

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 41

Bereich Autobahn, Buchenweg, Linie ca. 480 m nordöstlich parallel zur Autobahn bis Neukölner Straße, Straße "Köstersfeld" und deren Verlängerung bis Bachlauf Tüsselbeck, Bachlauf Tüsselbeck

Allgemeines und Planungsziel

Um der starken Bautätigkeit im gesamten Plangebiet "Walsumermark" - Buchenweg, Pfalzgrafenstraße, Hiesfelder Wald, Zum Ravenhorst, Tüsselbeck I, Tüsselbeck und Autobahn - das notwendige städtebauliche Ziel zu geben, wurde die Planung auf vier wesentliche Punkte abgestimmt:

Schaffung von durch Grünanlagen gegliederte Wohngebiete mit hohen Wohnwerten.

Bildung von den Wohngebieten zugehörigen Ladengruppen.

Bereitstellung ausreichender Flächen für den Gemeinbedarf.

Verkehrlich günstiger Anschluss innerhalb der Netzplanung der Stadt Oberhausen.

Das Gesamtplangebiet "Walsumermark" ist in vier zu bildende Nachbarschaften, die durch breite Grünzonen voneinander getrennt sind, aufgegliedert und demzufolge in vier Bebauungspläne aufgeteilt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 bildet eine der vorgenannten Nachbarschaften.

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Neukölner Straße und den Buchenweg, die als Verkehrsstraßen (Kreisstraßen) 3- bzw. 4-spurig ausgebaut werden. Der frühere Durchgangscharakter der Walsumermark-Straße wird aufgegeben. Die frühere Querverbindung wird durch Fuß- und Radwege jedoch sichergestellt. Im übrigen werden die Wohngebiete durch Wohn- und Wohnsammelstraßen erschlossen. Für den öffentlich ruhenden Verkehr sind genügend Parkbuchten vorgesehen. Garagen und Stellplätze können in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Bebauung

Die Aufschließung von Grundstücken für die Wohnbebauung erfolgt nach den Gesichtspunkten einer guten Durchgrünung, Besonnung und Durchlüftung der Wohnquartiere. Die Bebauung erfolgt in den bereits bebauten Teilen entsprechend der vorhandenen Bauweise ein- bis zweigeschossig und wird in den noch nicht bebauten Teilen durch eine größtenteils viergeschossige Bauweise ergänzt. Im unteren Teil der Gabelstraße ist ein achtgeschossiges Haus als städtebauliche Dominante vorgesehen.

Zur Versorgung der Bevölkerung ist in Verbindung mit dem geplanten kath. Gemeindezentrum eine Ladengruppe vorgesehen.

Kinderspielplätze sind in ausreichender Zahl und in unmittelbarer Nähe der Wohnquartiere eingeplant.

Gemeinbedarfsfläche

Für eine Volksschule sowie für ein kath. Gemeindezentrum sind entsprechend Baugrundstücke für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Gewerbegebiet

Ein an der Gabelstraße eingeplantes Gewerbegebiet wird für die Versorgung der Bevölkerung des Plangebietes und seiner näheren Umgebung ausreichen.

Grünflächen

Das Plangebiet wird von Grünflächen umfasst, die durch Spazierwege erschlossen werden. Sie sind außerdem als Trennzonen zwischen den einzelnen Nachbarschaften gedacht.

Flächenaufteilung

Plangebietsgröße 36,62 ha

Brutto-Bauland 36,62 ha 100 %

Straßenfläche 7,11 ha 19,4 %

Gemeinbedarfsfläche 1,12 ha 3,0 %

Kleingewerbefläche 1,20 ha 3,3 %

öffentliche Grünfläche 9,55 ha 26,1 %

Netto-Bauland 17,64 ha 48,2 %

vorhandene 173 WE 638 E (Stand Volksz. 61)

Neuplanung 423 WE ca. 1480 E

Baulückenschl. ca. 44 WE ca. 150 E

Abriss 1 WE ca. 3 E

Endzustand ca. 639 WE ca. 2265 E

Brutto-Wohndichte 62 E/ha

Netto-Wohndichte 128 E/ha

Ordnung des Grund und Bodens

Im Bereich des Bebauungsplanes soll der Grund und Boden durch Umlegungsmaßnahmen geordnet werden.

Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der vorhandenen Straßen, mit Ausnahme der Walsumermarkstraße, sowie der

vorhandenen Straßenkanäle bleibt unverändert.

Die Entwässerung erfolgt durch bereits vorhandene Straßenkanäle bzw. durch neu zu verlegende Straßenkanäle in den übrigen vorhandenen Straßen bzw. in den neu geplanten Straßen.

Für die vorhandenen Straßen, mit Ausnahme der Neukölner Straße und des Buchenweges, sowie für die neu geplanten Straßen sind Höhenpläne aufgestellt worden, aus denen die Straßen und Kanalhöhen zu ersehen sind.

Kosten

Die Gesamtkosten der Durchführung betragen rund 2.445.000,00 DM.

Sie setzen sich zusammen aus:

a) Gebäudeentschädigungen einschl. Nebenkosten

infolge Straßenlandfreilegungen innerhalb

des Umlegungsgebietes = rd. 700.000,00 DM

b) Erschließungskosten (Straßen- und

Kanalbaukosten usw.) = rd. 1.745.000,00 DM

Oberhausen, den 23.03.1964

P a u l a t V o ß w i n k e l

Beigeordneter Vermessungsdirektor