

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 36

Bereich Buchenweg, Schmachtendorfer Straße, Am Leitgraben, Oranienstraße, Forststraße, Bachlauf Tüsselbeck und Autobahn

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Schmachtendorf und Walsumermark und schließt Teile von diesen Ortsteilen ein. Es wird im Nordosten von der Verbandsgrünfläche entlang dem Bachlauf Tüsselbeck, im Nordosten von der Autobahn begrenzt. Die südostwärtige Grenze wird von den Ausläufern des Sterkrader Waldes und die südwestliche Seite des Planungsgebietes vom Ortsteil Schmachtendorf gebildet.

Planungsziele

Um der starken Bautätigkeit in diesem Gebiet das notwendige städtebauliche Ziel zu geben, wurde die Planung auf drei wesentliche Punkte abgestimmt:

Bildung eines Nebenzentrums für die Ortsteile Schmachtendorf und Walsumermark.

Aufschließung geeigneter Grundstücke zum Bau von Wohnungen.

Verkehrlich günstiger Anschluss innerhalb der Netzplanung der Stadt.

Nebenzentrum

Die Entwicklung im Raume Schmachtendorf - Walsumermark hat gezeigt, dass sich im Schnittpunkt der Straßen Schmachtendorfer-/ Neukölner Straße, Buchenweg, Hiesfelder Straße Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf der Bevölkerung und gewerbliche Betriebe angesiedelt haben, deren Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes bedarf. Es ist deshalb vorgesehen, einen Marktplatz mit einem Verkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu schaffen, dem Gebäude für die Zweigstellen der öffentlichen Versorgung, für kulturelle und soziale Einrichtungen u.ä. beigegeben sind. Der Marktplatz liegt etwa im Schnittpunkt der Schmachtendorfer Straße - Tenterstraße und lehnt sich an die Grünverbindung zwischen den Verbandsgrünflächen entlang dem Bachlauf Tüsselbeck und dem Sterkrader Wald an. Die Lage des Markplatzes angrenzend an die Grünfläche ist bewußt gewollt und soll neben der städtebaulichen Wirkung zu einem gefahrlosen Fußgängerverkehr beitragen. Er enthält ausreichend Parkfläche für den ruhenden Verkehr. Seinen städtebaulichen Akzent findet er in den beiden Hochhäusern an der Oranienstraße.

Gewerbegebiet

Ein Gewerbegebiet an der Schmachtendorfer Straße zwischen alter und neuer Forststraße nimmt die hier begonnene städtebauliche Entwicklung auf und wird für die Versorgung der Bevölkerung des Planungsgebiets

und seiner näheren Umgebung ausreichen.

Wohnbebauung

Die Aufschließung von Grundstücken für die Wohnbebauung erfolgt nach den Gesichtspunkten einer guten Durchgrünung, Besonnung und Durchlüftung der Wohnquartiere. Sie wird sich der vorhandenen Entwicklung anpassen und in einigen Teilen städtebaulich markante Punkte setzen. Kinderspielplätze sind in ausreichender Anzahl und in unmittelbarer Nähe der Wohnquartiere vorgesehen.

Gemeinbedarfsflächen

Die Verdichtung der Bebauung wird den Bau einer neuen Schule notwendig machen. Hierfür ist im Anschluss an die vorhandene Dunkelschlagschule ein Gelände als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, so dass für beide Schulen ausreichend Fläche für Neubau oder Erweiterung der Schulanlagen vorhanden ist. Kirchen und Sportanlagen sind im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe vorhanden, können den größeren Ansprüchen gerecht und brauchen nicht erweitert zu werden.

Grünflächen

Die Verbandsgrünfläche Nr. 15 entlang dem Bachlauf Tüsselbeck und der Autobahn bis zum geplanten Marktplatz und die Verbandsgrünfläche Nr. 10, Sterkrader Wald, mit Ausläufern entlang der Auguststraße und Anschluss an die vorgenannte Verbandsgrünfläche gliedert die Ortsteile Walsumermark und Schmachtendorf. Diese Grünflächen werden soweit wie möglich der Bevölkerung durch Wander- und Spazierwege erschlossen werden.

Verkehr

Die Planung für die Gestaltung des Verkehrs sieht in diesem Gebiet die Führung einer 4-spurigen Straße im Zuge der neuen Forststraße - Hiesfelder Straße vor. Ebenfalls soll die Schmachtendorfer Straße - Neukölner Straße 4-spurig ausgebaut werden, wobei an den Straßeneinmündungen Aufweitungen zur Unterbringung von Abbiegespuren vorgesehen sind. Parallel zur Autobahn wird in Höhe der Schmachtendorfer - Ecke Tenterstraße etwa eine 3-spurige Straße durchgeführt.

Sie schafft eine Verbindung zur Straße Zum Steinacker und ist eine Sammelstraße für den Gesamtverkehr in Richtung Autobahnauffahrt Dinslaken-Süd an der Südwestseite der Autobahn. Die alte Forststraße wird in ihren wesentlichen Zügen aufgehoben werden und durch die Führung der neuen Forststraße den künftigen Verkehrsbedürfnissen besser entsprechen.

Flächenaufteilung

Plangebietsgröße 69,0 ha = 100 %

Straßenfläche 12,7 ha = 18,4 %

Gemeinbedarfsfläche 5,1 ha = 7,4 %

Gewerbefläche 2,7 ha = 3,9 %

Grünfläche 13,9 ha = 20,1 %

Wohnbauland 34,6 ha = 50,2 %

69,0 ha = 100 %

Neue Wohneinheiten

(hierbei sind Abriß alter

Häuser und Aufbau an

alter Stelle und Schließen

von Baulücken berücksichtigt) 630 WE

Belegungsziffer 3,5

neue Einwohner $630 \times 3,5 = \text{rd. } 2200 \text{ E}$

vorhandene Einwohner rd. 2770 E

zukünftige Gesamteinwohner rd. 4970 E

Wohngebietsgröße

(hierbei sind eingeschlossen

alle Grünflächen) 69 ha

Bruttowohndichte 72 E/ha

Nettowohndichte 144 E/ha

Ordnung des Grund und Bodens

In dem im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Bereich soll der Grund und Boden durch Umlegungsmaßnahmen geordnet werden.

Entwässerung, Höhenlagen der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der vorhandenen Straßen, sofern sie in ihrer jetzigen Lage verbleiben, bleibt unverändert.

Für die neu geplanten Straßen und für die vorhandenen, in ihrer Lage aber veränderten Straßen sind Höhenpläne aufgestellt worden, aus denen die neuen Straßenhöhen zu ersehen sind.

Die Entwässerung erfolgt durch bereits vorhandene Straßenkanäle bzw. durch in den neu geplanten Straßen neu zu verlegende Straßenkanäle. Die Höhenlage der neu zu verlegenden Straßenkanäle ist aus den Höhenplänen zu ersehen.

Kosten

Die Gesamtkosten der Durchführung betragen rd. 10.234.000,00 DM.

Sie setzen sich zusammen aus

a) Gebäudeentschädigungen einschließlich

Nebenentschädigungen infolge Straßen-

landfreilegungen bzw. Aufhebung und

Verlegung von Straßenzügen innerhalb des

Umlegungsgebietes = rd. 1.235.000,-- DM

b) Erschließungskosten

(Straßen- und Kanalbau-

kosten usw). = rd. 9.000.000,-- DM

Oberhausen, den 10.10.1962

Beigeordneter Vermessungsdirektor