

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 190

- Wörthstraße -

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Derzeitige Festsetzungen
5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

B Verkehr

C Bebauungsplankonzept

1. Allgemeines
2. Allgemeines Wohngebiet(WA)
3. Besonderes Wohngebiet (WB)

D Umweltschutz

E Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

F Ordnung des Grund und Bodens

G Flächenaufteilung und Planungsstatistik

H Kosten- und Finanzierungsübersicht

I Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 32 und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Hermann-Albertz-Straße, östliche Seite der Flurstücke Nr. 810, 706, 707, 709 bis 719, nördliche Seite der Grenzstraße, westliche Seite der Wörthstraße.

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19. März 1974 sind die generellen Ziele der Landesplanung zusammengefaßt:

Für Oberhausen - nach den Landesentwicklungsplänen I und II dem Ballungskern mit Lage an wichtigen Entwicklungsachsen zugeordnet - lassen sich daraus folgende allgemein formulierte Ziele ableiten:

- Verbesserung der Umweltbedingungen im wesentlichen durch Entflechtung von Industrie und Wohnen und Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung besonders durch Ausbau von Siedlungsschwerpunkten (Standortprogramme)
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 190 soll insbesondere durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und Ausbau des Siedlungsschwerpunkts Alt-Oberhausen den vorgenannten Planungszielen entsprochen werden.

3. Flächennutzungsplan

Der vom Regierungspräsidenten Düsseldorf mit Verfügung vom 15. März 1983 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist durch Veröffentlichung am 10. Mai 1983 für den überwiegenden Teil des Oberhausener Stadtgebiets rechtswirksam geworden.

Das für den restlichen Teil durchgeführte Ergänzungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde durch Veröffentlichung am 10. September 1984 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan Nr. 190 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, der hier weiträumig Wohnbaufläche ausweist.

4. Derzeitige Festsetzungen

Im Planbereich bestehen rechtsverbindliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 3 vom 30. Juni 1950.

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt unter anderem die Straßenfluchtlinien der Wörthstraße fest, wobei die vorhandene Bebauung an der östlichen Straßenseite im Zuge einer Straßenverbreiterung angeschnitten wird.

Diese Festsetzungen werden, soweit sie von der Neuplanung betroffen sind, aufgehoben.

5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Mit dem Bebauungsplan Nr. 190 - Wörthstraße - sollen folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Ausbau der Wörthstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung des Althausbestandes der Wörthstraße 58 - 80 und einer innerstädtischen Bebauung des Eckgrundstücks Wörth-/Hermann-Albertz-Straße
- Zurücknahme der Bauflucht für den Ausbau der Hermann-Albertz-Straße sowie Ausbau der Einmündung Wörthstraße in die Hermann-Albertz-Straße

6. Bestand

Bei der im Planbereich gewachsenen Struktur ist ein Überwiegen der Wohnbebauung mit eingestreuter Gewerbenutzung zu verzeichnen.

An der Wörthstraße ist ein Anstrich- und Verglasungsbetrieb, ein Reparaturbetrieb sowie ein Dachdeckerbetrieb vorhanden.

Die Wohnnutzung soll erhalten und fortentwickelt werden, wobei auch der gewerbliche Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Das Plangebiet wird von der Hermann-Albertz-Straße und der Grenzstraße tangiert.

Die im Bereich des Bebauungsplans Nr. 190 vorhandene Wörthstraße ist eine angebaute Verkehrsstraße mit Verbindungs- und Erschließungsfunktion.

7. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 190 - Wörthstraße - hat im September/Oktober 1982 die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 20. September 1982 bis 4. Oktober 1982 einschließlich.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 6. Oktober 1982 statt.

Hier wurde angeregt, den von der Dachdeckerfirma genutzten Bereich an der Wörthstraße bis zur Grenzstraße als Mischgebiet festzusetzen.

Da im Bereich der Wörthstraße jedoch vorrangig die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll, wurde zur Sicherung auch der gewerblichen Betriebe die Festsetzung "besonderes Wohngebiet" (WB) gewählt (siehe hierzu auch Pkt. C 3).

B Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 190 - Wörthstraße - wird im Norden von der Hermann-Albertz-Straße und im Süden von der Grenzstraße tangiert.

Die Grenzstraße ist im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße mit Zielrichtung zum überörtlichen Netz dargestellt.

Die im Bebauungsplangebiet vorhandene Wörthstraße ist eine angebaute Verkehrsstraße mit Verbindungs- und Erschließungsfunktion.

Gemessen an den Nutzungsansprüchen ist der vorhandene Querschnitt nicht ausreichend.

Unter Berücksichtigung des Erhalts der vorhandenen Bebauung ist eine Ausweitung der Verkehrsfläche jedoch nicht gegeben. Lediglich im Bereich der geplanten Neubebauung kann die notwendige Verkehrsflächenbreite berücksichtigt werden.

Eine notwendige Neuaufteilung der Verkehrsfläche ist bei Aufrechterhaltung des Zweirichtungsverkehrs unter Berücksichtigung der Bausubstanz nur in geringem Maße möglich.

Inwieweit sich Verbesserungen ergeben bei einer Einrichtung der Wörthstraße als Einbahnstraße wird im Rahmen der Innenstadtkonzeption Alt-Oberhausen untersucht. Hierbei könnte durch Neuaufteilung der Straßenfläche eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse u. a. im Hinblick auf die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sowie auf die Parkplatzsituation erreicht werden.

Das Plangebiet wird über die Wörthstraße mit 4 Omnibuslinien angedient:

Linie	122
"	951
"	971
"	972

Weitere Busverbindungen bestehen über die Hermann-Albertz-Straße. Hierdurch sind attraktive Fahrverbindungen zum Hauptbahnhof Oberhausen mit weiteren Umsteigemöglichkeiten gegeben.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen eingetragene Stadtbahntrasse, die das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 190 berührt, ist in ihrer Linienführung noch nicht mit allen Beteiligten abgestimmt.

Eine Überarbeitung der Linienführung der Stadtbahn wird in jedem Fall erforderlich, so daß zur Zeit eine Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 190 nicht erfolgen kann.

Im nördlichen Planbereich ist ein Neubaugebiet vorgesehen (WA). Für den erforderlichen Stellplatznachweis ist hier ausschließlich die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3.1). Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß ein möglichst großer Freiflächenanteil in diesem Wohngebiet erhalten bleibt und nicht durch Kfz-Parkplätze mit ihren Zufahrten beeinträchtigt wird.

Der entstehende, geschützte Innenblockbereich soll als begrünter Bewegungs- und Begegnungsbereich den Anliegern zur Verfügung stehen und ferner eine optische Aufwertung bewirken.

In diesem Zusammenhang ist die ergänzende Festsetzung zu sehen, wonach die geplante Tiefgarage vollständig unter der Erdoberfläche herzustellen ist (textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Die Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt nur von der Wörthstraße erfolgte aus verkehrstechnischen Überlegungen im Hinblick auf die deutlich höhere Frequentierung der Hermann-Albertz-Straße (textliche Festsetzung Nr. 3.3).

C Bebauungsplankonzept

1. Allgemeines

Mit dem Bebauungsplan Nr. 190 soll dem allgemein formulierten Planungsziel gefolgt werden, das Wohnen in den kernnahen Wohnbereichen wieder attraktiv zu machen. Im Hinblick auf hohe Anforderungen an Ausstattung, Komfort und Wohnumfeld des künftigen Wohnungsbaus hat insbesondere eine Verbesserung des inneren und äußeren Wohnwertes der bestehenden Bausubstanz eine wichtige Bedeutung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 190 sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend erforderliche Modernisierungsmaßnahmen entlang der östlichen Seite der Wörthstraße geschaffen werden.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Einmündungsbereich Wörthstraße / Hermann-Albertz-Straße sieht der Bebauungsplan eine Bebauung mit der Ausweisung WA III-V g, 0,4/1,0 (1,1) vor, die die im Kernbereich der Oberhausener Altstadt typische Blockstruktur aufgreift und weiterführt. An die vorhandene Bebauung (4-geschossig, alt) an der Hermann-Albertz-Straße wird mit einer zwingend 5-geschossigen Bebauung angebunden und so die vorhandene Höhenentwicklung aufgenommen. Über eine 4-Geschossigkeit im Eckbereich Wörthstraße / Hermann-Albertz-Straße wird dann die geplante Bebauung an der Wörthstraße auf 3 Geschosse heruntergestaffelt und findet somit den Übergang zu der dort vorhandenen 2-geschossigen Altbebauung.

Die geplante Neubebauung ist so angeordnet, daß sie im Bereich der Wörthstraße von der Straßenbegrenzungslinie abrückt und Platz läßt für die Anlage und Gestaltung von Vorgärten. Im Einmündungsbereich der Wörthstraße in die Hermann-Albertz-Straße ist die Bebauung zurückgestaffelt, so daß die Sichtverhältnisse für die Teilnehmer am öffentlichen Straßenverkehr nicht beeinträchtigt werden.

3. Besonderes Wohngebiet (WB)

Bei der im Planbereich gewachsenen Struktur ist ein Überwiegen der Wohnbebauung mit lediglich eingestreuter Gewerbenutzung zu verzeichnen.

Der Bebauungsplan Nr. 190 trägt dieser Entwicklung durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets (WB) Rechnung.

Die Wohnnutzung soll erhalten und fortentwickelt werden, wobei auch der gewerbliche Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Da der gewerbliche Nutzungsanteil jedoch so gering wie möglich gehalten werden soll, ist eine MI-Festsetzung von Teilflächen auch im Hinblick auf den Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen, der hier weiträumig Wohnbauflächen darstellt, städtebaulich nicht zu vertreten.

Entsprechend den formulierten Planungszielen wird die vorhandene Bausubstanz entlang der Wörthstraße durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert, so daß es künftig keine planungsbedingten Widerstände gegen notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen geben wird (Ausweisung WB II o, 0,4/0,8).

Als Fortführung der vorhandenen Blockstruktur ist für das Grundstück im Einmündungsbereich der Wörthstraße in die Grenzstraße eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, wodurch die Anbindung an die bestehende 3-geschossige Bebauung an der Grenzstraße und der Übergang zur Zweigeschossigkeit an der Wörthstraße ermöglicht wird (Ausweisung WB II - III g, 0,4/1,0).

D Umweltschutz

1. Luftimmissionen

Zur Darstellung der Immissionsbelastung wurden die von der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen für den Meßzeitraum 1. Januar 1983 bis 31. Dezember 1983 veröffentlichten Meßdaten der Faktoren

- Staubniederschlag
- Schwefeldioxid
- Blei und Cadmium im Staubniederschlag

herangezogen. Hierbei erreichen die Bleiimmissionen im Staubniederschlag die nach TA-Luft aufgeführten Grenzwerte. Die restlichen Faktoren liegen zum Teil erheblich über den für das Stadtgebiet repräsentativen Mittelwerten.

Staubniederschlag: IW₁ 1) = 0,28 - 0,29 g/m²d 3) (0,35 g/m²d)
IW₂ 2) = 0,52 - 0,55 g/m²d (0,65 g/m²d)

Schwefeldioxid: IW₁ = 0,05 - 0,06 mg/m³ (0,14 mg/m³)
IW₂ = 0,17 - 0,24 mg/m³ (0,40 mg/m³)

Cadmium und anorganische Cadmiumverbindungen als Bestandteil des Staubniederschlags
- angegeben als
Cd -:

IW₁ = 2,8 - 3,5 µg/m²d (5,0 µg/m²d)

Blei und anorganische Bleiverbindungen als Bestandteile des Staubniederschlags
- angegeben als
Pb -:

IW₁ = 0,25 mg/m²d (0,25 mg/m²d)

1) Jahresmittelwert n. TA-Luft
2) max. Monatswert " "
3) Grenzwert

Im Hinblick auf die hohen Bleistaubniederschläge enthält der Bebauungsplan Nr. 190 - Wörthstraße - folgenden Hinweis:

"Im Planbereich ist mit Schadstoffbelastungen des Bodens zu rechnen.

Die Anlegung von Nutzgärten sollte erst nach Bodenuntersuchungen und gegebenenfalls nach einem Bodenaustausch erfolgen."

Die Kosten dieser Maßnahme sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

2. Lärmbelastungen

Den auf der Hermann-Albertz-Straße festgestellten Lärmbelastungen von ca. 60 - 65 dB (A) nachts wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 entgegengewirkt:

"Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

am Tage	35 dB (A)
in der Nacht	30 dB (A)

(z. B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster)"

E Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

In der Wörthstraße liegt ein Kanal DN 500 mm, der für das Ableiten des anfallenden Abwassers ausreichend ist. Durch die Arrondierung der Bausubstanz wird ein Umbau des vorhandenen Kanalnetzes nicht erforderlich.

Die Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle bleibt somit unverändert.

F Ordnung des Grund und Bodens

Können die bodenordnenden Maßnahmen und der Ankauf öffentlicher Flächen nicht durch freihändigen Erwerb durchgeführt werden, soll der Grund und Boden nach den gesetzlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes geordnet werden.

G Flächenaufteilung und Planungsstatistik

Gesamtfläche des Planungsgebiets ca. 14.700 m² = 100 %

WB-Fläche	ca. 6.700 m ² = 45,6 %
WA-Fläche	" 4.700 m ² = 32,0 %
Verkehrsfläche	" 3.300 m ² = 22,4 %
	<hr/>
	ca. 14.700 m ² = 100,0 %
	=====

Wohnbaufläche	ca. 11.400 m ² = 77,6 %
Verkehrsfläche	" 3.300 m ² = 22,4 %
	<hr/>
	ca. 14.700 m ² = 100,0 %
	=====

Das Plankonzept schafft die Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 34 Wohneinheiten.

H Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplans Nr. 190 voraussichtlich Kosten in Höhe von:

Straßenbaukosten	ca. DM	270.000,--
Begrünungskosten	" "	36.800,--
Kosten für Grunderwerb	" "	1.000,--
		<hr/>
gesamt	ca. DM	307.800,--
		=====

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 190 erforderlichen städtischen Mittel nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

I Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Es ist nicht zu erwarten, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 190 nachteilige Auswirkungen für die in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen werden.

Aus diesem Grund erübrigen sich Ausführungen zu eventuell geplanten sozialen Maßnahmen.


Beigeordneter



Oberhausen, 4. Januar 1985


Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) in der Zeit vom 10. April 1985 bis 10. Mai 1985 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 13. Mai 1985
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Jille'.

Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 190 gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) beigefügte Begründung in der Fassung vom 4. Januar 1985 ist vom Rat der Stadt am 24. Februar 1986 beschlossen worden.

Oberhausen, 24. Februar 1986

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

Gehört zur Verfügung vom 13. Okt. 1988
AZ 35.2-12.09 (OB 190)
Der Reglerungspräsident
Düsseldorf