

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 133 - Sanierungsgebiet City Ost -

A. Allgemeines

1. Planungsabsicht

Das Zinkwerk Grillo, direkt im City-Bereich gelegen, stellte durch seinen veralteten stark emittierenden flächenumfassenden Produktionsbetrieb schon seit geraumer Zeit einen städtebaulich unhaltbaren Zustand dar. Die Stadt suchte deshalb nach geeigneten Möglichkeiten, dieses Werk, dessen Lage auch aus Gründen des Umweltschutzes in diesem Gebiet immer bedenklicher wurde, zu verlagern. Das inzwischen freigelegte Grundstück soll nun einer modernen, städtebaulichen Vorstellung entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Dies bestätigen auch die Untersuchungen des Instituts für Bodenordnung (Neue Heimat) in Essen. Das ursprünglich städtebauliche Verdichtungskonzept für den Sanierungsbereich ist entsprechend dem Nordrhein-Westfalen-Programm 75 (NWP 75) nicht mehr realisierbar. Die veränderte Situation auf dem Baumarkt hat eine Reduzierung des Verdichtungskonzepts notwendig gemacht.

In Verfolgung ihrer Ziele (Beseitigung städtebaulicher Mißstände) unter Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes leitete die Stadt deshalb umgehend Maßnahmen ein, um das Gelände des Zinkwerkes einer städtebaulichen Sanierung zuzuführen.

2. Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt am Rande des Citybereiches von Alt-Oberhausen in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und umfaßt den Bereich Schwartzstraße, Mülheimer Straße, Helmholtzstraße von der Mülheimer Straße ca. 40 m in westl. Richtung, westliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Flurstücke Nr. 736 und 738, Danziger Straße, Christian-Steger-Straße und Düppelstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,72 ha.

3. Landesplanung und Stadtentwicklung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Hbf. Oberhausen.

Nach dem inzwischen von der Stadtentwicklungsplanung erarbeiteten Standortprogramm für Oberhausen liegt der Bebauungsplan im Bereich des Standortes Oberhausen-Mitte.

Das Sanierungsgebiet Grillo/Busdepot - nunmehr City Ost genannt - wird hier als ein Bereich bezeichnet, dessen städtebauliche Neuordnung unbedingt voranzutreiben ist. Die Sanierungsmaßnahme dient dem Zweck, dem Gebiet aufgrund seiner Lage eine städtebaulich sinnvolle Nutzung zu geben.

Weitere zu berücksichtigende planerische Ziele sind:

- Verhindern der Abwanderung der Bevölkerung aus den Kernbereichen in die Randzonen, durch Steigerung und Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität

- Vergrößerung und Ausbau der Grün- und Freiflächen

-Beseitigung störender Gewerbebetriebe

-Ausbau des Dienstleistungssektors

4. Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Oberhausen wird zur Zeit ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG fand am 7. 5. 1976 statt.

Mit den Planungsarbeiten war das Planerbüro Zlonicky beauftragt, das für Alt-Oberhausen das Ergebnis der Untersuchungsarbeit "Untersuchungsraum für Sanierungsmaßnahmen - Stadtzentrum Oberhausen Hbf. -" übernommen hat.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 stimmen mit diesen Zielsetzungen überein.

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Geschäfts- und Industriegebiet ausgewiesen. Die neue städtebauliche Konzeption erfordert hier Umwidmungen von bisherigen Nutzungsarten. Dementsprechend ist aus formellen Gründen eine Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich, worüber ein gesondertes Änderungsverfahren bereits eingeleitet worden ist.

5. Derzeitige Festsetzungen

Der Baugebietsplan setzt für den Bereich des Bebauungsplanes Mischgebiet (MI) mit der Geschößzahl Z : III sowie Industriegebiet (GI) Stufe III fest.

Diese Festsetzungen werden aufgehoben.

Auch die weiteren im Bebauungsplangebiet liegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden aufgehoben, soweit sie mit ihren Festsetzungen, die insbesondere Straßenbegrenzungs- und Baulinien sowie Baugrenzen zum Inhalt haben, der Neuplanung entgegenstehen.

6. Entwicklung des Sanierungskonzepts aus der vorhandenen Siedlungsstruktur

Die geplanten Gemeinbedarfs- und Verwaltungseinrichtungen sowie insbesondere die Wohnbebauung entsprechen in ihrer Funktionsmischung der Struktur der umliegenden Stadtbereiche, so daß die Integration des Sanierungsgebietes gewährleistet wird.

Besonders anzumerken ist, daß aus stadtökonomischer Sicht die Verstärkung der Wohnfunktion in den Innenstadtbereichen eine Entlastung des Investitionsbudgets der Stadt durch Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und reduzierten Erschließungsaufwand bewirkt.

B. Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz

1. Sanierungssatzung

Der Rat der Stadt beschloß am 1.10.1971 für den "Untersuchungsraum für Sanierungsmaßnahmen - Stadtzentrum Oberhausen Hbf. -" gemäß § 4 des Städtebauförderungsgesetzes vorbereitende Untersuchungen mit dem Ziel der Sanierung.

Innerhalb dieses Gebietes liegt der Bereich Grillo/ Busdepot, für den die "Neue Heimat" - Institut für Bodenordnung in Essen - die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt hat. Das Ergebnis bestätigte die Auffassung der Stadt, nach der hier eine städtebauliche Neuordnung

anzustreben ist. Dabei wurde unbedingter Vorrang der notwendigen Beseitigung des Zinkwerkes Grillo und der Verlagerung der Feuerwache eingeräumt. Das dadurch frei werdende Areal - zeitlich als 1. Sanierungsabschnitt angegeben - soll die notwendige Erweiterung des Schulgeländes (Novalis-Gymnasium) ermöglichen und bietet sich für eine intensive Flächennutzung entsprechend einer Ausweisung als Kern-/Wohnbaugebiet an.

Auf Grund des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen beschloß der Rat der Stadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Grillo/Busdepot". Hiervon genehmigte die Landesbaubehörde Ruhr zuerst nur den in den vorbereitenden Untersuchungen als 1. Sanierungsabschnitt bezeichneten Teil, der als Sanierungsgebiet "Teilbereich I Grillo/Busdepot" am 14.7.1973 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Diese Satzung hat eine geringfügige Erweiterung um eine Teilfläche aus dem Betriebsgrundstück der Energieversorgung Oberhausen AG im Bereich Danziger Straße / Mülheimer Straße / Helmholtzstraße erfahren, da sich während der Erörterungen mit den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet herausstellte, daß ein Erfordernis für ein Ersatzgrundstück in unmittelbarer Nähe besteht.

Der Teilbereich II der Sanierungssatzung Grillo/Busdepot wurde inzwischen durch die Landesbaubehörde Ruhr genehmigt.

2. Neugestaltung des Sanierungsgebietes und Sozialplan

Nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes ist vor Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes eine Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes mit allen Beteiligten zwingend vorgeschrieben.

Sie soll geführt werden mit den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, den Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten oder mit deren Beauftragten.

Betrachtet mit diesen Erörterungen als Sanierungsträger wurde, wie auch schon mit den vorbereitenden Untersuchungen - die "Neue Heimat" - Institut für Bodenordnung in Essen -.

Die beabsichtigte Planung in der Fassung vom 25.5.1976 wurde von allen Beteiligten im Grundsatz begrüßt. Insbesondere die Absicht, an der stark befahrenen Mülheimer Straße die früher geplante Wohnbebauung nicht mehr durchzuführen, fand die Zustimmung aller Beteiligten. Darüber hinaus wurde die Festlegung für gut befunden, den vorhandenen Baumbestand weitgehendst zu erhalten, die geplante Bebauung im WA- und MK-Bereich maßvoll zu halten und die Absicht, die Außensportanlagen außerhalb der Schulzeiten für die Bevölkerung zugänglich zu machen.

Größere Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bzw. Anregungen, die zu Änderungen führen könnten oder sollten, sind nicht gemacht worden, zumal das Werk Grillo nicht mehr besteht.

Im Bebauungsplan sind Gebäude und bauliche Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen, kenntlich gemacht. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist als solches im Bebauungsplan eingetragen.

C. Umweltschutz

1. Verkehr

Abgesehen davon, daß Oberhausen als Industriestadt sowieso starken Umweltbelästigungen ausgesetzt ist, unterliegt das Plangebiet erheblichen Emissionen, die hauptsächlich von dem Verkehr der beiden Hauptverkehrswege Mülheimer Straße (B 223) und Danziger Straße (L 582) ausgehen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie verschiedene Erlasse, die den Schallschutz im Städtebau betreffen, verpflichten die Gemeinden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders strenge Maßstäbe zur Minderung der Lärmbelastung anzulegen.

Die Stadt Oberhausen hat deshalb den TÜV Köln beauftragt, ein Schallschutzgutachten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 133 zu erstellen.

Das Institut kam dabei zu dem Ergebnis, daß es durchaus möglich ist, durch geeignete bauliche Maßnahmen die Lärmbelästigungen auf ein erträgliches Maß zu senken.

Als geeignete bauliche Maßnahmen wurden z.B. angesehen: Die Verlagerung von Küchen, Fluren, Toiletten und Bädern sowie Büro- und Geschäftsräumen zur lauten Seite, hingegen sollen Wohn- und Schlafzimmer zur ungestörten Seite des Gebäudes verlagert werden.

Im übrigen ging der Gutachter davon aus, daß die Außenwandbauteile der geplanten Gebäude ausreichenden Schallschutz bieten; lediglich die Fenster, Balkon- und sonstige Außentüren sowie Lüftungsöffnungen stellen Lärmeinlässe dar.

Die Schallschutzvorschläge des TÜV Köln erstrecken sich somit auf Fenster und Balkontüren.

3. Der Bebauungsplan sieht für den Schallschutz folgendes vor:

Zur Beachtung der auf den Planbereich einwirkenden Lärm-belästigungen und den dagegen wirkenden notwendigen Maßnahmen ist der gesamte Planbereich als ein Gebiet gekennzeichnet, für das gemäß § 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (Baulastsicherung).

Darüber hinaus sind noch folgende Maßnahmen eingeplant:

- a) Im Kreuzungsbereich Danziger Straße/Mülheimer Straße ist ein ca. 2-3 m hoher Erdwall vorgesehen, der zudem dicht begrünt werden soll.
- b) Entlang der Danziger Straße wird eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt.
- c) Die Bebauung wurde durch die Anordnung eines Sportplatzes an der Mülheimer Straße von der direkten Emissionsquelle abgerückt.
- d) Im Kreuzungsbereich Schwartzstraße/Düppelstraße wird eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt.
- e) Festsetzung zur Erhaltung aller erhaltenswerten Bäume.

D. Verkehr

1. Verkehrsstraßennetz und öffentl. Nahverkehr

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Mülheimer Straße (B 223), im Süden von der Danziger Straße (L 582), im Westen von der Düppelstraße und im Norden von der Schwartzstraße tangiert.

Die B 223 ist augenblicklich die einzige durchgehende Nord-Süd-Verbindung innerhalb des Stadtgebietes; der Ortsverkehr macht hier den größten prozentualen Anteil der Gesamtbelastung aus. Außerdem wird durch den

Anschluß der BAB - Hollandlinie der Durchgangsverkehr noch zunehmen, sobald einige Engpässe in dieser Streckenführung beseitigt sind.

Die Danziger Straße ist einer der Hauptzubringer von Osten aus dem Mülheimer und Essener Raum. Ab Mülheimer Straße übernimmt sie den Verkehr, der nicht den Berliner Ring benutzen sondern südlich am Hbf. Oberhausen vorbei den Ortsteil Alt-Oberhausen und den Ortsteil Lirich bzw. den Duisburger Raum erreichen will.

Nach dem Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Oberhausen wird die B 223 4-spurig ausgebaut.

Die Danziger Straße soll in ihrer Funktion erhalten bleiben, jedoch mit der Maßgabe, daß der Verkehrsfluß in die Christian-Steger-Straße verlegt wird.

In das Verkehrssystem einbezogen wird auch die zu einer 2-spurigen Verkehrsstraße aufzuweitende Düppelstraße. Die Öffnung der 2-spurig konzipierten Düppelstraße für beide Fahrtrichtungen zwischen der Schwartzstraße und der Christian-Steger-Straße erlaubt es, die Grillostraße zwischen der Danziger Straße und der Schwartzstraße als öffentliche Straße einzuziehen. Hierfür wird zu gegebener Zeit ein Straßeneinziehungsverfahren durchgeführt werden.

Die 2-spurige Schwartzstraße wird neu geordnet. Die in Mittellage liegende Omnibushaltestelle wird durch Omnibusbuchten in Seitenlage ersetzt. Für den Verkehrsteilnehmer wird ein gefahrloses Ein- bzw. Aussteigen gewährleistet.

Das Planungsgebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Der S-Bahnhaltepunkt im Hbf. Oberhausen, zukünftig Verknüpfungspunkt mit

der Stadtbahn, liegt rd. 500 m entfernt, ist also fußläufig zwischen 5 und 10 Minuten zu erreichen. Die Omnibushaltestelle auf der Schwartzstraße, in Höhe der Elsa-Brändström-Straße, wird derzeit von 12 Stammlinien der Stadtwerke Oberhausen AG angefahren. 2 weitere Buslinien halten auf der Danziger Straße in Höhe der Energieversorgung Oberhausen AG.

2. Erschließung

Zur Haupterschließung des Bebauungsplangebietes genügen die umliegenden Straßen.

Im weiteren trifft der Bebauungsplan keine Aussage über eine innere Erschließung. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird der gesamte Innenbereich vom Autoverkehr freigehalten. Lediglich ein öffentlicher Fußweg zwischen der Danziger Straße und der Schwartzstraße bildet eine Verbindung von der Elsa-Brändström-Straße zur Innenstadt.

3. Kfz.-Stellplätze, öffentliche Parkplätze

Für den ruhenden Verkehr werden an vorhandenen öffentlichen Verkehrsstraßen ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten angeboten.

Der Bedarf an benötigten Stellplätzen von ca. 500 Einheiten im WA- und MK-Gebiet soll z.T. in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Der Nachweis der Stellplätze für den Bereich MK Z : V erfolgt innerhalb der Tiefgaragen an der Danziger Straße. Auch sind für die Versorgungslinie des Omnibusverkehrs entsprechende Haltestellen placiert worden.

E. Bebauung

1. Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schulzentrum -

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt das Grundstück des Novalis-Gymnasiums. Wegen des akuten Mangels an Klassenräumen - 10 notwendige Klassenräume sind bereits auswärts in einem alten Schulgebäude untergebracht - muß die Schule kurzfristig erweitert werden. Daneben ist in Abhängigkeit von der Schulreform der Bau einer Kollegstufe geplant.

Ähnlich stellt sich die Situation des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Heinrich-Heine-Gymnasiums dar. Das zu kleine Schulgrundstück an der Mülheimer Straße / Lohstraße läßt eine Verwirklichung des notwendigen Raumprogramms nicht zu. Mehrfache Verhandlungen mit den Anliegern zur Erweiterung dieses Schulgrundstücks haben zu keinem Ergebnis geführt, bzw. nach dem Beschluß des Ausschusses für Bauwesen und öffentliche Einrichtungen vom 2.12.1975 soll der Bebauungsplan auf die jetzigen Eigentums Grenzen zurückgeführt werden.

Die Schulerweiterung im Sanierungsgebiet bietet sich an, da ähnliche zentrale und von der Größe her geeignete Flächen in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind.

Um den Schulbedarf für das entstehende integrierte Schulzentrum sicherzustellen, setzt deshalb der Bebauungsplan ein "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schulzentrum -" mit der Höchstgeschosßzahl Z : VI fest. Es besteht aus dem jetzigen Schulgrundstück des Novalis-Gymnasiums und dem Grundstück der Feuerwache I, arrondiert um einen kleinen Teil des Grundstücks des/^{*}Zinkwerkes Grillo.

/* ehemaligen

Die Erweiterungsflächen wurden so weit wie möglich nach Norden gerückt, um

- einen vertretbaren Abstand vom Kreuzungsbereich Mülheimer Straße/Danziger Straße zu bekommen,
- eine gemeinsame, geschützte Pausenhoffläche mit dem Novalis-Gymnasium zu erhalten,
- eine spätere bauliche Verbindung zwischen Novalis-Gymnasium und Kollegstufe zu ermöglichen.

Den Schülern beider Gymnasien soll die Möglichkeit zum Turnunterricht direkt auf dem Schulgelände geboten werden, um eine optimale Ausschöpfung der Schulzeit und Beseitigung des gefährvollen und zeitaufwendigen Anmarschweges zu anderen Sportstätten zu erreichen. Im Anschluß an die öffentliche Grünfläche - Sportplatz - ist deshalb beabsichtigt, auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf eine Dreifachturnhalle zu errichten.

2. Wohnbaufläche

In Anlehnung an die umliegende Bebauung und deren starke Durchgrünung wurde eine Blockbebauung gewählt, die sich dem städtebaulichen Charakter des Sanierungsgebietes und dem historisch gewachsenen Stadtbild weitgehend annähert.

Durch diese Anordnung der Wohnbebauung werden die Emissionen der Danziger Straße, Stadtwerke und des Schulgrundstücks abgewehrt. Dabei entsteht ein großer, ruhiger Innenhof, zu dem die ruhebedürftigen Räume hin ausgebildet werden können.

Die Bauhöhe wird auf vorwiegend 4 Geschosse begrenzt, um die Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die nachzuweisenden Spielplätze für Kleinkinder sind innerhalb des Wohnbereiches als Gemeinschaftsanlage sicherzustellen.

3. Bebauung des Kerngebietes (MK)

- a) Durch die vorhandene Konzentration privater Dienstleistungsbetriebe an der Marktstraße sowie die Einrichtungen des täglichen Bedarfs an der Kreuzung Virchow-/Mülheimer Straße ist auch das Sanierungsgebiet ausreichend versorgt. Daher ist beabsichtigt, in dem ausgewiesenen MK-Gebiet Z : VI Verwaltungsgebäude der privaten Wirtschaft, Rathuserweiterung oder Volkshochschulneubau zu verwirklichen.

Es werden Festsetzungen getroffen, die eine bis zu 6-geschossige Bauweise ermöglichen.

Die Baukörper sollen im wesentlichen in nordsüdlicher Richtung entlang der Düppelstraße ausgerichtet werden. Eine Aufweitung im Mittelbereich an der Düppelstraße dient der Erschließung (TGA, Eingangssituation).

- b) Für den Bereich Ecke Mülheimer Straße/Schwartzstraße sowie Ecke Mülheimer Straße /Helmholtzstraße richtet sich die Ausweisung nach den örtlichen Gegebenheiten. Die Einrichtung einer Tankstelle ist erlaubt.

F. Grünflächen

a) Grünzonen

Der mit Bäumen und Grün bewachsene Geländesprung an den Grenzen des ehemaligen Fabrikgeländes wird als topographische Besonderheit erhalten und zur funktionalen und räumlichen Ordnung des Bereiches eingesetzt. Durch diese Erhaltung bestehender Grünbereiche und der Anlage neuer Grünzonen ist die Möglichkeit gegeben, das Bebau-

ungsplangebiet belebend zu gestalten. Neben der Aufgabe des Umweltschutzes führt die Begrünung zu einer Verbesserung der Wohnqualität. So soll der intensiv begrünte Höhengsprung an der Grenze zwischen der Wohnbaufläche und dem Schulzentrum in den Innenbereich der Wohnbebauung hineingeführt werden. Dabei ist es beabsichtigt, durch die Anpflanzung unterschiedlich hoher Gehölzgruppen (vorwiegend Bäume) den Innenhof zu gliedern und für Schatten im Bereich des zur Wohnbebauung gehörenden privaten Kinderspielplatzes und der Ruhezone zu sorgen.

Die Fußwegverbindung von der Elsa-Brändström-Straße zum Innenstadtbereich zwischen der Wohnbebauung und dem Kerngebiet erhält eine alleeartige Bepflanzung. Die Platanenallee an der Danziger Straße sowie andere erhaltenswerte Bäume werden in ihrem Bestand gesichert.

Außerdem ist geplant, für Bäume, die den Baumaßnahmen weichen müssen, an anderer Stelle im Bebauungsplanbereich Ersatz zu schaffen, um so das dringend notwendige Grün im Stadtbereich nach Möglichkeit zu erhalten und eine Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen.

b) Sportplatz

Für das Novalis- und Heinrich-Heine-Gymnasium, die beide über keinen Schulsportplatz in unmittelbarer Nähe verfügen, wurde im Anschluß an das Baugrundstück für den Gemeinbedarf eine öffentliche Grünfläche mit der Gliederung "Sportplatz" integriert, zumal an der gemeinsamen Grenze "Sportplatz/Schulzentrum" der Bau einer Sporthalle beabsichtigt ist.

Damit werden für den Schulsport optimale Bedingungen geschaffen.

Die Möglichkeit zur Doppelnutzung des Sportplatzes durch Bewohner der geplanten anschließenden Wohnbebauung ist vorgesehen.

Da diese Sportanlage direkt an der Milheimer Straße mit ihrem hohen Lärmdauerschallpegel liegen wird, hat man durch Festsetzungen versucht, einen ausreichenden Schutz durch Pflanzgebot zu erreichen. Den Abgasproblemen wird durch einen 2 - 3 m hohen Wall begegnet.

G. Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der das Plangebiet umgebenden Straßen und der in diesen vorhandenen Straßenkanäle, mit Ausnahme des Kanals der Danziger Straße, bleibt unverändert.

Für den Verbindungsweg zwischen Danziger Straße/Schwartzstraße wurde ein Höhenplan erstellt, aus dem die geplanten Straßen- und Kanalhöhen zu entnehmen sind.

H. Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes	ca.	9,72 ha	=	100 %
<hr/>				
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,99 ha	=	21 %
Kerngebiet (MK)	ca.	1,44 ha	=	15 %
Verkehrsflächen (öffentl.) (davon fußläufig)	ca.	3,32 ha ca. (0,14 ha)	=	34 %
Baugrundstück für den Gemeinbedarf -Schulzentrum-	ca.	2,07 ha	=	21 %
Öffentliche Grünfläche -Sportplatz-	ca.	0,90 ha	=	9 %

Vorhandene bestehen-
bleibende Bebauung

ca. 19 WE

Geplante Bebauung

ca. 156 WE

ca. 175 WE

=====

Einwohner vorhanden
19 WE x 2,5

48 E

Einwohner geplant
156 WE x 2,5

390 E

438 E

=====

Brutto-Wohndichte
vorhanden
48 E : 9,72

ca. 5 E/ha

Brutto-Wohndichte
künftig möglich
438 E : 9,72

ca. 45 E/ha

Netto-Wohndichte
künftig möglich
438 E : 2,60

ca. 168 E/ha

I. Ordnung des Grund und Bodens

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die Grundlage für die Durchführung von Sanierungs- und Umlegungsmaßnahmen bilden. Die Ordnung des Grund und Bodens richtet sich im Bebauungsplangebiet nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Mit der Durchführung ist die "Neue Heimat" - Institut für Bodenordnung in Essen - beauftragt.

J. Kosten

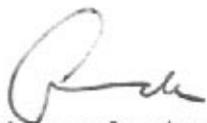
Die Gesamtkosten der Durchführung einschließlich Sanierungsmaßnahmen betragen voraussichtlich DM

1.	Grunderwerb	ca. 6.688.000,- DM
<hr/>		
2.1	Entschädigung für das Grillowerk (Verlagerungskosten)	ca. 10.589.000,- DM
2.2	Entschädigung für sonstige Betriebe	ca. 290.000,- DM
<hr/>		
3.	Baureifmachung (Abbruch von Gebäuden, Verlegung von Ver- und Ent- sorgungsleitungen etc.)	ca. 1.110.000,- DM
<hr/>		
4.	Straßenbaukosten	ca. 250.000,- DM
5.	Kanalbaukosten	ca. 1.435.000,- DM
6.	Grünanlage (Schutzwall, Bepflanzung)	ca. 210.000,- DM
7.	Sonstige Leistungen (Sanierung, Sonderfachleute, Sanierungstreuhänder)	ca. 820.000,- DM
<hr/>		
	zusammen	ca. 21.392.000,- DM

Der Bebauungsplan besteht aus

- a) dem Bebauungsplan
- b) Höhenplänen
- c) Funktionsplänen.

Oberhausen, den 25. Mai 1976


Beigeordneter




Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 24. August 1976 bis einschließlich 24. September 1976 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 28. September 1976

Der Oberstadtdirektor
Stadtvermessungsamt

Im Auftrage:





B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 133 - City Ost -
- Sanierungsgebiet "Teilbereich I Grillo/Busdepot" -
ergänzt aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt
vom 22. November 1976

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133 hat nebst
Begründung in der Zeit vom 24. August 1976 bis ein-
schließlich 24. September 1976 öffentlich ausgelegen.
Dabei sind im Rahmen von Bedenken und Anregungen
Änderungswünsche vorgebracht worden von der

Firma THYSSEN bauen und wohnen
Am Rheinstahlhaus 3

4300 Essen 1.

Auch von der Stadtverwaltung wurden Änderungen für
notwendig erachtet, weil es sich bei der Bearbeitung
der Bauvorhaben im Bereich des Baugrundstücks für den
Gemeinbedarf zeigte, daß zur Erlangung eines günstigen
Grundrisses für eine eingeplante Sporthalle die
Baugrenzen in diesem Bereich geringfügig nach Westen
und Süden verschoben werden müssen. Der im Anschluß
an die Sporthalle vorgesehene Sportplatz wird in seinen
Ausmaßen nicht beeinträchtigt, da eine kleine Verschiebung
desselben in südliche Richtung ohne Minderung des Plan-
konzeptes möglich ist.

Die beabsichtigten Änderungen sind dargestellt in einem
abgeänderten Ausschnitt des Bebauungsplanentwurfes Nr. 133.

In seiner Sitzung am 22. November 1976 hat der Rat der
Stadt gemäß § 2 (6) Bundesbaugesetz in Verbindung mit
§ 10 Städtebauförderungsgesetz beschlossen,

- a) den Bebauungsplan so zu ändern, wie es sich aus
dem abgeänderten Ausschnitt des Bebauungsplan-
entwurfes Nr. 133 vom 27. Oktober 1976 ergibt,

- b) den Bebauungsplan Nr. 133 vom 27. Oktober 1976
erneut nebst Begründung öffentlich auszulegen
(s. hierzu Drucksache Nr. 1062; Beratungsgegen-
stand: Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 133
- City Ost -
Sanierungsgebiet "Teilbereich I Grillo/Busdepot"
Erneute öffentliche Auslegung)

Vor der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungs-
planes werden alle im Bebauungsplangebiet liegenden
Grundstückseigentümer über den Zeitraum der öffentlichen
Auslegung informiert. Da die Änderungen die
Grundzüge der Planung nur unwesentlich berühren, wird
von einer erneuten Erörterung im Sinne von § 9 Städte-
bauförderungsgesetz abgesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich die
Notwendigkeit der Überarbeitung der Abschnitte

- B. 1. Sanierungssatzung
- D. 3. Kfz.-Stellplätze, öffentliche
Parkplätze
- H. Flächenaufteilung
- J. Kosten

aus der Begründung vom 25. Mai 1976.

Sie erhalten nunmehr folgenden Wortlaut:

B. 1. Sanierungssatzung

Der Rat der Stadt beschloß am 1.10.1971 für den "Unter-
suchungsraum für Sanierungsmaßnahmen - Stadtzentrum
Oberhausen Hbf. -" gemäß § 4 des Städtebauförderungs-
gesetzes vorbereitende Untersuchungen mit dem Ziel
der Sanierung.

Innerhalb dieses Gebietes liegt der Bereich Grillo/
Busdepot, für den die "Neue Heimat" - Institut für
Bodenordnung in Essen - die vorbereitenden Unter-
suchungen durchgeführt hat. Das Ergebnis bestätigte

die Auffassung der Stadt, nach der hier eine städtebauliche Neuordnung anzustreben ist. Dabei wurde unbedingter Vorrang der notwendigen Beseitigung des Zinkwerkes Grillo und der Verlagerung der Feuerwache eingeräumt. Das dadurch frei werdende Areal - zeitlich als 1. Sanierungsabschnitt angegeben - soll die notwendige Erweiterung des Schulgeländes (Novalis-Gymnasium) ermöglichen und bietet sich für eine intensive Flächennutzung entsprechend einer Ausweisung als Kern-/Wohnbaugebiet an.

Aufgrund des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen beschloß der Rat der Stadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Grillo/Busdepot". Hiervon genehmigte die Landesbaubehörde Ruhr zuerst nur den in den vorbereitenden Untersuchungen als 1. Sanierungsabschnitt bezeichneten Teil, der als Sanierungsgebiet "Teilbereich I Grillo/Busdepot" am 14.7.1973 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Diese Satzung hat eine geringfügige Erweiterung um eine Teilfläche aus dem Betriebsgrundstück der Energieversorgung Oberhausen AG im Bereich Danziger Straße/Mülheimer Straße/Helmholtzstraße erfahren, da sich während der Erörterungen mit den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet herausstellte, daß ein Erfordernis für ein Ersatzgrundstück in unmittelbarer Nähe besteht.

Der Teilbereich II der Sanierungssatzung Grillo/Busdepot wurde inzwischen durch die Landesbaubehörde Ruhr genehmigt und ist seit dem 13.10.1974 rechtsverbindlich.

D. 3. Kfz.-Stellplätze, öffentliche Parkplätze

Für den ruhenden Verkehr werden an vorhandenen öffentlichen Verkehrsstraßen ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten angeboten.

Der Bedarf an benötigten Stellplätzen von ca. 500 Einheiten im WA- und MK-Gebiet soll zum Teil in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Die Zu- und Abfahrten zu der Tiefgarage sowie den Stellplätzen an der Danziger Straße sind aus verkehrstechnischen Gründen im westlichen Bereich nach der Kreuzung Düppelstraße/Danziger Straße angeordnet.

Aus Gründen des Umweltschutzes und wegen der unmittelbaren Lage der Ein- und Ausfahrt zum Kreuzungsbereich Mülheimer Straße/Schwartzstraße sind auf den Grundstücken Schwartzstraße 95 und 97 sowie Mülheimer Straße 135 Stellplätze und Garagen unzulässig.

Der Nachweis dieser Stellplätze erfolgt auf einem Grundstück an der Mülheimer Straße, ca. 100 m südlich der Kreuzung Mülheimer Straße/Schwartzstraße. Dieses Grundstück wird in das anschließende Kerngebiet (MK) einbezogen.

Die notwendige Anzahl von Stellplätzen für das "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" wird durch eine Parkpalette in zwei Ebenen abgedeckt; die eine Ebene ist ca. 1 m unter, die zweite Ebene ca. 1,50 m über Geländeniveau angeordnet.

Die Zufahrt zu diesen Parkflächen und zu den Stellplätzen für das MK-Gebiet soll über eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Eine Beeinträchtigung des Zugangs zum Novalis-Gymnasiums ist durch diese Lösung nicht zu befürchten, da ausreichend breite Gehsteige vorgesehen sind.

Der Haupteingang zum Novalis-Gymnasium verbleibt ohnehin an der Schwartzstraße.

H. Flächenaufteilung

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca.	9,72 ha	=	100	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,99 ha	=	21	%
Kerngebiet (MK)	ca.	1,48 ha	=	15	%
Verkehrsflächen (öffentl.) (davon fußläufig)	ca.	3,34 ha ca. (0,14 ha)	=	34	%
Baugrundstück für den Gemeinbedarf -Schulzentrum-	ca.	2,07 ha	=	21	%
Öffentliche Grünfläche -Sportplatz-	ca.	0,84 ha	=	9	%

Vorhandene bestehen- bleibende Bebauung	ca.	19 WE
Geplante Bebauung	ca.	156 WE
		<hr/>
	ca.	175 WE
		=====

Einwohner vorhanden 19 WE x 2,5	48 E
Einwohner geplant 156 WE x 2,5	390 E
	<hr/>
	438 E
	=====

Brutto-Wohndichte
vorhanden
48 E : 9,72 ca. 5 E/ha

Brutto-Wohndichte
künftig möglich
438 E : 9,72 ca. 45 E/ha

Netto-Wohndichte
künftig möglich
438 E : 2,60 ca. 168 E/ha

J. Kosten

Die Gesamtkosten der Durchführung einschließlich Sanierungsmaßnahmen betragen voraussichtlich DM

1.	Grunderwerb	ca.	5.850.000 DM
<hr/>			
2.1	Entschädigung für das Grillowerk (Verlagerungskosten)	ca.	10.589.000 DM
2.2	Entschädigung für sonstige Betriebe	ca.	178.000 DM
<hr/>			
3.	Baureifmachung (Abbruch von Gebäuden, Verlegung von Ver- und Ent- sorgungsleitungen etc.)	ca.	1.100.000 DM
<hr/>			
4.	Straßenbaukosten	ca.	250.000 DM
5.	Kanalbaukosten	ca.	2.015.000 DM
6.	Grünanlage (Schutzwall, Be- pflanzung)	ca.	210.000 DM
7.	Finanzierungskosten (Zwischenfinanzierung)	ca.	800.000 DM
8.	Sonstige Leistungen (Sanierung, Sonderfachleute, Sanierungstreuhänder)	ca.	720.000 DM
zusammen:			ca. 21.712.000 DM =====

Oberhausen, den 27. Oktober 1976


Beigeordneter




Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 10. Dezember 1976 bis einschließlich 10. Januar 1977 öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, den 14. Januar 1977

Der Oberstadtdirektor

Stadtvermessungsamt

Im Auftrage:



[Handwritten signature]

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 133 - CITY OST
Sanierungsgebiet "Teilbereich I Grillo/Busdepot" -
ergänzt aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt
vom 14. Februar 1977

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133 hat nebst der
Begründung in der Zeit vom 10. Dezember 1976 bis
10. Januar 1977 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei sind
im Rahmen von Bedenken und Anregungen Änderungswünsche
vorgebracht worden von

- | | |
|---------------------|--|
| 1.) Klaus Kirchberg | Otto-Pankok-Str. 29 d
4330 Mülheim a. d. Ruhr |
| 2.) Lotte Hecking | Christian-Steger-Str. 4
4200 Oberhausen 1 |
| 3.) Heinrich Müller | Christian-Steger-Str. 41
4200 Oberhausen 1 |
| 4.) Theo Panne | Christian-Steger-Str. 23
4200 Oberhausen 1 |
| 5.) Georg Möller | Nohlstr. 11
4200 Oberhausen 1 |
| 6.) Erich Lau | Nohlstr. 12
4200 Oberhausen 1 |

Sie richten sich gegen die Absicht der Verwaltung, den
Verkehrsfluß der Danziger Straße in die Christian-Steger-
Straße zu verlegen. Es wurde gefordert, die Verkehrs-
situation im Bereich Christian-Steger-Straße neu zu über-
denken. In seiner Sitzung vom 14. Februar 1977 hat der
Rat der Stadt gemäß § 2 a (6) BBauG in der Fassung vom
18. 8. 1976 beschlossen, den vorgebrachten Bedenken und
Anregungen stattzugeben bzw. teilweise stattzugeben.

Durch die positive Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen muß die dem Bebauungsplan beizufügende Begründung (§ 9 Abs. 6. BBauG a. F.) Abschnitt D. Verkehr abgeändert werden.

Er erhält nunmehr folgenden Wortlaut:

D. Verkehr

1. Verkehrsstraßennetz und öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Mülheimer Straße (B 223), im Süden von der Danziger Straße (L 582), im Westen von der Düppelstraße und im Norden von der Schwartzstraße tangiert.

Die 4-spurig ausgebaute B 223 ist augenblicklich die einzige durchgehende Nord-Süd-Verbindung innerhalb des Stadtgebietes. Der Ortsverkehr macht hier den größten prozentualen Anteil der Gesamtbelastung aus. Außerdem wird durch den Anschluß der BAB-Hollandlinie der Durchgangsverkehr noch zunehmen, sobald einige Engpässe in dieser Straßenführung beseitigt sind.

Die Danziger Straße ist einer der Hauptzubringer für den innerstädtischen Verkehr östlich der Mülheimer Straße und dem Mülheimer und Essener Raum in den City-Bereich Alt-Oberhausen.

Die 2-spurige Schwartzstraße wird neu geordnet. Die in Mittellage liegende Omnibushaltestelle wird durch Omnibusbuchten in Seitenlage ersetzt. Für den Verkehrsteilnehmer wird ein gefahrloses Ein- und Aussteigen gewährleistet.

Im übrigen sind die Untersuchungen zur Verkehrs-
rahmenplanung im Bereich Mülheimer Straße/
Hauptbahnhof-Oberhausen noch nicht abgeschlossen.



Oberhausen, den 8. Februar 1977

H. J. Müller

Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 133 gemäß § 9 Abs. 6 des
Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
beigefügte Begründung vom 25. Mai 1976/ 27. Oktober 1976/
8. Februar 1977 ist vom Rat der Stadt am 14. Februar 1977
beschlossen worden.

Oberhausen, den 14. Februar 1977

Der Oberbürgermeister

Lüder Albrecht

Gehört zur Vlg. v. 2. 6. 1977

Az. 35.2.1-12.09 (Oberflächen 133)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf