

**B e g r ü n d u n g**  
**zum Bebauungsplan Nr. 3**

**8. Änderung**

**-Bereich beiderseits der Havensteinstraße  
zwischen Marktstraße und Helmholtzstraße -**

---

**A. Allgemeines**

Das Plangebiet umfasst den Bereich Marktstraße, westliche Grundstücksgrenze Marktstraße 80/82 und Helmholtzstraße 65, Helmholtzstraße, östliche Grundstücksgrenze Helmholtzstraße 97 (Hochbunker), östliche und südliche Grundstücksgrenze Flurstück Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Nr. 408 (städt. Garagenhof), östliche Grundstücksgrenze Marktstraße 98/100.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist das Plangebiet als Geschäftsgebiet ausgewiesen. Nach dem Baustufenplan ist die Marktstraße und die Ostseite der Havensteinstraße bis ca. 50 m vor der Helmholtzstraße D-Gebiet, die restlichen Flächen C IIIg-Gebiet. Ausgenommen ist eine Fläche östlich der Havensteinstraße und südlich der Helmholtzstraße, die nicht ausgewiesen, sondern im Bebauungsplan Nr. 3 als Parkfläche festgesetzt ist.

**B. Verkehr**

Das Plangebiet wird im Süden von der Marktstraße, der Hauptgeschäftsstraße von Oberhausen, tangiert. Die Stadtplanung sieht ihre Umgestaltung in eine reine Fußgängerstraße (Andienungsverkehr nur zu bestimmten Stunden zugelassen) vor. Die Nordgrenze des Plangebietes bildet die Helmholtzstraße, die gemeinsam mit der Hermann-Albertz-Straße (südliche Parallelstraße zur Marktstraße) der Andienung des Stadtkerngebietes dient. Da diese beiden Straßen eine erhebliche Verkehrsbelastung aufweisen, die auf der Helmholtzstraße wegen ihrer zentralen Lage besonders hoch ist, ist beabsichtigt, auf beiden Straßen den Richtungsverkehr einzuführen, wobei die Helmholtzstraße in Ost-West-Richtung und die Hermann-Albertz-Straße in West-Ost-Richtung befahren werden soll.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der Havensteinstraße durchschnitten, die in erster Linie den öffentlichen Nahverkehr (mehrere Buslinien) aufnehmen soll. Außerdem dient sie der Heranführung des Verkehrs aus den nördlich der Innenstadt gelegenen Bezirken an den Stadtkern.

Da sie die einzige breite Querverbindung zwischen der Mülheimer Straße und der Friedrich-Karl-Straße ist, kommt ihr auch eine erhebliche Verkehrsbedeutung zu. Aus diesem Grunde erfolgt eine Zurückverlegung der Baulinie an der östlichen Seite der Havensteinstraße, so dass die Havensteinstraße vierspurig ausgebildet werden kann. Die Helmholtzstraße, die im übrigen zweispurig ist, wird im Stauraum vor der Kreuzung mit der Havensteinstraße auf drei Spuren aufgeweitet.

Die Andienung für das östlich der Havensteinstraße und südlich der Helmholtzstraße geplante Kaufhaus erfolgt durch eine Rampe von der Helmholtzstraße her an der Ostseite des geplanten Kaufhauses zu der im Untergeschoss befindlichen Verladerampe. Die Rampe kann auch von Lastzügen befahren werden. Bis zur Einführung des Richtungsverkehrs in der Helmholtzstraße ist

eine Aufweitung der Fahrbahn zur Herstellung einer Ausfädelspur für den Andienungsverkehr vorgesehen. Damit der Verkehr im Kreuzungsbereich nicht behindert wird, darf die Zufahrt zur Andienung nur von Westen, die Ausfahrt nur nach Osten erfolgen. Der an der Ostseite des geplanten Kaufhauses vorhandene zweispurige Andienungsweg von der Helmholtzstraße her für die Grundstücke an der Marktstraße bleibt erhalten.

Die durch den Bau des Kaufhauses in Fortfall kommende Parkfläche Ecke Helmholtzstraße / Havensteinstraße wird verlagert nach der Wörthstraße. Bei der hier rechtsverbindlich festgesetzten Parkfläche ist die genannte Verlagerung bereits vorsorglich eingeplant worden.

Im Kreuzungsbereich Helmholtzstraße / Havensteinstraße werden durch Abschrägung der geplanten Bebauung im Erdgeschoss ausreichende Sichtverhältnisse und Raum für die Fußgänger geschaffen.

Ein auf der Westseite der Havensteinstraße / Ecke Helmholtzstraße geplantes Parkhaus fasst 186 Stellplätze. Außerdem sind weitere 92 Stellplätze auf dem Dach des geplanten Kaufhauses vorgesehen.

Für die Andienung der hinteren Grundstücke der Elsässer Straße / Marktstraße von der Helmholtzstraße her soll der neben dem geplanten Parkhaus vorhandene Andienungsweg, welcher ab 1. Obergeschoss überbaut wird, verbreitert werden.

### **C. Bebauung**

Die Kernzone von Alt-Oberhausen mit Sitz von Handel, Banken und Versicherungen, Verwaltung und sonstigen allgemeinen Diensten ist der zentrale Einkaufsort für Güter des gehobenen und periodischen Bedarfs.

Eine städtebauliche und verkehrstechnisch schlecht gestaltete City wird in ihrer Funktion als Einkaufszentrum bedroht und verliert ihre Umsatzchancen. Es besteht dann die Gefahr, dass dem Hauptzentrum Oberhausens durch attraktiv gestaltete Innenstadtbereiche unserer Nachbarstädte, aber auch durch anziehungskräftige eigene Nebenzentren, wie z.B. Oberhausen-Sterkrade, der Rang abgelaufen wird, wenn man nicht bereit ist, die Gestaltung des Zentrums Oberhausens mit allen Mitteln zu verbessern.

Es ist bedeutsam für unsere Stadt, ein starkes Zentrum auszubilden, das seine Anziehungskraft auch auf die entfernteren Stadtteile auszuüben vermag und mit seinen Impulsen den gesamten Raum durchdringt. Die Vitalität und die Entwicklungsmöglichkeit einer Stadt werden immer von ihrem Kerngebiet beeinflusst werden. Die Ordnung und Gestaltung dieses Kerngebietes ist deshalb auch eine der wesentlichsten Aufgaben der Stadtplanung.

Unsere City ist im Verhältnis zur Größe des Oberhausener Siedlungsraumes und der zunehmenden Verstädterung des Umlandes ein übersehbarer Teilraum geblieben, der durch maximale Verdichtung wirtschaftlicher Aktivität und intensivster Art der Flächennutzung gekennzeichnet ist.

Hier muss interessanten und attraktiven Geschäftsunternehmen Gelegenheit gegeben werden, sich wirtschaftlich voll entfalten zu können. Auf der Ostseite der Havensteinstraße soll ein bedeutendes 4-geschossiges Geschäftshaus entstehen.

Da die Geschosshöhen eines Geschäftshauses, hier eines Kaufhauses, höher sind als die eines normalen Wohn-Geschäftshauses, wird die Traufhöhe auf 19,60 m festgelegt. Um ein Höchstmaß

an wirtschaftlicher Nutzung zu erzielen, werden die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen auf 0,65 und 3,0 festgesetzt. Die Zahlen sind außerdem vertretbar, da die Nutzungsziffern der vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser in diesem Bereich in gleicher Größenordnung liegen, ein vorhandenes gegenüberliegendes Kaufhaus sogar erheblich darüber; die nachstehende Aufstellung zeigt:

**GRZ GFZ**

Havensteinstraße 52 0,75 3,1

Marktstraße 94 1,00 2,9

" 96 0,51 1,5

" 98 0,61 1,5

" 102 0,90 1,7

" 104 0,60 1,4

Marktstraße 106 1,00 2,4

" 108 0,92 2,7

Saarstraße 37 0,66 2,2

" 39 0,60 2,5

" 41 0,60 2,5

" 43 0,62 2,2

" 45 0,60 2,3

" 47 1,00 2,7

Helmholtzstraße 99/101 0,70 2,8

Im Schnitt 0,74 2,5

Die Nutzungsziffern für die gegenüberliegende Wohn- und Geschäftshaus-bebauung bewegen sich in ähnlicher Größenordnung.

**GRZ GFZ**

Brenningmeyer (Marktstr. 84) 1,00 4,00

Kuhlmann (Havensteinstr. 47) 1,00 2,65

**Woolworth (Marktstr. 82) 0,78 2,06**

**Im Schnitt 0,92 2,9**

**Die Ausweisung der verbleibenden Wohn- und Geschäftsbebauung an der Marktstraße innerhalb des Verfahrensgebietes soll MK 4, GRZ 0,6, GFZ 2,0 betragen mit einer max. Traufhöhe von 13,60 m.**

**Auf der Westseite der Havensteinstraße Ecke Helmholtzstraße ist ein Parkhaus vorgesehen, das dem Kaufhaus zur Abdeckung der erforderlichen Stellplätze dienen soll und die gleiche Höhe des Kaufhauses hat. Das Parkhaus besteht aus einem Ausstellungsraum im Erdgeschoss und 13 Parkebenen. Von der 3. Parkebene führt eine Fußgängerbrücke zum 1. Obergeschoss des Kaufhauses. Eine PKW-Brücke von der obersten Parkebene zum Dach des Kaufhauses ermöglicht die Nutzung als Stellplatz.**

**Für die Wohn- und Geschäftsbebauung auf der westlichen Seite der Havensteinstraße im Bereich des Plangebietes ist in Anpassung an die Ostseite die Ausweisung MK4, GRZ 1,0, GFZ 3,0. Die Traufhöhe wird mit max. 15,60 festgesetzt.**

1. bis 2-geschossige Erweiterungsmöglichkeiten im Hintergelände sind im Rahmen möglich.

#### **D. Flächenaufteilung**

**Größe des Plangebietes ca. 1,5 ha**

**MK - Gebiet ca. 1,03 ha 68,7 %**

**Parkfläche ca. 0,11 ha 7,3 %**

**LS-Bunker ca. 0,11 ha 7,3 %**

**Verkehrsfläche ca. 0,25 ha 16,7 %**

**1,50 ha 100,0 %**

#### **E. Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle**

**Die Höhenlage der im Plangebiet vorhandenen Straßen und der in diesen Straßenvorhandenen Straßenkanäle, an welche die Entwässerung angeschlossen ist, bleibt unverändert.**

#### **F. Kosten**

**Für die Durchführung des Planes werden der Stadt keine Kosten entstehen.**

**Oberhausen, 12. Januar 1967**

**V o ß w i n k e l**

**Beigeordneter Obrvermessungsdirektor**