

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 37

- Bereich Hiesfelder Straße, Wolf-, Jäger-, Laubstraße und Sterkrader Wald

Allgemeines

Das Planungsgebiet wird umschlossen von der Hiesfelder Straße, Wolf-, Jäger-, Laubstraße und Sterkrader Wald.

Das Gelände war im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen entlang der Wolf-, Jäger- und Laubstraße als Kleinsiedlungsgebiet und die restliche Fläche als Grüngelände (Friedhof) ausgewiesen. Durch ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist inzwischen das gesamte Gelände in Wohnbaufläche/Allgemeines Wohngebiet umgewidmet worden.

Im Baustufenplan der Stadt Oberhausen ist entlang der Wolf-, Jäger- und Laubstraße eine Kleinsiedlungsbebauung vorgesehen.

Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Wolf- und Jägerstraße, innerstädtische Hauptverkehrsstraßen, tagiert, im Westen von der Hiesfelder Straße. Die Laubstraße kann als Wohnstraße angesehen werden.

Eine neue Wohnstraße mit einer Schleife erschließt das Wohngebiet.

Für den ruhenden Verkehr sind Stell- und Parkplätze für Kfz vorgesehen. Garagen sind den Wohnstätten zugeordnet.

Bebauung

Den Kern des Plangebietes bilden drei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser. Am Walde entlang sollen zwölf 1-geschossige Einfamilienhäuser entstehen, während sich um den Kern eine zweigeschossige Bebauung gruppiert als Doppel-, Reihen- und Mehr-familienhäuser.

Ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit einem 1-geschossigen Ladentrakt ist am Eingang in das Wohngebiet geplant. Ein Kinderspielplatz ist vorgesehen.

An der Wolfstraße wird ein Grundstück als Gemeinbedarfsfläche (Freie Evangelische Kirche) freigehalten.

Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes ca. 7 ha

Verkehrsfläche ca. 0,65 ha 9,30 %

Gemeinbedarf ca. 0,13 ha 1,85 %

Bauland ca. 6,22 ha 88,85 %

7,00 ha 100 %

vorh. WE = 42

überpl. = 18

Rest = 24

neue WE = 142

166

vorh. E = 147 1 WE = 3,5 E

166 WE x 3,5 E = 581 E

166 WE : 6,22 ha = 26,6 WE/ha netto

581 E : 6,22 ha = 93,4 E/ha netto

Entwässerung, Höhenlagen der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der Hiesfelder Straße, Wolf-, Jäger- und Laubstraße und der in diesen Straßen bereits vorhandenen Straßenkanäle bleibt unverändert.

Darüber hinaus erfolgt die Entwässerung des Erschließungsgebietes durch in den Erschließungsstraßen neu zu verlegende Straßenkanäle, die an die in der Hiesfelder Straße und Wolfstraße bereits vorhandenen Straßenkanäle angeschlossen werden.

Für die Erschließungsstraßen sind neue Höhenpläne aufgestellt worden, aus denen die Höhenlage der neuen Straßen und Straßenkanäle zu ersehen ist.

Bodenordnung

Soweit erforderlich, sollen Grenzregelungen durchgeführt werden.

Kosten

Die Gesamtkosten der Durchführung betragen rd. 452.000,-- DM.

Oberhausen, den 29.11.1962

Paulat Voßwinkel

Beigeordneter Vermessungsdirektor