

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 175

- Bezirkssportanlage Königshardt -

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

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

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßen
2. Erschließung
3. Kfz-Stellplätze, öffentliche Parkplätze
4. Öffentlicher Personennahverkehr

C Bebauung

1. Allgemeines Wohngebiet
2. Fläche für den Gemeinbedarf

D Öffentliche Grünfläche

1. Bezirkssportanlage
2. Tennisanlage, Grünanlage

E Umweltschutz

1. Immissionssituation
2. Planerische Maßnahmen

F Entwässerung

G Ordnung des Grund und Bodens

H Flächenaufteilung und Planungsstatistik

J Kosten und Finanzierungsübersicht

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebiets in der Gemarkung Sterkrade, Flur 9, und umfaßt den Bereich nördlich der Pfälzer Straße, zwischen Dohlenstraße, Reviergraben und Pfälzergraben.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10,0 ha.

2. Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.1974 sind die generellen Ziele der Landesplanung zusammengestellt:

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 durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung besonders durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten (Standortprogramme)
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 175 soll durch die Festsetzung einer Bezirkssportanlage verbunden mit der Ausweisung einer Fläche für Freizeit, Spiel und Sport sowie einer Tennisanlage, den Zielen der Landesplanung entsprochen werden.

3. Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Oberhausen wird ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand 1976 statt.

Die Öffentlichkeitsarbeit zum Flächennutzungsplan gemäß § 2 a Bundesbaugesetz ist in den Stadtbezirken Sterkrade, Osterfeld und Alt-Oberhausen durchgeführt worden.

Die erste öffentliche Auslage des Flächennutzungsplanentwurfs gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz erfolgte von Juli bis Oktober 1979. Die zweite öffentliche Auslage wird zur Zeit vorbereitet.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 175 stimmen mit den Zielsetzungen des inzwischen überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurfs überein.

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung vom 12.08.1966 ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche und Wohnbaufläche mit den Signaturen für Volksschule, Evangelische Kirche und Jugendheim ausgewiesen. Letztere Darstellung entspricht der Regelung vor Inkrafttreten der Planzeichenverordnung für Bauleitpläne vom 1.05.1965, wobei die Flächen für den Gemeinbedarf - wie später üblich - nicht gesondert dargestellt wurden.

Die neue städtebauliche Konzeption erfordert hier eine Umwidmung von bisherigen Nutzungsarten. Dementsprechend ist aus formellen Gründen eine Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplans in der Fassung der 8. Änderung vom 12.08.1966 erforderlich. Hierfür ist ein gesondertes Änderungsverfahren (84. Änderung) eingeleitet worden.

4. Derzeitige Festsetzungen

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des seit dem 15.07.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt -.

Dieser weist für das Plangebiet folgende Festsetzungen aus:

- zwischen Pfälzer Straße und Pfälzergraben:
Fläche für den Gemeinbedarf (ev. Kirche, Volksschule und Jugendeinrichtungen).
- an der Pfälzer Straße im Bereich des Flurstücks 60:
reines Wohngebiet (WR) mit einer zwingend 2-geschossigen Reihenhausbauung
- zwischen Pfälzergraben und Reviergraben:
öffentliche Grünfläche - Sportplatz - (mit notwendigen Kfz-Stellplätzen, Bolzplatz, Grünanlage) und Fläche für die Landwirtschaft

Diese Festsetzungen werden, soweit sie von der Neuplanung des Bebauungsplans Nr. 175 betroffen werden, aufgehoben.

5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung
des Bebauungsplanentwurfs

Als Entwurfsgrundlage lagen für die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs folgende Planungsziele zugrunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau einer Bezirkssportanlage auf der Grundlage des Sportstättenleitplans und des Flächennutzungsplanentwurfs
- Vorhaltung von Flächen für Begrünungsmaßnahmen zur Abschirmung zwischen zusammenhängenden Wohn- und Sportbereichen
- Sicherung der Erschließung der zusammenhängenden Sportanlagen sowie Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen Nachweis des ruhenden Verkehrs

6. Bestand

Die Wohnbebauung an der Pfälzer Straße (Haus-Nr. 47) bleibt erhalten; zusätzlich sind Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

An der Pfälzer Straße befindet sich ferner ein historisches Backhaus, welches erhalten werden soll. Es ist beabsichtigt, dieses Backhaus in die durch die Gemeinde nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 aufzustellende Denkmalliste aufzunehmen.

7. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 175 - Bezirkssportanlage Königshardt - hat zusammen mit dem Teilflächennutzungsplan (84. Änderung) die Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 14. Juli 1980 bis 28. Juli 1980 einschließlich. Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 6. August 1980 statt.

Den während der Bürgerbeteiligung und in der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen und Hinweisen soll teilweise gefolgt werden, indem eine Wohnbauflächen-darstellung im Bereich der Wohnbesitzung Pfälzer Straße 47 festgesetzt wird. Hinsichtlich der Nähe der Kfz-Stellplätze und des außerhalb des Verfahrensgebietes anschließenden Gewerbegebietes ist die Schaffung weiterer Wohnbaumöglichkeiten entlang der nördlichen Seite der Pfälzer Straße nicht beabsichtigt.

Den von den Anwohnern der Dohlenstraße befürchteten Belästigungen durch die Kampfbahn soll durch die Errichtung und Bepflanzung eines Schutzwalls entgegengewirkt werden. Des weiteren besteht für diese Anwohner auch weiterhin die Möglichkeit, den hinter den rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorgesehenen Zwischenraum zum Schutzwall im Rahmen der vorhandenen Pachtverträge gärtnerisch zu nutzen.

Der Anregung, die Tennisanlage in den Bereich südlich des Pfälzergrabens zu verlagern, wurde gefolgt.

Weitere Anregungen, die sich mit der Lage der einzelnen Sportanlagen im Planbereich befassen, konnten nicht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden, da dieser die Lage der Sporteinrichtungen nur nachrichtlich enthält.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßen

Die Hartmannstraße, eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit Zielrichtung zum überörtlichen Netz (BAB A 2/E 3) führt in unmittelbarer Nähe südlich am Plangebiet vorbei. Im Flächennutzungsplanentwurf für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen ist die Hartmannstraße als "sonstige örtliche Hauptverkehrsstraße" gekennzeichnet.

2. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Pfälzer Straße im Süden und teilweise von der Dohlenstraße im Westen erschlossen.

Die unmittelbare Andienung der Sportanlage erfolgt von der Dohlen- und Pfälzer Straße über Fußwegeverbindungen, die zum Teil befahrbar sind.

Eine weitere Andienungsmöglichkeit besteht über die vorgesehene Kfz-Stellplatzanlage im südöstlichen Planbereich.

3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze

Durch die Kfz-Stellplatzanlage, die der Bezirkssportanlage sowie der Tennisanlage zugeordnet ist, werden für den ruhenden Verkehr ausreichend Stellplätze eingerichtet. Hinzu kommen noch einige Stellplätze für Busse.

Weitere Parkmöglichkeiten für Kfz werden durch eine öffentliche Parkfläche an der Dohlenstraße geschaffen.

4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr dient über die Hartmannstraße das Plangebiet mit 2 Omnibuslinien an:

- o Linie 961 Hartmannschule
- o Linie 962 Hartmannschule

Hierdurch wird eine Fahrverbindung zu den Stadtteilzentren Oberhausens(Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld (mit Umsteigen) und zurück angeboten.

C Bebauung

1. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan Nr. 175 setzt für den Bereich der Wohnbesitzung Pfälzer Straße 47 sowie einer ca. 860 m² großen westlich anschließenden Fläche eine offene max. 2-geschossige Bebauungsmöglichkeit im Rahmen einer WA-Ausweisung (Allgemeines Wohngebiet) fest. Die Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl beträgt 0,4/0,8.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten im Bebauungsplan soll eine Abschirmfunktion zwischen Wohnbebauung und nördlich gelegener Tennisanlage sowie östlich anschließender Kfz-Stellplatzanlage erreicht werden.

Hinsichtlich der Nähe der Kfz-Stellplätze und des außerhalb des Verfahrensgebietes östlich anschließenden Gewerbegebietes ist die Schaffung weiterer Wohnbaumöglichkeiten entlang der nördlichen Seite der Pfälzer Straße nicht beabsichtigt.

2. Fläche für den Gemeinbedarf

Die zwischen der geplanten Bezirkssportanlage und der Pfälzer Straße gelegene Fläche, welche nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 als Fläche für den Gemeinbedarf (ev. Kirche, Schulen, Jugendeinrichtungen) vorgesehen ist, wird nach den Aussagen der Rahmenplanung Sterkrade-Nord in dieser Größe nicht mehr benötigt. Auch nach dem Schulentwicklungsplan 77 besteht kein Flächenbedarf für Schulen mehr in diesem Bereich.

Bedarf besteht jedoch noch für ein Gemeindezentrum der Evangelischen Kirche sowie für eine städtische Jugendeinrichtung.

An der Dohlenstraße sind daher zur Unterbringung dieser Einrichtungen zwei Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, die bei einer max. 2-geschossigen Bauweise eine Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl von 0,4/0,8 aufweisen.

Zwischen Gemeindezentrum und Jugendheim ist ein ca. 8 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der dazu beitragen soll, gegenseitige Belästigungen zu vermeiden. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume

zwischen Dohlenstraße und den Flächen für den Gemeinbedarf werden weitere Abschirmmaßnahmen geschaffen.

D Öffentliche Grünfläche

1. Bezirkssportanlage

Durch den Wegfall des Sportplatzes an der Falkestraße im Zuge der erforderlichen Erweiterung des Nordfriedhofs ist eine ausreichend bemessene Sportanlage notwendig geworden.

Diese Notwendigkeit wird durch die Ergebnisse der Sportstättenleitplanung gestützt, die für den Bereich Sterkrade-Nord ohnehin eine hohe Unterversorgung an Sportmöglichkeiten aufweisen.

Die bereits vorhandene Ausweisung der Sportfläche im Bebauungsplan Nr. 56 am Pfälzergraben kann den Flächenbedarf einer Bezirkssportanlage und einer zusätzlich geplanten Tennisanlage (siehe auch Pkt. D 2.) nicht abdecken.

Die nördlich des Pfälzergrabens festgesetzte Grünfläche dient daher zur Aufnahme der neuen, ausreichend bemessenen und großzügig angelegten Sportanlage mit einer Kampfbahn vom Typ "C" - Rasen, einem Tennenspielfeld, Kleinspielfeldern, einer Gymnastikfläche und den notwendigen Räumlichkeiten, für die eine max. 2-geschossige Bauweise festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan gibt die Lage der Sporteinrichtungen nur nachrichtlich wieder. Die Einzelheiten der Ausbau- und Begrünungsmaßnahmen enthält ein noch zu erstellender Ausbauplan.

Zur Wohnbebauung an der Dohlenstraße wird die Schutzwirkung des geplanten Tribünenwalls durch verstärkte Begrünung mit Baum- und Strauchwerk erhöht. Der Bebauungsplan enthält hierzu die Festsetzung eines Pflanzgebots.

Zwischen Tennenspielfeld und Pfälzergraben sowie im nordöstlichen Planbereich werden weitere Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Die Erhaltung vorhandener Bäume und Strauchgruppen wird, soweit diese nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen, durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

2. Tennisanlage, Grünanlage

Südlich des Pfälzergrabens ist eine Tennisanlage mit 6 Plätzen vorgesehen.

Die Zahl der tennissporttreibenden Bevölkerung wird nach Berechnungen des Deutschen Tennisbundes (DTB) und des internationalen Arbeitskreises Sport (IAKS) in den nächsten Jahren auf 2 % der Gesamtbevölkerung ansteigen. Nach dem Sportstättenleitplan der Stadt Oberhausen ist auch in Oberhausen ein Anstieg der Tennissporttreibenden zu erkennen, so daß der Bedarf für die Errichtung der Tennisanlage vorhanden ist.

Besonders eine Intensivierung des Tennissports im Schulsport ist anzustreben. Partnerschaften zwischen Schulen und Vereinen sollen gefördert werden.

Da sich im Moment eine Konzentration von Tennisanlagen im Oberhausener Süden abzeichnet, soll die Anlage hier in Königshardt zu einer ausgewogenen Verteilung im Stadtgebiet beitragen. Es soll jedoch keine kommunale Tennisanlage entstehen, vielmehr sollen die Tennisvereine die Anlage selbst unterhalten.

Innerhalb der Tennisanlage ist eine überbaubare Fläche für ein Klubhaus in max. 2-geschossiger Bauweise vorgesehen.

Die westlich anschließende Fläche, die bis zu den Flächen für den Gemeinbedarf an der Dohlenstraße reicht, soll Freizeit-, Spiel- und Sportmöglichkeiten vorbehalten bleiben.

Zwischen Freizeit-, Spiel- und Sportfläche und Tennisanlage wird durch die Festsetzung eines Pflanzgebots eine räumliche Trennung erwirkt.

Pflanzgebote für Einzelbäume sind entlang des Pfälzergrabens und an der Pfälzer Straße im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erhaltung vorhandener Bäume und Strauchgruppen wird, soweit diese nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen, durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

E Umweltschutz

1. Immissionssituation

Im Bebauungsplangebiet sind die Immissionsgrenzwerte der einzelnen, von der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen gemessenen Schadstoffaktoren nicht überschritten.

Lärmbelästigungen durch Straßenverkehr im Bereich des Bebauungsplans treten nicht auf. Die Grenzwerte von 75 dB (A) tags und 65 dB (A) nachts werden nicht überschritten.

2. Planerische Maßnahmen

Die von der Sportanlage ausgehenden Lärmimmissionen werden durch Erdwälle und Anpflanzungen im Nahbereich der Wohngebiete gemindert. Umweltkonflikte werden durch diese Planungsmaßnahme vermieden.

Die evtl. entstehenden Lärmbeeinträchtigungen durch den An- und Abfahrverkehr am Parkplatz Pfälzer Straße sind unerheblich, da aufgrund der Verkehrsmengen bzw. der Abstände zur Wohnbebauung eine Beeinträchtigung nicht in Frage kommt.

F Entwässerung

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 175 liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Entwässerungsentwurfs "Ortsentwässerung Königshardt". Dieser Entwässerungsentwurf wurde am 20.04.1970, Az.: 64.II.518 gemäß § 45 Landeswassergesetz NW vom 22.05.62 (LWG NW) genehmigt.

Innerhalb der Planstraße parallel zur Pfälzer Straße verläuft der Pfälzergraben.

Voraussetzung für die Aufhebung des Pfälzergrabens ist der Bau der im genehmigten Entwässerungsentwurf vorgesehenen Kanäle sowie die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens gemäß § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Die Kanalisierung der o. g. Planstraße ist im Kanalbauprogramm für das Jahr 1981 vorgesehen. Ein Antrag zur Aufhebung der Gewässer Pfälzergraben I und Pfälzergraben II liegt vor. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Düsseldorf (STAWA) hat in seiner Stellungnahme hierzu betont, einer Aufhebung des Pfälzergrabens erst zustimmen zu können, wenn ein entsprechender Ersatz geschaffen worden ist.

Die bestehenden bzw. geplanten Entwässerungsanlagen können die anfallenden Abwässer schadlos ableiten, wobei die Abwässer im Klärwerk Emschermündung der Emschergenossenschaft mechanisch und biologisch gereinigt werden.

Das Plangebiet wird im Süden von der Pfälzer Straße und im Westen von der Dohlenstraße tangiert. Diese Straßen sind an das Kanalnetz der Stadt Oberhausen angeschlossen.

G 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.

H Flächenaufteilung und Planungsstatistik

Größe des Planungsgebietes	ca. 10,00 ha	100	%
Wohnbaufläche	" 0,17 "	1,7	%
Fläche für den Gemeinbedarf 1 = 1300 m ² 2 = 2925 m ²	" 0,42 "	4,2	%
Grünfläche 1 = 53000 m ² 2 = 27500 m ²	" 8,05 "	80,5	%
Parkplatz	" 0,81 "	8,1	%
Verkehrsfläche	" 0,55 "	5,5	%
	" 10,00 "	100	%

J Kosten und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb	ca. DM 1.100.000,--
Grünflächen (Sportfreianlagen, Freizeitflächen)	" " 3.300.000,--
Straßenbau (einschl. Parkplatz)	" " 935.000,--
Kanalbau	" " 500.000,--
	" DM 5.835.000,--
	=====

Diese Kosten verringern sich teilweise um die zu erhebenden Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel zur Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen wird im Haushaltsplan nachgewiesen.

Oberhausen, 10. Dezember 1980


Beigeordneter





Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) in der Zeit vom 13. April 1981 bis 13. Mai 1981 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 14. Mai 1981

Der Oberstadtdirektor

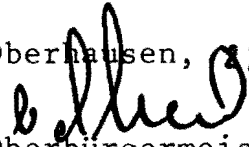
Im Auftrag





Diese dem Bebauungsplan Nr. 175 - Bezirkssportanlage
Königshardt - gemäß § 9 (8) des Bundesbaugesetzes in der
Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) beigefügte
Begründung vom 10. Dezember 1980 ist vom Rat der Stadt
am 12. Oktober 1981 beschlossen worden.

Oberhausen, 27. 10. 81


Oberbürgermeister

Gehört zur Vlg. v. 14. 12. 81
Az 35.2 - 12.09 (Oberhausen 175)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf