

# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan Nr. 3

### 11. Änderung

- **Bereich Markt-, Gewerkschafts-, Helmholtz- und Düppelstraße -**
- 

#### A. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Stadtkernbereich von Alt-Oberhausen und umfasst den erweiterten Bereich Marktstraße, Gewerkschaftsstraße, Helmholtzstraße und Düppelstraße. Es liegt damit im Einzugsbereich des Hauptbahnhofs Oberhausen, den das Nordrhein-Westfalen-Programm 75 als Knotenpunkt des S-Bahn- und Stadtbahnnetzes kennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist das Plangebiet fast ausschließlich als Geschäftsgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 3, der Teilleitplan im Sinne des Aufbaugesetzes NRW ist und damit als übergeleiteter Flächennutzungsplan gilt, weist den Block Marktstraße, Gewerkschaftsstraße, Helmholtzstraße und Düppelstraße als Grünfläche aus. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 handelt, soll die Umwidmung der Grünfläche in "Kerngebiet" (MK) im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Der Baugebietsplan weist das übrige Verfahrensgebiet, mit Ausnahme des öffentlichen Parkplatzes an der Helmholtzstraße, als "Mischgebiet" (MI) mit der Geschosszahl Z: III bzw. als "Kerngebiet" (MK) mit der Geschosszahl Z: V aus.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

#### B. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Düppelstraße (Einbahnstraße in nordsüdlicher Richtung), die Gewerkschaftsstraße (Einbahnstraße in südnördlicher Richtung), die Helmholtzstraße und die Marktstraße erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr dienen der öffentliche Parkplatz nördlich der Helmholtzstraße sowie die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze bzw. Tiefgaragen. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt für den Block zwischen der Gewerkschaftsstraße und Düppelstraße entsprechend der Einbahnstraßenregelung durch getrennte Zu- und Abfahrten an der Düppelstraße bzw. Gewerkschaftsstraße, für den Block Marktstraße/Ecke Düppelstraße mittels einer Durchfahrt mit Andienungsstraße, die gleichzeitig eine beschränkte Anzahl rückwärtiger Grundstücke erschließt. Diese Andienungsstraße soll mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG zu Gunsten dieser Grundstücke belastet werden. Weitere Stellplätze bzw. Garagen können auf den Baugrundstücken errichtet werden.

Die unter dem Baukörper zwischen Gewerkschaftsstraße und Düppelstraße zu errichtende Tiefgarage erstreckt sich zur Marktstraße hin über diesen hinaus. Die über den geplanten Baukörper hinausgehende und über der Tiefgarage liegende Fläche wird in das MK-Gebiet mit einbezogen und soll mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BBauG. Belastet werden, sodass auch sie als Verkehrsfläche genutzt werden kann.

## C. Bebauung

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, die mit überalterter Bausubstanz bestandenen Flächen und die z. T. als Park- und Spielplatz genutzten Freiflächen zwischen der Gewerkschaftsstraße und dem geordneten Marktstraßenbereich bis Hausnummer 150 einer großzügigen Kernbebauung zuzuführen. Damit besteht die Möglichkeit, im Verlauf der 1,2 km langen Marktstraße neben dem Altmarkt und dem Freiraum Pau-Reusch-Straße / Goebenstraße eine dritte platzartige Erweiterung zu schaffen. Die nördliche Begrenzung dieser Platzanlage wird durch eine einem 9-geschossigen Hauptbaukörper vorgelagerte 1- bis 2-geschossige gestaffelte Bebauung abgeschlossen. Entlang der Helmholtzstraße bildet ein 2-geschossiger Querriegel den Abschluss des 9-geschossigen Gebäudes.

Im Erdgeschoss sowie entlang des im 1. Obergeschoss dieses Gebäude-komplexes geplanten Fußwegsystems ist die Anlage von Geschäftsräumen und Läden im Sinne von § 7 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Das Fußwegsystem soll mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG. Belastet werden.

Durch eine Überbauung der Düppelstraße wird das 9-geschossige Gebäude mit der anderen Straßenseite verbunden, wo eine 6- bis 10-geschossige Bebauung vorgesehen ist.

Westlich der Gewerkschaftsstraße ist ein Baugebiet mit 5-geschossiger Bauweise beabsichtigt.

Für die Baugebiete wird im gesamten Planbereich "Kerngebiet" (MK) festgesetzt mit der Maßgabe, dass ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen zulässig sind.

An der westlichen Seite der Düppelstraße befindet sich z. Zt. ein öffentlicher Kinderspielplatz, der wegen der geplanten Bebauung in diesem Bereich aufgegeben werden muss. Ersatz hierfür soll auf einer plattenartigen Überbauung des südlichen Teiles der öffentlichen Parkplatzanlage nördlich der Helmholtzstraße geschaffen werden. Dieser ungefähr in Höhe des 1. Obergeschosses geplante Spielplatz ist durch eine Fußgängerbrücke über die Helmholtzstraße, die an das im 1. Obergeschoss des gegenüberliegenden Baukörpers anzulegende Fußwegsystem angeschlossen wird, mit der Marktstraße direkt verbunden. In nördlicher Richtung sorgt eine flach geneigte Fußgängerrampe der Grundplatte des Spielplatzes für die Verbindung mit der Geländeoberfläche.

Die Plattenkonstruktion soll so ausgebildet werden, dass 8 erhaltenswerte Laubbäume bestehen bleiben. Der Fortbestand von 3 weiteren Laubbäumen an der Marktstraße / Ecke Gewerkschaftsstraße wird ebenfalls gesichert.

Die im vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung der Geschossflächenzahl mit GFZ 3,0 bedeutet eine Überschreitung der Höchstwerte des § 17 BauNVO.

Die Nutzungsziffern der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung bewegen sich jedoch im engeren und weiteren Bereich in gleicher Größenordnung.

Auch der in unmittelbarer Nachbarschaft liegende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung, setzt mit den Geschossflächenzahlen GFZ 3,5 und 4,0 ebenfalls höhere Werte fest.

Da bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung das extrem dichte Straßenraster im Marktstraßenbereich bereits vorhanden war und öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sind die Voraussetzungen des § 17 Abs. 8 BauNVO gegeben.

Die vorgesehenen baulichen Festsetzungen stellen für diesen Bereich des Stadtkerns Alt-Oberhausen eine notwendige städtebauliche Dominante dar,

bei der sich durch die Gestaltung von besonderen Bauformen, der Aufweitung des Marktstraßenraums und durch die Bebauung von Eckgrundstücken diese hohe Verdichtung ergibt.

#### D. Flächenaufteilung

-

Größe des Plangebietes: 2,00 ha = 100 %

Kerngebiet: 1,33 ha = 66,5 %

Öffentliche Verkehrsfläche: 0,67 ha = 33,5 %

#### E. Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens erfolgt im Bereich des Bebauungsplanes nach Bedarf durch Umlegung gemäß §§ 45 ff. des BBauG. oder durch Grenzregelung gemäß §§ 80 des BBauG. ff.

#### F. Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der im Plangebiet liegenden Straßen und der in diesen Straßen vorhandenen Straßenkanäle, an welchen die Entwässerung geschlossen ist, bleibt unverändert.

#### G. Kosten

Für die Durchführung entstehen der Stadt an Straßenbaukosten voraus-sichtlich ca. 50.000,00 DM.

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt.

Oberhausen, 12. Januar 1972

V o ß w i n k e l

Beigeordneter Obervermessungsdirektor