

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 306  
- Weseler Straße / Försterstraße -

### **1. AUSFERTIGUNG**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A <u>Allgemeines</u></b>	
1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich	1
2. Anwendung des Wohnungsbau-Erleichterungs- gesetzes	1
3. Landesplanung und Stadtentwicklung	1
4. Flächennutzungsplan	2
5. Bestand	2
6. Derzeitige Festsetzungen	2
<b>B <u>Verkehr</u></b>	
1. Hauptverkehrsstraßennetz	3
2. Erschließung	3
3. Öffentlicher Personennahverkehr	3
4. Ruhender Verkehr	3
<b>C <u>Bebauungsplankonzept</u></b>	
1. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes	4
2. Reines Wohngebiet (WR)	5
3. Allgemeines Wohngebiet (WA)	5
4. Öffentliche Grünfläche	5
5. Fläche für Versorgungsanlagen	6
6. Nachrichtliche Übernahme, Anpassungsbereich	6
7. Begrünungsmaßnahmen und Festsetzung von Bäumen	6
<b>D <u>Entwässerung</u></b>	6
<b>E <u>Ordnung des Grund und Bodens</u></b>	7
<b>F <u>Flächenaufteilung und Planungsstatistik</u></b>	7
<b>G <u>Kosten- und Finanzierungsübersicht</u></b>	7
<b>H <u>Umweltschutz</u></b>	
1. Altlasten	8
2. Immissionsschutz	3
3. Lärmschutz	9
<b>I <u>Soziale Maßnahmen</u></b>	9

## A Allgemeines

### 1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nördlich des Stadtteilzentrums Sterkrade in der Gemarkung Sterkrade, Flur 25 und 28, und wird wie folgt umgrenzt:

Weseler Straße, Forsthofstraße, Försterstraße, Alsfeldstraße.

### 2. Anwendung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes

Zur Deckung des dringend benötigten, bedarfsorientierten Wohnungsbaus in Oberhausen soll für den Bebauungsplan Nr. 306 das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz Anwendung finden.

Damit soll der verstärkten Anstrengung, zügig mehr Wohnraum zu schaffen, Rechnung getragen werden.

Die vorhandene Parzellierung ist bei der Planung weitgehend berücksichtigt worden, so daß eine schnelle Verwirklichung möglich ist.

### 3. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.1974 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.

Durch die Festsetzung von reinem und allgemeinem Wohngebiet soll den vorgenannten Zielen entsprochen werden, insbesondere der Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch den Ausbau des Bereiches als innenstadtnahen Wohnstandort.

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklungsplanung hat die Stadt Oberhausen für den Zeitraum 1986 - 1990 ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt, dessen einzelne anteilig zutreffende Zielsetzungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan übereinstimmen.

#### 4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält im Planbereich die Darstellung Wohnbaufläche.

#### 5. Bestand

Das Plangebiet besteht aus einem großflächigen Blockbereich mit einer ein- bis zweigeschossigen Straßenrandbebauung. Gegenüber dem Schulgrundstück und der Kleingartenanlage erstreckt sich an der Försterstraße auf einer Länge von ca. 120 m eine ein- bis dreigeschossige geschlossene Häuserzeile.

Im Einmündungsbereich Weseler Straße/Forsthofstraße befinden sich drei- und viergeschossige Häuser mit Flachdächern. Im östlichen Blockinnenbereich an der Heinrich-Lersch-Straße sind eingeschossige Häuser vorhanden.

Im zentralen Blockinnenbereich liegen die Betriebshöfe der Firmen Förster und Vollbracht. Die Betriebseinrichtungen der Firma Förster sind inzwischen stillgelegt worden. Für die Firma Vollbracht soll eine endgültige Lösung (wahrscheinlich Bestandschutz bis zur Aufgabe in ca. 5 Jahren) noch gefunden werden. ( siehe hierzu auch Punkt I )

#### 6. Derzeitige Festsetzungen

Für das Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

## B Verkehr

### 1. Hauptverkehrsstraßennetz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 306 wird über die Weseler Straße, klassifiziert als Landstraße Nr. 155, an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

### 2. Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Försterstraße, Forsthoferstraße und Alsfeldstraße. Die geplante Neubebauung wird über eine Straße erschlossen, die die Försterstraße mit der Forsthoferstraße verbindet.

Eine Fußwegeverbindung ist zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der Weseler Straße vorgesehen. Der Wendehammer soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Auch die Försterstraße im Bereich der Schule soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

### 3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen.

Das Plangebiet ist mit zahlreichen Omnibuslinien an das Nahverkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angebunden.

Haltestellen befinden sich an der Weseler Straße und an der Forsthoferstraße.

Folgende Buslinien tangieren das Plangebiet:

90, 950, 960, 971, 981, 968 und 951.

### 4. Ruhender Verkehr

Im Zuge der neuen Erschließungsstraße sind Parkstände in Längsaufstellung vorgesehen. Auf eine Festsetzung wurde verzichtet, um der endgültigen Ausbauplanung nicht vorzugreifen.

Entlang der Weseler Straße und der Försterstraße sind bereits öffentliche Parkstreifen vorhanden.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

Hierdurch soll sichergestellt werden, daß Garagen und Stellplätze durch ihre Standorte nicht unnötig zur Belastung von Freiflächen beitragen.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden textlichen Festsetzungen.

### C Bebauungsplankonzept

#### 1. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Der Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen soll mit der Wohngebietsausweisung nachgekommen werden.

Obwohl in Oberhausen seit dem Rückzug der Schwerindustrie in den letzten Jahrzehnten eine stetige Bevölkerungsabnahme stattgefunden hat, sind die Stadtteile Sterkrade-Nord und Alsfeld als Zuwanderungsgebiete mit Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Laufende Untersuchungen im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Erhebungen der Fachverwaltung gehen in Oberhausen von der Notwendigkeit einer Neubautätigkeit aus.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll auch der Entwicklung des Wohnungsmarktes der jüngsten Zeit hinsichtlich der Bedarfssteigerung und Angebotsverknappung Rechnung getragen werden.

Im einzelnen sollen mit dem Bebauungsplan folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Verbesserung der Wohnumweltsituation;
- Sicherung und Ausbau innenstadtnaher Wohnstandorte;
- Immissionsschutz gegenüber verkehrlichen Lärmemissionen.

## 2. Reines Wohngebiet (WR)

Der Bebauungsplan setzt an der Forsthofstraße, im Blockinnenbereich und an der Heinrich-Lersch-Straße reines Wohngebiet fest. Überwiegend ist hier eine zweigeschossige, offene Bauweise vorgesehen. Lediglich die vorhandene Bebauung an der Heinrich-Lersch-Straße ist mit einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt.

## 3. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der übrige Bereich entlang der Weseler Straße, Försterstraße und Alsfeldstraße ist als allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen offenen, zum Teil aber auch geschlossenen Bauweise festgesetzt, wobei im Eckbereich Weseler Straße/Forsthofstraße und Forsthofstraße/Försterstraße entsprechend der vorhandenen Bebauung auch eine drei- bis viergeschossige Bauweise zugelassen ist.

## 4. Öffentliche Grünflächen

Wegen der starken Durchgrünung der von der Überplanung nicht betroffenen Wohn- und Gartengrundstücke sowie der großzügig dimensionierten Neubaugrundstücke wird im Bebauungsplan von der Festsetzung einer größeren öffentlichen Grünfläche abgesehen. Lediglich die platzartige Aufweitung in der geplanten Erschließungsstraße soll als öffentliche Grünfläche gestaltet werden und speziell den Kindern als Begegnungsstätte dienen. Im Bereich der Grünfläche sind Baumpflanzungen vorgesehen.

5. Fläche für Versorgungsanlagen

Für eine Trafostation der EVO ist im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Försterstraße eine Fläche für Versorgungsanlage festgesetzt.

6. Nachrichtliche Übernahme, Anpassungsbereich

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz (nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen).

Diese Bestimmung des Bundesberggesetzes besagt, daß den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen ist.

7. Begrünungsmaßnahmen und Festsetzungen von Bäumen

Die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB geschützt. Zusätzlich sind im Bereich der geplanten Straße an der Fußwegeverbindung und innerhalb der öffentlichen Grünfläche Anpflanzungen vorgesehen.

D Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der Emscher. Die anfallenden Abwässer werden im Klärwerk Emschermündung mechanisch und biologisch gereinigt.

Sowohl die Forsthofstraße als auch die Förster-, Alsfeld- und die Weseler Straße sind kanalisiert.

In der neugeplanten Stichstraße sind die Abwassersammelleitungen noch zu erstellen. Näheres ist aus den Höhenplänen zu ersehen.

**E Ordnung des Grund und Bodens**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 306 machen Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne der §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Die Durchführung der Umlegung obliegt dem Umlegungsausschuß der Stadt Oberhausen.

**F Flächenaufteilung und Planungsstatistik**

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca.	6,00 ha	=	100 %
Reines Wohngebiet	ca.	2,10 ha	=	35,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3,30 ha	=	55,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,05 ha	=	0,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,55 ha	=	9,2 %

**G Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 306 voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenbaukosten	ca. DM	665.000,--
Kanalbaukosten	ca. DM	550.000,--
Grünfläche	ca. DM	43.000,--
Begrünungsmaßnahmen	ca. DM	113.000,--
		<hr/>
	ca. DM	1.371.000,--
		=====

Grunderwerbskosten entstehen der Stadt Oberhausen nicht, da im Rahmen der hier noch durchzuführenden Umlegung die örtlichen Verkehrsflächen für Straßen sowie die öffentlichen Grünanlagen aus der Umlegungsmasse vorweg ausscheiden und der Gemeinde zuzuteilen sind.

Die Kosten verringern sich noch um die zu erhebenden Anlieger- bzw. Erschließungskosten.

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 306 erforderlichen städtischen Mittel nur im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

## H. Umweltschutz

### 1. Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 306 liegt die Altlastenverdachtsfläche E. 7.03. Für diese Fläche liegen lediglich allgemeine Hinweise auf Altablagerungen vor. Über genaue Abgrenzung, Volumen sowie Alter und Inhaltsstoffe der Verdachtsfläche sind im Moment keine Aussagen möglich. Das Gebiet beschränkt sich allerdings im wesentlichen auf den östlichen bereits bebauten Bereich des Bebauungsplangebietes.

Da die notwendigen Untersuchungen (flächendeckende Sondierungen und organeleptische Ansprache des Bohrgutes) erhebliche Zeit in Anspruch nehmen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine endgültige Gefährdungsabschätzung vorgenommen werden.

Dies soll so schnell wie möglich nachgeholt werden.

### 2. Immissionsschutz

Eine Bewertung der Immissionssituation im Verfahrensgebiet erfolgt anhand der Ergebnisse der Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW (LIS) für den Zeitraum 1986 -1988, welche den Mittelwerten der vorherigen 3jährigen Meßperiode gegenübergestellt werden. (siehe Anlage)

Bei fast allen gemessenen Komponenten ist bei den Meßwerten im Vergleich zu den Mittelwerten der vorherigen 3jährigen Meßperiode eine Immissionsabnahme zu erkennen. Lediglich der Jahresmittelwert für Staub ist geringfügig gestiegen.

Die Immissionsgrenzwerte nach TA - Luft werden in jedem Fall eingehalten, zum Teil sogar erheblich unterschritten.

Die Immissionssituation steht den Planungszielen nicht entgegen.

### 3. Lärmschutz

Ein wesentlicher Lärmfaktor im Plangebiet ist der Verkehr auf der Weseler Straße. Hier wird nachts ein Lärmpegel von mehr als 60 dB (A) gemessen.

Um die Situation zu verbessern, enthält der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

"Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der max. Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen von Wohnungen 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 gemäß den Schallschutzklassen der VDI - Richtlinien 2719 (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB). "

#### I. Soziale Maßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 306 ist ein Gewerbebetrieb vorhanden.

Der Bauhof an der Försterstraße 64 wird durch den Bebauungsplan überplant. Der Betriebsinhaber ist durchaus bereit, der Planung zuzustimmen, wenn persönliche Lebensumstände (Erreichung des Rentenalters ) berücksichtigt werden.

Eine Verlagerung mit erheblichen Kosten ist unter diesem Aspekt nicht sinnvoll.

Eine konkrete Regelung sollte im Umlegungsverfahren erfolgen.

Oberhausen, 18.02.1991



Beigeordneter





Ltd. städt. Vermessungsdirektor

011

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) unter Anwendung des § 2 (3) des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 in der Zeit vom 21.05.1991 bis 04.06.1991 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, 05.06.1991

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



*fille*  
Ltd. städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 306 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) beigefügte Begründung in der Fassung vom 18.02.1992 ist vom Rat der Stadt am 18.11.1991 beschlossen worden.

Oberhausen, 26.11.1991

Der Oberbürgermeister

*van den Mond*  
van den Mond

**Gehört zur Verfügung vom 23. März 1992**

**AZ. 35.2-12.01 (CB 306)**  
**Der Regierungspräsident**  
**Düsseldorf**