

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung

Bereich Buchenweg, hintere Grundstücksgrenze Auguststraße 1-5, Walsumermarkstraße, Auguststraße, Schmachtendorfer Straße, südwestliche Grundstücksgrenze Walsumermarkstraße 12 und deren Verlängerung zum Buchenweg

Allgemeines

Zwischen dem Buchenweg und der Schmachtendorfer Straße, im Bereich der Auguststraße, liegt ein Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 10. Im Flächennutzungsplan ist der besagte Teil als öffentliches Grün ausgewiesen.

Eine teilweise vorhandene Bebauung in dem vorgenannten Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 10 und die sich bereits abzeichnende Entwicklung in diesem Bereich zu einem Einkaufszentrum für die Ortsteile Schmachtendorf und Walsumermark lassen es nicht für sinnvoll erscheinen, hier noch eine öffentliche Grünfläche zu belassen, zumal eine Grünverbindung zwischen dem Sterkrader Wald und dem ausgewiesenen Grün nördlich der Neukölner Straße nicht mehr besteht.

Für die Nutzung der angesprochenen Fläche sind lokale städtebauliche Belange entscheidend, weshalb hier die Grünfläche (Verbandsgrünfläche) zugunsten einer Wohn- und Geschäftsbebauung aufgegeben werden soll.

Verkehr

Der Planbereich ist verkehrlich angeschlossen an die Schmachtendorfer Straße, Walsumermarkstraße, am Buchenweg und an die Auguststraße. Zwischen der Walsumermarkstraße und dem Buchenweg ist eine Aufschließungsstraße eingeplant.

Bebauung

Für einen Teil der Grundstücke entlang der Schmachtendorfer Straße ist eine MK-IV-Nutzung als Ergänzung zu der im Bebauungsplan Nr. 36 auf der gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzten MK-Nutzung und im Hinblick auf den in unmittelbarer Nähe geplanten Marktplatz vorgesehen mit einer 1-geschossigen Erweiterungsmöglichkeit. Die Dachfläche des 1-geschossigen Anbaues ist so herzurichten, daß sie als Hof genutzt werden kann. Eine Fläche im Bereich Schmachtendorfer Straße/Auguststraße/Walsumermarkstraße wird als WA-II ausgewiesen.

Die Grundstücke zwischen der Walsumermarkstraße und dem Buchenweg sollen eine aufgelockerte Wohnbebauung (WR-II und WR-III) erhalten.

Garagen und Stellplätze sind den einzelnen Grundstücken zugeordnet.

Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes rd. 2,26 ha = 100 %

Verkehrsfläche rd. 0,88 ha = 39 %

Nettobauland rd. 1,38 ha = 61 %

Wohnungsbelegungsziffer 3 E/WE

Derzeit vorhandene Bebauung rd. 17 WE = 52 E

Neuplanung rd. 63 WE = 190 E

rd. 80 WE = 242 E

Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der vorhandenen Schmachtdorfer Straße, Walsumermarkstraße, Auguststraße und des Buchenwegs sowie der an diesen Straßen vorhandenen Straßenkanäle bleibt unverändert.

Für die geplante Erschließungsstraße zwischen der Walsumermarkstraße und dem Buchenweg ist ein neuer Höhenplan aufgestellt worden. Die Entwässerung der an dieser Straße zu errichtenden Wohngebäude erfolgt durch einen neu zu verlegenden Straßenkanal.

Der innerhalb des Verfahrensgebietes liegende Leitgraben bleibt solange erhalten, bis eine Verlegung verfahrensrechtlich nach dem Wasserhaushaltsgesetz geregelt ist.

Kosten

Die Gesamtkosten der Durchführung (Straßen- und Kanalbau) betragen rd. 110.000,-- DM.

Der Bebauungsplan besteht aus

- a) dem Bebauungsplan**
- b) dem Höhenplan.**

Oberhausen, den 14. März 1969

P a u l a t V o ß w i n k e l

Beigeordneter Obervermessungsdirektor

Die Landesbaubehörde Ruhr hat mit Verfügung vom 23.01.1970 den Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung für einen Teilbereich vorab genehmigt. Aus der Genehmigung ausgeklammert wurde das Gebiet zwischen Schmachtdorfer Straße, Walsumermarkstraße und Auguststraße.

Der Bebauungsplan wurde deshalb in Übereinstimmung mit den betroffenen Eigentümern für den o.g. Teilbereich überarbeitet und geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung vom 14. März 1969 in der Fassung vom 25. November 1970 zeigt nunmehr unter Berücksichtigung der vorgenommenen Änderungen die endgültige Form.

Der Rat der Stadt hat dem Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung vom 14. März 1969 in der Fassung vom 25. November 1970 am 17. Dezember 1970 zugestimmt.

Auf Grund dieser Änderungen wird der Abschnitt "Bebauung" aufgehoben und erhält folgende Fassung:

Bebauung

Für den Block Schmachtendorfer Straße, Walsumermarkstraße und Auguststraße ist entlang der Schmachtendorfer Straße eine MK IV-Nutzung als Ergänzung zu der im Bebauungsplan Nr. 36 auf der gegenüberliegenden Seite festgesetzten MK-Nutzung und im Hinblick auf den in unmittelbarer Nähe geplanten Marktplatz vorgesehen.

Die Grundstücke zwischen der Walsumermarkstraße und dem Buchenweg sollen eine aufgelockerte Wohnbebauung (WR-II und WR-III) erhalten.

Garagen und Stellplätze sind den einzelnen Grundstücken zugeordnet.

Oberhausen, den 25. November 1970

V o ß w i n k e l

Beigeordneter Obervermessungsdirektor