Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 317

- Schmachtendorfer Straße / Hiesfelder Straße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltverzeichnis

A **Allgemeines**

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung
7. Derzeitige Festsetzung

B **Verkehr**

1. Hauptverkehrsstraßennetz und Erschließung
2. Öffentlicher Personennahverkehr

C **Bebauungsplankonzept**

1. Bebauung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.2 Kennzeichnung des Anpassungsbereiches

D **Entwässerung**

E **Flächenaufteilung**

F **Kosten und Finanzierungsübersicht**

G **Umweltschutz**

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 317 liegt im Stadtteil Schmachtendorf, Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 23, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Schmachtendorfer Straße, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 550, südöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 550 und 551, nordöstliche, südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 919, südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 794.

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet soll hier der Gebietscharakter erhalten und den Forderungen des § 15 Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 01.10.1989 entsprochen werden.

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen für den Zeitraum 1986 - 1990 ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt. Darauf basierend, wird derzeit ein neues Stadtentwicklungsprogramm erarbeitet.

Die Planungsziele dieses Bebauungsplanes entsprechen der Zielsetzung des Stadtentwicklungsprogrammes, indem hier den städtebaulichen Strukturen Stabilität verliehen werden soll.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden. Er enthält im Planungsbereich die Darstellung von Wohnbaufläche.

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Im Bereich Schmachtendorfer Straße / Hiesfelder Straße soll mit dem Bebauungsplan Nr. 317 die städtebauliche Struktur gesichert werden.

5. Bestand

Das Plangebiet ist durch eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise geprägt. Es handelt sich um Wohnhäuser, die in den Erdgeschossen teilweise gewerblich genutzt werden. Im Planbereich sind ein Gemüsehandel, eine Teestube, eine Arztpraxis und eine Postzweigstelle angesiedelt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteilzentrums Schmachtendorf. Dort befinden sich zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf. So sind hier auch Spielhallen vorhanden.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 317 hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der an der Bauleitplanung der Stadt Oberhausen" stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 26.11.1991 bis 10.12.1991. Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 10.12.1991 statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Struktur wurde in der Bürgerversammlung begrüßt.

7. Derzeitige Festsetzung

Für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 317 existieren der Bebauungsplan Nr. 81 vom 21.11.1969 sowie der Bebauungsplan für die Schmachtendorfer Straße vom 13.07.1935.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz und Erschließung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 317 liegt im Zentrum des Stadtteiles Schmachtendorf und wird durch die Schmachtendorfer Straße (K 2), die Hiesfelder Straße (K 16), Im Heeck und die Forststraße tangiert.

2. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch folgende Omnibuslinien an das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen:

Haltestelle Schmachtendorf-Mitte:
CE 90, 951, 967, 968, 970, 971, 981

Haltestelle Forststraße / Schmachtendorfer Straße:
NE 2, 951. 967, 970, 981

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich dient, wie schon unter Punkt A 5 erwähnt, überwiegend dem Wohnen. Lediglich die Erdgeschosse werden teilweise gewerblich genutzt. Dabei handelt es sich um Betriebe, die nicht wesentlich stören.

Deshalb setzt der Bebauungsplan hier allgemeines Wohngebiet mit einer offenen dreigeschossigen Bauweise fest. Damit ist gleichzeitig sichergestellt, daß der vorhandene Gebietscharakter in diesem Bereich auch durch Spielhallen nicht gestört wird, denn die Baunutzungsverordnung 1990 läßt im allgemeinen Wohngebiet Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zu. Die GRZ beträgt 0,4 die GFZ 1,2.

1.2 Kennzeichnung des Anpassungsbereiches

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz.

Diese Bestimmung des Bundesberggesetzes besagt, daß den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen ist.

Im Bebauungsplan ist nur die überbaubare Flächen festgesetzt. Dem jeweiligen Bauherrn soll es unter Beachtung der "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Berbaus" und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen bleiben, welche Bebauungsmöglichkeit er wählen will.

Der Bebauungsplan enthält folgenden Hinweis:

"Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2 - 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)."

D <u>Entwässerung</u>

Die umliegenden Straßen sind kanalisiert. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Emscherflußkläranlage. Die anfallenden Abwässer werden dort mechanisch und biologisch gereinigt.

E Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes:	ca. 0,4 ha = 100 %
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,4 ha = 100 %

F Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 317 keine Kosten.

G Umweltschutz

Aus Sicht des Umweltschutzes bestehen bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 317 keine Bedenken.

Oberhausen, 23.02.1993

Beigeordneter

Stadt Oberhausen 50 (Rheinland)

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), in der Zeit vom 27.08.1993 bis 27.09.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 29.09.1993
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

Stadt Oberhausen 50 (Rheinland)

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 317 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), beigefügte Begründung in der Fassung vom 23.02.1993 ist vom Rat der Stadt am 31.01.1994 beschlossen worden.

Oberhausen, 01.02.1994
Der Oberbürgermeister

van den Mond

Gehört zur Verfügung vom 28. April 1994
AZ. 35.2-12.09 (OB Nr. 317)
Bezirksregierung
~~Der Regierungspräsident~~
Düsseldorf