

1. AUSFERTIGUNG

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 24.11.1981. A.L. 352-12-07(06 236)

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 236

- Vennepoth / Frintroper Straße -

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

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

B Verkehr

1. Allgemein
2. Erschließung
3. Ruhender Verkehr
4. Öffentlicher Personennahverkehr

C Bebauungsplankonzept

1. Reines Wohngebiet
2. Mischgebiet

D Öffentliche Grünflächen

E Entwässerung

F Ordnung des Grund und Bodens

G Flächenaufteilung und Planungsstatistik

H Kosten- und Finanzierungsübersicht

I Umweltschutz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Der Bereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Dümpten, Flur 6 und wird wie folgt umgrenzt:

Straße Vennepoth, Mellinghofer Straße, Frintroper Straße, Kaisersfeld

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

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 236 soll insbesondere durch die Festsetzung von Wohnbauflächen mit starker Durchgrünung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit dem Ziel der Förderung der städtebaulichen Entwicklung entsprochen werden.

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen für den Zeitraum 1986 bis 1990 den Stadtentwicklungsplan aufgestellt, dessen einzelne anteilig zutreffende Zielsetzungen mit dem Bebauungsplanentwurf übereinstimmen.

Insbesondere gilt das für die Zurückstufung der Geschöszahlen. Der Bebauungsplan Nr. 18 B sah hier eine II- bis VI-geschossige Bauweise vor.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen ist am 10. Mai 1983 / 10. September 1984 rechtswirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan enthält im Planbereich die Darstellung von Wohnbauflächen.

Diese Darstellung stimmt mit den Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 236 überein.

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dümpten, ca. 1,8 km vom Stadtkern und dem Verwaltungsbereich entfernt, innerhalb eines vorhandenen Wohnbereichs und im größten Oberhausener Stadtteil Alt-Oberhausen mit ca. 108.000 Einwohnern.

Schwerpunkt städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bilden bei diesem Bebauungsplan neben der Reduzierung der baulichen Dichte die Verkehrsberuhigung und die Schaffung von Grün- und Freiflächen.

Bei permanent sinkender Einwohnerzahl hat sich zwar die Wohnungsmangelsituation erheblich entspannt, es besteht aber noch Bedarf an Flächen für den eigenfinanzierten Wohnungsbau, wodurch bei gezielter Eigentumsförderung Mietwohnungen freigezogen werden.

Im einzelnen werden folgende Hauptplanungsziele genannt:

- Reduzierung der baulichen Dichte durch Zurücknahme der Geschößzahl auf II
- Änderung der Verkehrsführung in dem Bereich zwischen Vennepoth und Frintroper Straße
- verkehrsberuhigter Ausbau und Begrünung des Straßenraums

5. Bestand

Das Verfahrensgebiet ist gekennzeichnet von einer Straßenrandbebauung mit einer I- bis IV-geschossigen Bebauung.

Im Bereich der Frintroper Straße, der Straße Kaisersfeld und der Straße Vennepoth dient die Bebauung überwiegend dem Wohnen.

Entlang der Mellinghofer Straße sind in den Erdgeschossen Gewerbebetriebe vorhanden.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 236 - Vennepoth / Frintroper Straße - hat die Bürgerversammlung gemäß § 2 a Bundesbaugesetz und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 7. Mai 1986 bis 21. Mai 1986 im Rathaus der Stadt Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Osterfeld.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 21. Mai 1986 statt.

Bei der Bürgerversammlung gab es sowohl Befürworter als auch Gegner bezüglich der geplanten Bebauung.

Die Argumente der Gegner lauteten im wesentlichen wie folgt:

- Versiegelung der letzten Freiflächen in Oberhausen
- Innenblockerschließung sollte nicht mehr zugelassen werden. Stattdessen sollen erst einmal die Baulücken an erschlossenen Straßen genutzt werden.
- Erhalt der letzten Grünflächen
- kein Bedarf
- Bedeutung der Fläche für das Kleinklima

Dagegen wurde von den Befürwortern wie folgt argumentiert:

- Es besteht noch immer ein Bedarf an Eigenheimen in Stadtnähe
- Durch die geplante geringgeschossige Bebauung wird die im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 B vorgesehene hochgeschossige Bebauung verhindert.

Im übrigen wurde vorgeschlagen, die geplante Erschließungsstraße in einem Wendehammer enden zu lassen. Der Bebauungsplanvorentwurf sah eine durchgehende Straße zwischen der Straße Vennepoth und Frintroper Straße vor.

Dazu wurde von der Verwaltung ausgeführt:

Die Planung ist nach städtebaulichen Gesichtspunkten durchaus vertretbar. Auch der Flächennutzungsplan sieht in dem Bebauungsplanbereich Wohnbaufläche vor. Im übrigen wird auf den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 18 B hingewiesen, der hier eine II- bis VI-geschossige Bebauung vorsieht.

Es handelt sich hier um keine Innenblockerschließung und auch um keine Bebauung auf der grünen Wiese.

Baulückenschließungen werden von der Verwaltung nachhaltig unterstützt. Ein Baulückenkataster ist inzwischen aufgestellt worden. Dennoch wird dieses Instrumentarium nicht weitere Erschließungen von Bauflächen durch Bebauungspläne überflüssig machen, da Baulückenschließungen bei der Beurteilung nach § 34 BauGB sich den vorhandenen Siedlungsstrukturen anzupassen haben.

Bei Ausweisung von Grünflächen muß die Stadt Oberhausen mit Entschädigungsforderungen für eine bisher zulässige Nutzung rechnen (§ 44 BauGB).

Der Anregung bezüglich des Wendehammers wurde gefolgt.

Ein weiteres Thema der Bürgerversammlung war die Verkehrsführung in der Straße Vennepoth, insbesondere vor dem Grundstück Vennepoth 2. Hier kommt es durch einen proviso-

rischen Fußweg immer wieder zu gefährlichen Situationen. Eine Lösung dieses Problems ist durch die Weigerung des Eigentümers, das entsprechende Grundstück zur Verbreiterung der Straße Vennepoth zu verkaufen, bisher nicht möglich gewesen.

Außerdem wurde gefordert, die Straße nur für Anlieger freizugeben. Die Straße ist inzwischen zur Anliegerstraße erklärt worden.

Dazu nahm die Verwaltung wie folgt Stellung:

Sowohl der Bebauungsplan Nr. 18 B als auch der Bebauungsplan Nr. 236 setzen im Bereich vor dem Grundstück Vennepoth 2 Verkehrsfläche fest.

Damit steht einem Straßenlanderwerb und einem verkehrssicheren Ausbau der Straße Vennepoth nichts im Wege.

7. Derzeitige Festsetzungen

Der Planbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 B - Vennepoth - vom 3. Mai 1975, der in diesem Bereich Reines Wohngebiet und Mischgebiet festsetzt zum Teil mit Geschöszahlen von Z IV bzw. IV bis VI.

Dieser Plan wird, soweit er von der Neuplanung betroffen ist, aufgehoben.

B Verkehr

1. Allgemein

Das Plangebiet wird durch die Mellinghofer Straße als Hauptverkehrsstraße (L 450) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Straßen Vennepoth, Kaisersfeld und Frintroper Straße sind reine Erschließungsstraßen.

2. Erschließung

Die geplante innere Erschließung soll durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die in einem Wendehammer endet, erfolgen. Diese Erschließung ist im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 B übernommen worden.

Die positiven Erfahrungen eines mehrjährigen Großversuchs in Nordrhein-Westfalen mit den verkehrsberuhigten Bereichen gemäß § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung sollen auch bei der geplanten Erschließungsstraße angewandt werden.

Dabei wird die Differenzierung der einzelnen Straßenteile nach Benutzungsarten (Gehweg, Radweg, Fahrbahn) aufgehoben.

Maßgebend für die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen sind neben der damit angestrebten Erhöhung der Verkehrssicherheit, Gesichtspunkte des Städtebaus, insbesondere der Verbesserung des Wohnumfelds durch Umgestaltung des Straßenraums.

Durch ihre Gestaltung sollen sie den Eindruck vermitteln, daß die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann

unter anderem dadurch erreicht werden, daß der Ausbau der Straße sich deutlich von angrenzenden Straßen unterscheidet.

Innerhalb der verkehrsberuhigten Zone ist für den Fahrzeugverkehr (Autos, Radfahrer, Mofas und Mopeds) nur Schrittgeschwindigkeit zugelassen, d. h. eine sehr langsame Geschwindigkeit, die der eines normal gehenden Fußgängers entspricht.

Die Erschließungsanlage soll bis zum Wendehammer alleeartig bepflanzt werden.

3. Ruhender Verkehr

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch einen Parkstreifen innerhalb der geplanten Erschließungsstraße abgedeckt.

Für das geplante Baugebiet ist am Ende des Wendehammers ein Garagenhof vorgesehen. Mit dieser Zusammenfassung der Garagen soll eine zweckmäßige Raumausnutzung und eine Entlastung der Verkehrsanlage von zahlreichen Überfahrten erreicht werden.

Im Übrigen sind Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und im Bauwich zulässig.

Zur Abschirmung soll die Garagenanlage ausgiebig bepflanzt werden.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadtwerken Oberhausen AG wahrgenommen. Haltestellen für die Buslinien 966, 964, 974, 984, 124 befinden sich in der näheren Umgebung. Damit ist das Plangebiet mit allen Stadtteilen ausreichend verbunden.

C Bebauungsplankonzept

1. Reines Wohngebiet (WR)

Der östliche Bereich des Bebauungsplans zwischen den Straßen Vennepoth, Kaisersfeld und Frintroper Straße ist in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen und die bisherigen Festsetzungen als Reines Wohngebiet festgesetzt worden.

Entlang der neuen Erschließungsstraße und der Frintroper Straße ist eine offene, zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, entlang der Straße Vennepoth (Hausnummer 18 - 28) ist eine offene, dreigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 und entlang der Straße Kaisersfeld eine geschlossene, dreigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 vorgesehen.

Unter Beachtung der Hauptplanungsziele erfolgte gegenüber den noch gültigen Festsetzungen im Bereich der Stichstraße eine erhebliche Verminderung der Geschößzahlen von Z IV bzw. IV - VI auf Z II bei entsprechender Herabsetzung der GRZ und GFZ.

Weitere Festsetzungen werden im Hinblick auf die große Typenvielfalt beim hier geplanten kosten- und flächensparenden Bauen nicht getroffen, um den Gestaltungsspielraum nicht einzuschränken. Hier können alle bekannten Haustypen gruppenweise Verwendung finden (zum Bedarf siehe Punkt A 4).

2. Mischgebiet

Der westliche Bereich des Bebauungsplans entlang der Mellinghofer Straße wird als Mischgebiet mit einer geschlossenen, dreigeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt.

Der Bereich dient in den Obergeschossen fast ausschließlich dem Wohnen, auf der anderen Seite werden die Räume im Erdgeschoß von Gewerbebetrieben genutzt.

Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich um eine Bäckerei, ein Wollgeschäft, eine Lottoannahmestelle, eine Änderungsschneiderei, ein Gebrauchtwagenhandel und ein Brennstoffhandel mit Büro und Lager.

Dieser Bestand ist typisch für ein Mischgebiet, das ja nach seiner Zweckbestimmung sowohl dem Wohnen als auch der gewerblichen Betätigung dienen soll.

Um die beiden Nutzungsarten in ein tragbares Verhältnis zueinander zu bringen, sind im Mischgebiet nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben wird durch den Gebietscharakter bestimmt.

Wegen ihres typischen Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkung, sollen Vergnügungsstätten (Spielhallen) in diesem Bereich durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Die deutliche Zunahme von Spielhallen in Oberhausen (Oberhausen ist Trendführer mit ca. 250 Spielhallen) bringt die Gefahr mit sich, daß es zu einer einseitigen Beeinträchtigung der Nutzungsvielfalt kommt.

Eine weitere Zunahme würde den vorhandenen Gebietscharakter an vielen Stellen der Stadt, so auch hier an der Mellinghofer Straße, im Sinne eines ausgewogenen Miteinanders von Wohnen und Gewerbenutzung zerstören.

Hierin wird eine Mißachtung des in § 1 (5) BauGB genannten Belangs an gesunde Wohnverhältnisse gesehen.

Spielhallen werden überwiegend nach Feierabend und an Sonn- und Feiertagen frequentiert. Damit verbunden ist die Anfahrt von Jugendlichen mit Kleinkrafträdern, die Bildung von Gruppen der Besucher vor den Spielhallen und damit Geräuschkulissen (Sprach- und Motorgeräusche) in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen, wenn bei den anderen Gewerbebetrieben auf der Mellinghofer Straße Ruhe herrscht.

Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe im Mischgebiet ist die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe. Dies ist nicht gewährleistet, wenn der Hauptbesucherstrom - wie bei Spielhallen - gerade zu den für die Bewohner schutzwürdigen Zeiten einsetzt.

Die Zulassung von Spielhallen würde das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet mit überwiegend wohngenutzten Häusern nachhaltig beeinträchtigen und damit bodenrechtlich erhebliche Spannungen hervorrufen. Im übrigen kann dem Spielbedürfnis im gut erreichbaren Zentrum von Oberhausen ausreichend nachgegangen werden.

D Öffentliche Grünflächen

Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind zwei öffentliche Grünflächen vorgesehen (Kinderspielplatz, Parkanlage). Der Kinderspielplatz ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 B sah hier eine hochgeschossige Bebauung vor. Mit dieser Ausweisung soll dazu beigetragen werden, dem Freiflächendefizit in diesem Bereich entgegenzuwirken.

Die Parkanlage soll möglichst unter Beteiligung der Bürger als Naherholungsfläche gestaltet werden.

E Entwässerung

Die umliegenden Straßen sind kanalisiert. Die anfallenden Abwässer können schadlos zur Kläranlage Duisburg-Kleine Emscher geleitet werden. Diese Kläranlage wird von der Emschergenossenschaft betrieben. Die Abwässer werden hier mechanisch und biologisch gereinigt.

Für die geplante Erschließungsstraße wird ein neuer Kanal gebaut.

F Ordnung des Grund und Bodens

Zur Ordnung des Grund und Bodens hat der Rat der Stadt Oberhausen eine Umlegung angeordnet. Die Durchführung der Umlegung obliegt dem Umlegungsausschuß der Stadt Oberhausen.

G Flächenaufteilung und Planungsstatistik

Größe des Plangebiets	ca.	3,48	ha	=	100	%
Reines Wohngebiet	ca.	1,57	ha	=	45	%
Mischgebiet	ca.	0,57	ha	=	17	%
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,25	ha	=	7	%
Verkehrsflächen	ca.	1,09	ha	=	31	%

<u>Wohneinheiten (WE)</u>		<u>Einwohner (E)</u>	
geplant	12 WE	vorhanden	240 E
vorhanden	100 WE	geplant	29 E
nach Realisierung der Planung	112 WE	nach Realisierung der Planung	269 E

H Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Straßenbaukosten	ca.	DM	195.000,--
Kanalbaukosten	"	"	180.000,--
Begrünungskosten	"	"	180.000,--
gesamt	"	DM	555.000,--

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

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 236 erforderlichen Mittel nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeit bereitstellen.

I Umweltschutz

Hinweise auf Bodenbelastungen und Altlasten liegen nicht vor.

Beim Staubniederschlag sowie Schwefeldioxid, Blei und Cadmium werden die zulässigen Grenzwerte nicht erreicht.

Zur Lärminderung enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, die vorschreibt, daß der max. Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

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

Diese Werte können durch Fenster der Schallschutzklasse III (Kastenfenster, Verbundfenster) und durch Gestaltung des Grundrisses erreicht werden.



Beigeordneter



Oberhausen, 2. November 1987



Stadt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I, S. 2253) in der Zeit vom 08.02. bis 08.03.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 9. März 1988

Der Oberstadtdirektor

. A.

[Handwritten signature]
Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 236 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I, S. 2253) beigefügte Begründung in der Fassung vom 2. November 1987 ist vom Rat der Stadt am 20. Juni 1988 beschlossen worden.

Oberhausen, 21. Juni 1988

Der Oberbürgermeister

[Handwritten signature]
van den Mond