1. AUSFERTIGUNG

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 183

- Tüsselstraße / Neukölner Straße / Flachsstraße / An der Tongrube -

in der Fassung der Fortschreibung vom 3. Januar 1985

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes
2. Landesplanung
3. Flächennutzungsplan
4. Derzeitige Festsetzungen
5. Planungsziele
6. Bestand
6.1 Erschließung
6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
6.3 Fußgängerverkehr
7. Bürgerbeteiligung

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßen
2. Erschließung
3. Fußgängerbereich
4. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze
5. Öffentlicher Personennahverkehr
6. Begrünungsmaßnahmen

C Bebauung

1. Reines Wohngebiet

D Öffentliche Grünfläche

E Fläche für Versorgungsanlage

F Umweltschutzbelange

1. Vorhandene Belastung durch Luftschadstoffe
2. Vorhandene Bodenbelastung
3. Vorhandene Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm

G Entwässerung

H Ordnung des Grund und Bodens

I Planungsstatistik und Flächenaufteilung

K Kosten- und Finanzierungsübersicht

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 11 und wird wie folgt umgrenzt:

Tüsselstraße, südöstliche und rückwärtige Grenze des Grundstückes Tüsselstraße 30, rückwärtige Grenze des Grundstückes Tüsselstraße 32, südöstliche und rückwärtige Grenze des Grundstückes Tüsselstraße 34, rückwärtige Grenzen der Grundstücke Tüsselstraße 36 und 38, Linie in südwestlicher Verlängerung der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Neukölner Straße 110 und 108, rückwärtige Grenzen der Grundstücke Neukölner Straße 108 und 110, nordöstliche Grenze des Grundstückes Neukölner Straße 110, Neukölner Straße, südwestliche Grenze des Grundstückes Neukölner Straße 114, Linie ca. 40 m parallel zur Neukölner Straße, bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 708, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 50, südwestliche Seite der Flachsstraße, die Flachsstraße entlang des Leitgrabens II überschreitend, nordöstliche Seite der Flachsstraße, Linie in nordöstlicher Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Grundstückes An der Tongrube 13 bis zur Flachsstraße, nordwestliche und südwestliche Grenze des Grundstückes An der Tongrube 13, An der Tongrube.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,8 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. 183 soll in Anlehnung an die überwiegende Nutzung der vorhandenen Bebauung und entsprechend dem Bedarf an Einfamilienhäusern "Reines Wohngebiet" festgesetzt werden. Außerdem soll durch Sicherung und Ausbau des Grünflächenangebotes den Zielen der Landesplanung entsprochen werden.

3. Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 183 stimmen mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes vom 10. Mai 1983 überein. Der Flächennutzungsplan sieht folgende Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet vor:

- Wohnbaufläche
- Grünfläche

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan macht folgende Aussagen zu Sterkrade-Nord

- Zuwanderungsbereiche mit Bevölkerungswachstum sind Sterkrade-Nord und Alsfeld. Die Zuwanderung resultiert lediglich aus Umzügen innerhalb Oberhausens. Positiv ist generell im Gegensatz vor allem zu Alt-Oberhausen die Sterkrader Geburtenentwicklung. Dies bedeutet auf den Zuzug vor allem jüngerer Familien hin.

- Als vierter Stadtteil mit dem Versorgungsschwerpunkt Schmachtendorf hat sich durch Bautätigkeit der letzten Jahre immer mehr Sterkrade-Nord entwickelt. Hier überwiegen Einfamilienbaustrukturen (Wohnen im Grünen).

- Hauptzuwanderungsbereich mit nach wie vor erheblichen Kapazitäten sind Walsumermark und Königshardt. Hier hält der Einfamilienhaus-Bauboom unvermindert an; vor allem betrieben von Oberhausener Bürgern, die ihr Haus im Grünen beziehen wollen.

- Planungsziel: Mobilisierung von Baulandreserven bei Steigerung der städtebaulichen Qualität

und weiterhin zum Thema Sicherung und Erweiterung des Grün- und Freiflächenpotentials:

Sicherung und Erweiterung von Flächen für die Naherholung am nördlichen und südlichen Stadtrand sowie in den Sterkrader Bachtälern.

4. Derzeitige Festsetzungen

Die derzeitigen Festsetzungen richten sich nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 42 vom 31. August 1966.

Dieser weist Reines und Allgemeines Wohngebiet mit einer II-geschossigen Zeilenbebauung sowie Öffentliche Grünfläche aus.

Der Bebauungsplan Nr. 42 wird, soweit er von der Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 183 betroffen ist, aufgehoben.

5. Planungsziele

Die Rahmenplanung Sterkrade-Nord hat unter Berücksichtigung der derzeitigen Bedarfslage an Wohnbaufläche neue Erkenntnisse hinsichtlich der Ausnutzung des Bebauungsplangebietes gebracht.

Bei der Neuplanung soll insbesondere die vorhandene Topographie sowie die vorhandene Nutzungsstruktur berücksichtigt werden.

Auf die Grundkonzeption der Rahmenplanung eingehend, sollen mit dem Bebauungsplan im einzelnen folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- o Bebauung parallel zur Straße (Orientierung auf den öffentlichen Raum, Realisierung von Einzellösungen)
- o Fußwegebeziehung entlang der alten Sudetenstraße (vorhandene Wegeführung)
- o Ausweitung der Grünfläche
- o Überarbeitung des Erschließungskonzeptes
- o Sicherung des erhaltenswerten alten Baumbestandes

6. Bestand

6.1 Erschließung

Das Verfahrensgebiet wird im Nordwesten von einer Hauptverkehrsstraße (Neukölner Straße) im übrigen durch Sammel- bzw. Anliegerstraßen tangiert.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit der Buslinie 961 auf der Neukölner Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

6.3 Fußgängerverkehr

Die ehemalige Sudetenstraße wird zur Zeit als nicht befestigter Gehweg genutzt.

Altbebauung

In den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist überwiegend eine Straßenrandbebauung in ein- bis zweigeschossiger, im Südwesten viergeschossiger Bauweise und traufständiger Dachstellung vorhanden. Die Gebäude dienen hauptsächlich dem Wohnen.

Soziale Infrastruktur

Weitere soziale Infrastruktureinrichtungen sind in der Walsumermark gegeben mit einem Kindergarten, einem zum Spielen geeignetem Schulhof (ein Kinderspielplatz der Kategorie A soll nach 1986 gebaut werden), einem Jugendheim, zwei Sporthallen, einer Altentagesstätte und einer Arbeitsgemeinschaft. Für die Bildung stehen eine Gemeinschaftsgrundschule und die Gesamtschule Sterkrade-Nord zur Verfügung.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Kiosk, ein Lebensmittelgeschäft zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie eine Gaststätte.

Entsorgung

Im Planungsgebiet befindet sich in südwestlich-nordöstlicher Richtung zwischen Tüsselstraße und Flachsstraße ein Hauptabwassersammler DN 700.

Grünflächen und Bewuchs

Wesentlicher Planinhalt ist die teilweise Erhaltung der vorhandenen Grünfläche unter Beibehaltung der vorhandenen Fußwegebeziehung auf der Sudetenstraße.

Der auf dieser zusammenhängenden Grünfläche vorhandene Bewuchs ist für das Planungsgebiet charakteristisch anzusehen und von ökologischer Bedeutung. Der Bebauungsplan hat den erhaltenswerten Baumbestand kenntlich gemacht und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt.

7. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 183 - Tüsselstraße, Neukölner Straße, Flachsstraße, An der Tongrube - hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung erfolgte in der Zeit vom 9. Januar 1981 bis 23. Januar 1981. Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 26. Januar 1981 statt.

Auf der Bürgerversammlung am 26. Januar 1981 wurden drei Konzepte vorgestellt:

Konzept A

- Erschließung durch Schleifensystem und einer Platzbildung mit innenliegender Grünfläche und Spielplatz
- mittlere Berücksichtigung vorhandener Flurstücksgrenzen
- Hausgruppen als Platzbegrenzung
- 43 WE; mittlere Ausnutzung

Konzept B

- Schleifenerschließung mit Straßenrandbebauung; Stichschleifenerschließung des Hinterlandes durch befahrbaren Fußweg
- geringe Berücksichtigung der Flurstücksgrenzen
- Bebauung nur als Einzel- oder Doppelhäuser; Hinterlandbebauung in geschlossener Bauweise mit Stellplatznachweis in GGA
- 37 WE; geringe Ausnutzung

Konzept C

- Stichschleifenerschließung mit Anbindung an die Neukölner Straße; kein Durchgangsverkehr
- hohe Berücksichtigung der Flurstücksgrenzen
- Bebauung als Einzel- oder Doppelhäuser; offene Bauweise für den Schleifeninnenbereich
- 46 WE; hohe Ausnutzung

In dem nunmehr vorliegenden Entwurf ist eine Vielzahl von Anregungen, die während der Öffentlichkeitsarbeit von Bürgern vorgebracht wurden, berücksichtigt worden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Konzept C. Geändert wurden lediglich teilweise die Stellung der überbaubaren Flächen sowie die Lage des Kinderspielplatzes, der nunmehr an der Tüsselstraße geplant ist.

Nicht gefolgt werden soll der Anregung, die Straßenschleife zu vergrößern, da man sich hier an den vorhandenen Hauptsammler orientiert hat. Eine Verlegung wäre zu kostenaufwendig.

Zurückgewiesen wurde auch die Forderung, die Grünfläche zugunsten von Wohnbaufläche zu verkleinern, da sonst das Planungsziel zur Schaffung von zusammenhängenden Freiflächen nicht mehr verfolgt werden könnte.

Aus demselben Grund ist auch ein durchgehender Ausbau der Flachsstraße abgelehnt worden.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet ist durch die Neukölner Straße als Sammelstraße an die städtischen Hauptverkehrsstraßen angeschlossen.

2. Erschließung

Zur inneren Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Anbindung an die Tüsselstraße / Neukölner Straße ist eine Schleifenstraße mit Straßenrandbebauung und eine weitere Schleifenstraße zur Erschließung des Hinterlandes vorgesehen. Der Ausbau der Straße im Sinne einer Verkehrsberuhigung gemäß § 42 Abs. 4 a StVO bietet in dem reinen Wohngebiet neben den Grünflächen ein weiteres Kommunikationsgebiet.

3. Fußgängerbereich

Zwischen Tüsselstraße und Planstraße A sowie Neukölner Straße und Planstraße B ist ein fußläufiger Bereich vorgesehen.

4. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Für die Wohngebiete südöstlich der Straße "A" sind *~~Gemeinschaftsgaragen~~ vorgesehen.

Um sicherzustellen, daß Garagen und Stellplätze durch ihre Standorte nicht unnötig die Umwelt belasten, wird durch Text im Bebauungsplan folgendes festgehalten:

> "Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwich zulässig, ausnahmsweise sind offene Garagen zulässig."

5. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 961 der Stadtwerke Oberhausen AG innerhalb der Neukölner Straße an das öffentliche Personenverkehrsnetz angeschlossen.

Haltestellen befinden sich Ecke Flachsstraße / Neukölner Straße sowie Ecke Köstersfeld / Neukölner Straße.

6. Begrünungsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt worden.

*Garagen (Schreibfehler)

C Bebauung

1. Reines Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und entsprechend dem Bedarf an Einfamilienhäusern sieht der Bebauungsplanentwurf Reines Wohngebiet vor.

Die Anordnung der überwiegend giebelständigen Bebauung parallel zu den Straßen in II-geschossiger Bauweise mit *Sattel- oder Pultdach *soll neben der klaren Gliederung von öffentlichem zu privatem Raum die Möglichkeit zur Realisierung von Einzellösungen schaffen. Vorhandene Parzellierungen sind dabei in hohem Maße berücksichtigt worden.

Wegen der kleineren Grundstückszuschnitte des Hinterlandes sind nordwestlich der neuen Planstraße nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Auf den übrigen Bauflächen ist alternativ die Möglichkeit gegeben im Rahmen der zulässigen offenen Bauweise Reihenhäuser zu erstellen.

D Öffentliche Grünfläche

Im Sinne einer durchgehenden Grünverbindung wird ein ca. 10 - 22 m breiter Streifen mit einem Fußweg entlang der alten Sudetenstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Weitere Fußwege von der Neuköllner Straße zur Straße "An der Tongrube" ermöglichen dem Fußgänger sich unabhängig vom Straßenverkehrssystem zu bewegen.

siehe Gestaltungssatzung vom 13.08.1985

Im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Tüsselstraße weist der Bebauungsplan einen Spielplatz von ca. 300 m^2 aus.

Zur Abschirmung sieht der Bebauungsplanentwurf rings um den Spielplatz herum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BBauG eine Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor.

E Fläche für Versorgungsanlage

Zur Versorgung des Plangebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation - an der Planstraße "A" festgesetzt worden.

F Umweltschutzbelange

1. Vorhandene Belastung durch Luftschadstoffe

Auf der Basis der Daten der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW für den Meßzeitraum 1. Januar 1981 - 31. Dezember 1981 ergibt sich für den o. g. Bebauungsplanbereich folgende Luftbelastung:

Staubniederschlag:

IW_1 [1] = 0,18 g/m^2d (0,35 g/m^2d)

IW_2 [2] = 0,40 g/m^2d (0,65 g/m^2d)

Die gemessenen Werte liegen unter den für das Stadtgebiet festgestellten Mittelwerten.

Schwefeldioxid:

IW_1 [1] = 0,07 mg/m³ (0,14 mg/m³)

IW_2 [2] = 0,21 mg/m³ (0,40 mg/m³)

Diese Werte liegen im Bereich der im Stadtgebiet festgestellten Mittelwerte für SO_2.

[1] bedeutet: Immissionswert nach TA-Luft, der die mittlere Jahresbelastung angibt; der Wert in Klammern ist der Immissionsgrenzwert nach TA-Luft

[2] bedeutet: Immissionswert nach TA-Luft, der die maximale Monatskonzentration angibt; der Wert in Klammern ist der Immissionsgrenzwert nach TA-Luft

Andere Schadstoffe

Für die Gruppe der Schadstoffaktoren Fluor, Stickoxide, organische Gase und Dämpfe, Schwebstoffe, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle liegen keine Anhaltspunkte für eine Umweltgefährdung vor.

2. Vorhandene Bodenbelastung

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist eine Bodenbelastung im Bereich des Bebauungsplanes weitgehend auszuschließen.

3. Vorhandene Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm

Aussagen über Gewerbe- und Verkehrsgeräusche liegen für das Bebauungsplangebiet nicht vor.

G Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des gemäß § 45 Landeswassergesetz genehmigten Entwässerungsentwurfes Walsumermark.

Kanalisiert sind die Tüsselstraße, die Neukölner Straße, die Flachsstraße von der geplanten Erschließungsstraße bis Neukölner Straße und die Straße An der Tongrube.

Die Gewässereigenschaft der Wasserläufe Leitgraben I und II wurde mit Planfeststellungsbescheid vom 21. Juni 1972 aufgehoben. Innerhalb der Erschließungsstraße "A" zwischen Tüsselstraße und Flachsstraße liegt der Hauptsammler "Sudetenstraße" der Vorfluter für die Kanalisation der angrenzenden Einzugsgebiete ist. Die Planstraße "B" muß noch kanalisiert werden. Dafür sind Höhenpläne angefertigt worden.

H Ordnung des Grund und Bodens

Die zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes erforderliche Neuordnung der Grundstücke soll durch die Umlegung als Bodenordnungsmaßnahme erfolgen. Hierzu ist die Umlegung vom Rat der Stadt anzuordnen.

Für die Anordnung und Durchführung der Umlegung sind die Vorschriften des IV. Teiles des Bundesbaugesetzes maßgebend.

Die Durchführung der Umlegung obliegt dem Umlegungsausschuß der Stadt Oberhausen. Das Umlegungsverfahren kann gemäß § 45 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes eingeleitet werden, auch wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Falle muß der Bebauungsplan vor der Auslegung der Umlegungskarte (§ 69 Abs. 1 BBauG) in Kraft getreten sein. Die Umlegung kann abschnittsweise durchgeführt werden.

Die Umlegung wird durch einen Beschluß des Umlegungsausschusses eingeleitet.

I Planungsstatistik und Flächenaufteilung

Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes	3,8 ha	= 100 %
Reines Wohngebiet (WR)	2,3 ha	61 %
Öffentliche Grünfläche	1,1 ha	29 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,4 ha	10 %

Wohnungseinheiten (WE)

vorhanden	3 WE
geplant	ca. 53 WE
nach Realisierung der Planung	ca. 56 WE

K Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Straßenbaukosten:	DM 500.000,--
Kanalbaukosten :	DM 300.000,--
Begrünungskosten:	DM 420.000,--

Der Nachweis, der von der Stadt Oberhausen zu tragenden Kosten im Haushaltsplan, kann erwartet werden.

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

a) dem Bebauungsplan

b) dem Höhenplan 2 Blätter

Oberhausen, 3. Januar 1985

Beigeordneter

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 26. März 1985 bis 26. April 1985 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Stadt Oberhausen (Rheinland)

Oberhausen, 29. April 1985
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 183 gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) beigefügte Begründung in der Fassung vom 3. Januar 1985 ist vom Rat der Stadt am 10. Juni 1985 beschlossen worden.

Oberhausen, 11. Juni 1985
Der Oberbürgermeister

Gehört zur Verfügung vom 26.7.85
AZ. 35.2-12.05 (Oberhausen 183)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf