sinken.

G Entwässerung

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 45 Landeswassergesetz (alt) genehmigten Entwurfes der Entwässerung Königshardt.

Kanalisiert sind folgende Straßen:

Hartmannstraße, Hohe Straße, Schwalbenweg einschließlich Stichstraßen sowie Hoher Ring.

Kanalisiert werden muß noch die geplante Stichstraße südlich der Hohe Straße.

H Ordnung des Grund und Bodens

Im Bereich des Plangebietes ist teilweise das noch nicht rechtskräftig abgeschlossene Umlegungsverfahren "Königshardt 2" anhängig.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 179 lassen erkennen, daß auch nach Abschluß des Umlegungsverfahrens "Königshardt 2" erneut die Durchführung einer Umlegung nach den gesetzlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes erforderlich ist.

I Flächenaufteilung und Planungsstatistik

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 6,0 ha = 100 %
Wohnbaufläche	" 3,7 " = 61 %
Fläche für den Gemeinbedarf	" 0,5 " = 8 %
Öffentliche Grünfläche	" 0,55" = 9 %
Verkehrsfläche	" 1,3 " = 22 %
	<hr/>
	" 6,0 " = 100 %
	=====

Wohneinheiten (WE)

vorhanden	ca. 55 WE
neu	" 85 "
	<hr/>
	140 "

K Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Grunderwerb	ca. DM 475 000,--
Grünflächen	ca. DM 360 000,--
Straßenbau	ca. DM 940 000,--
Kanalbau	ca. DM 130 000,--
	<hr/>
	DM 1 905 000,--

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

Der Nachweis der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan zur Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen kann erwartet werden.

Oberhausen, 17. Mai 1982


Beigeordneter




Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom 23. August 1982 bis 23. September 1982 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 24. September 1982

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag

Städt. Vermessungsdirektor



Gehört zur Verfügung vom 19.6.1983
AZ. 35.2-12.09 (Oberhausen 179)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Diese dem Bebauungsplan Nr. 179 - Hohe Straße - gemäß § 9 (8) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) beigefügte Begründung vom 22. Juni 1981 / 17. Mai 1982 ist vom Rat der Stadt am 7. März 1983 beschlossen worden.

Überhausen, 7. März 1983

Oberbürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Schulz', written over the printed name 'Oberbürgermeister'.