

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 171
- Kirchhellener Straße -

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Bebauungsplangebiets im Stadtbereich
2. Flächennutzungsplan
3. Derzeitige Festsetzungen
4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung

B Verkehr

1. Verkehrsstraßennetz, öffentlicher Personennahverkehr, Erschließung
2. Kfz-Stellplätze, öffentliche Parkplätze

C Bebauung

1. Vorgaben
2. Gewerbegebiet
3. Mischgebiet

D Fläche für die Landwirtschaft

E Fläche für die Wasserwirtschaft

F Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

G Flächenaufteilung und Statistik

H Kosten- und Finanzierungsübersicht

A Allgemeines

1. Lage des Bebauungsplangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Königshardt. Es erfaßt den Bereich zwischen der Kirchhellener Straße, des Sterkrader Vennbachs und südlich der Everslohstraße.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,57 ha.

2. Flächennutzungsplan

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

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

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 171 - Kirchhellener Straße - stimmen mit den Zielsetzungen des neuen Flächennutzungsplans für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen überein.

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen wird zur Zeit zur öffentlichen Auslage gemäß § 2 a (6) BBauG vorbereitet.

Da die Neuplanung nicht mit dem zur Zeit noch verbindlichen Flächennutzungsplan (Leitplan von 1952) übereinstimmt, ist auch eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Hierfür ist ein besonderes Verfahren eingeleitet worden.

3. Derzeitige Festsetzungen

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 56 sind für den Bereich des Plangebiets

- Reines Wohngebiet (WR)
- Fläche für die Landwirtschaft

festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden aufgehoben.

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplan Nr. 56 - Königshardt - ist am 15. Juli 1969 rechtsverbindlich geworden.

Für den vorgenannten Bereich lassen sich die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen - Reines Wohngebiet (WR) und eine 1-geschossige Bebauungsmöglichkeit sowie Fläche für die Landwirtschaft - nicht mehr verwirklichen. Hier sind bereits drei gewerbliche Betriebe vorhanden (Kfz.-Werkstatt, Bauunternehmung und eine Gaststätte mit Kegelbahn).

Durch die Änderung soll der Entwicklung, die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 56 eingeleitet wurde, Rechnung getragen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche / gemischte Nutzung geschaffen werden.

Außerdem soll durch den Bebauungsplan dem Bedürfnis nach Erweiterung der vorhandenen Betriebe entsprochen werden. Bemühungen der Gemeinde, den betrieblichen Erfordernissen und dem Ziel der Erhaltung bzw. Neuschaffung von Arbeitsplätzen im Stadtteil Sterkrade-Nord durch Verlagerung gerecht zu werden, haben nicht zum Erfolg geführt.

5. Bestand

Die vorhandenen baulichen Anlagen bzw. Nutzungen bleiben bestehen.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 171 - Kirchhellener Straße - hat im Dezember 1978 die Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Die hier vorgetragenen Bedenken richten sich nicht gegen die Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebiet, sondern gegen den geplanten Bau einer Reithalle und die Festsetzung - Grünfläche - Reitplatz. Es wurde angeregt, die im Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzte Nutzung "Fläche für die Landwirtschaft" beizubehalten.

Dieser Anregung soll stattgegeben werden.

Dagegen soll der Anregung, daß Verfahrensgebiet nach Norden hin bis zur Everslohstraße zu erweitern und hier ebenfalls gewerbliche Bauflächen festzusetzen, nicht gefolgt werden.

Eine Ausweitung des Gewerbegebietes steht dem Planungsziel entgegen, die noch freie Landschaft des nördlichen Stadtbereichs zu sichern. Auch sollte man die ohnehin schon starke Belastung der Oberhausener Umwelt nicht noch mehr durch Einbußen an unbebauten Grundstücken vermehren. Durch die Darstellung von gewerblicher und gemischter Baufläche sowie landwirtschaftlich genutzter Fläche ergibt sich ein harmonischer Übergang im Hinblick auf den bestehenden Siedlungsrand und die Nähe des Erholungsgebiets Hiesfelder Wald.

Soweit sich die Bedenken gegen die Belästigungen durch den Bau einer Reithalle im Bereich des Mischgebietes richten, soll diesen Belangen dadurch Rechnung getragen werden, daß im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt wird, daß durch die Anordnung der geplanten Gebäude eine abschirmende Wirkung gegenüber den südlich angrenzenden Grundstücken erreicht wird. Eine weitere Abschirmung ergibt sich aus der Festsetzung eines Pflanzgebotes zwischen dem Gewerbe- und Mischgebiet.

B Verkehr

1. Verkehrsstraßennetz, öffentlicher Personennahverkehr Erschließung

Der Bereich des Bebauungsplans wird von der Kirchhellener Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße tangiert und ist damit an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Oberhausen angeschlossen.

Diese Straße ist Bestandteil des im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen dargestellten Hauptverkehrsstraßennetzes.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Buslinien der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen. Derzeitig wird das Planungsgebiet von einer Omnibuslinie erschlossen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Kirchhellener Straße.

2. Kfz-Stellplätze, öffentliche Parkplätze

Die notwendigen Stellplätze für das Gewerbe- und Mischgebiet sollen auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen werden.

Dem ruhenden Verkehr ist die bestehende öffentliche Parkfläche auf der westlichen Seite der Kirchhellener Straße zugeordnet.

C Bebauung

1. Vorgaben

Der Sterkrader Norden hat sich in den 60er und 70er Jahren durch das hohe Bevölkerungswachstum und die

damit verbundene Neuausweisung von Wohnbauflächen zu einem neuen Wohnstadtteil im "Grünen" entwickelt.

Unter Berücksichtigung der vorrangigen Forderung für Sterkrade-Nord nach Sicherung der Qualität des Wohnens im Grünen ist im Hinblick auf die bestehenden Strukturen dieses Stadtteils in verschiedenen Teilbereichen ein Nebeneinander von kleineren, nicht störendem Gewerbe und Wohnen als Mischstruktur anzustreben.

Um den auf Sterkrade-Nord bezogenen Bedarf an Gewerbeflächen zu erfüllen und die Ansiedlung von wohnstandortbezogenen, arbeitsplatzintensiven Gewerbe- und Handwerksbetrieben zu fördern, wird entsprechend der vorhandenen Struktur (in diesem Bereich sind bereits eine Kfz-Werkstatt, ein Bauunternehmen und eine Gaststätte mit Kegelbahn vorhanden) Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt.

Ausschlaggebend hierfür ist die verkehrsgünstige Lage und die im Umkreis gewerbliche bzw. industrielle Nutzung (östlich der Kirchhellener Straße und im Eckbereich Revierstraße / Pfälzer Straße / Matzenbergstraße). Auch sieht sich die Stadt Oberhausen aus finanziellen und wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage, die vorhandenen Betriebe zu verlagern.

2. Gewerbegebiet

Für den Bereich der Grundstücke Kirchhellener Straße 311 - 315 a setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet fest. In offener Bauweise ist eine maximal zweigeschossige Bauungsmöglichkeit gegeben. Unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Werte der Bau-nutzungsverordnung für die Grundflächen- bzw. Ge-schoßflächenzahl ist die überbaubare Grundstücks-fläche durch Baugrenzen so festgesetzt, daß eine den Betriebserfordernissen entsprechende Bebauung möglich ist.

Nach den allgemeinen Planungsgrundsätzen für die Bauleitplanung ist bei der Festsetzung von Ge-werbegebieten auf ausreichende Abstände zu Wohn-gebieten zu achten.

Aufgrund der vorbeschriebenen Planungsziele, der örtlichen Situation und unter Berücksichtigung be-stehender Nutzungsrechte sind die nach den Richt-linien des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 07. 1974 i.d.F. vom 02. 11. 1977 nicht einzuhalten.

Um gegenseitige Beeinträchtigungen der Wohn- und Gewerbenutzung auszuschließen, sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich. Es werden daher folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Im GE-Gebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Immissionen im angrenzenden reinen Wohngebiet nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16. 07. 1968 führen (tagsüber 50 dB (A), nachts 35 dB (A)). Andere Vorhaben sind zulässig, wenn Vorkehrungen getroffen werden, die die Einhaltung der genannten Richtwerte ermöglichen.

- Betriebsgebäude dürfen auf der dem angrenzenden Wohngebiet zugewandten Seite keine Öffnungen besitzen.

- Die nicht bebauten Flächen auf dem an das Wohngebiet angrenzenden Grundstück sind entlang der parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Baugrenze mit einer Mauer von 2,00 m Höhe einzufriedigen.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes soll zusätzlich eine abschirmende Wirkung erreicht werden.

3. Mischgebiet

Der Bereich der Gaststätte "Zum Rabenhort", Kirchhellener Straße 319 ist als Mischgebiet ausgewiesen. Auch hier ist in Angleichung an die vorhandene Baustruktur in der näheren Umgebung offene Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit festgesetzt.

Entsprechend den Erweiterungsabsichten des Betriebsinhabers, Gaststätte mit Hotel und Reitschule, und unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung ist die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, daß Beeinträchtigungen durch den Betrieb einer Reitschule ^{aus}geschlossen werden können. (siehe hierzu auch Abschnitt A 6).

D. Fläche für die Landwirtschaft

Das restliche Plangebiet zwischen dem Sterkrader Vennbach und der Gaststätte "Zum Rabenhort" ist entsprechend der bisherigen Ausweisung als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

E. Fläche für die Wasserwirtschaft

Für die Vorflutregelung des Venngebietes wird zur Zeit ein Planfeststellungsverfahren vom Regierungspräsidenten Düsseldorf als obere Wasserbehörde durchgeführt.

In diesem Verfahren wird unter anderm auch der Ausbau des Sterkrader Vennbachs behandelt.

Der Sterkrader Vennbach ist im Planbereich als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Um eine Beeinträchtigung des Wasserlaufs auszuschließen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

- "Für die im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete Fläche des Sterkrader Vennbachs dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung einschließlich Einfriedigungen nicht errichtet werden!"

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß die im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete Fläche entlang des Sterkrader Vennbachs der Nutzungsbeschränkung des § 30 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 16. 10. 1976 (BGBl. I S. 3017) unterliegt.

F. Entwässerung, Höhenlage der Straße und Straßenkanäle

Die Entwässerung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßenkanäle.

Die Höhenlage der vorhandenen Straße und der in diesen liegenden Straßenkanäle bleibt unverändert.

G. Flächenaufteilung und Statistik

<u>Größe des Plangebiets</u>	<u>ca. 2,57 ha</u>	<u>=</u>	<u>100 %</u>
gewerbliche Baufläche	ca. 0,61 ha	=	23,7 %
gemischte Baufläche	ca. 0,85 ha	=	33,1 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,85 ha	=	33,1 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 0,03 ha	=	1,2 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,23 ha	=	8,9 %

Wohneinheiten (WE) vorhanden 5 WE

Einwohner (E) vorhanden ca. 15 E

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine neuen Wohneinheiten geschaffen.

H. Kosten und Finanzierungsübersicht

Bei der Durchführung dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Oberhausen keine Kosten.

Oberhausen, 14. Mai 1979



Beigeordneter



Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBI. I, S. 2256) in der Zeit vom 30. Juli 1979 bis einschließlich 30. August 1979 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 31. August 1979

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag:



Diese dem Bebauungsplan Nr. 171 - Kirchhellener Straße - gemäß § 9 (8) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBI. I, S. 2256) beigegefügte Begründung vom 14. Mai 1979 ist vom Rat der Stadt am 21. Januar 1980 beschlossen worden.

Oberhausen, 21. Januar 1980

Der Oberbürgermeister



Gehört zur **Vlg. v.** 17.3.1980

Az. 35.2-12.09 (Oberhausen 171)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf