

Entscheidungsbegründung

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 137 B

- Behrensstraße / Fährstraße / Straße "Am Ruhrufer" -

Sanierungsgebiet Zechengelände Alstaden, Alstaden-
Süd / Teilbereich II

in der Fassung der Fortschreibung vom 9. August 1984

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

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

B Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz

1. Sanierungssatzung
2. Entwicklung der Bebauungspläne
3. Erörterung über die Neugestaltung des Sanierungsgebietes gemäß § 9 Städtebauförderungsgesetz

C Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz
2. Öffentlicher Personennahverkehr
3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze
4. Erschließung

D Bebauung

1. Vorgaben
2. Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1 Vorhandene Bebauung
 - 2.2 Neubebauung
 - 2.2.1 Städtebauliches Konzept
 - 2.2.2 Bauausführung
 - 2.2.3 Baudurchführung
 - 2.2.4 Besondere Gestaltungsanforderungen für das neue Baugebiet
3. Mischgebiet
4. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

E Gestaltungssatzung

F. Grünflächen

1. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
2. Private Grünfläche - Hausgärten -
3. Begrünungsmaßnahmen und Festsetzung von Bäumen

G Fläche für die Landwirtschaft

H Hochwasserschutzzonen

I Umweltschutz

1. Die brennende Halde
2. Bundesbahnstrecke Duisburg / Oberhausen
3. Bauunternehmung im Eckbereich Behrensstraße / Fährstraße
4. Bodenuntersuchungen

K Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

L Ordnung des Grund und Bodens

M Flächenaufteilung

N Kosten- und Finanzierungsübersicht

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Stadtteiles Alt-Oberhausen und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Behrensstraße, östliche Seite der Fährstraße, südliche Seite der Straße "Am Ruhrufer", östliche Grenze der Flurstücke Nr. 48 und 47, Flur 11, Ruhr, in westlicher Richtung bis zur Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 216, Flur 11, westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 216, Flur 11.

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

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

Für Oberhausen - nach dem Landesentwicklungsplan I/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
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll insbesondere durch die Ausweisung von Wohnbauflächen in standortgünstiger Lage zu angrenzenden Erholungsbereichen den vorgenannten Zielen entsprochen werden.

Diese Absicht entspricht auch dem im Gebietsentwicklungsplan vorgesehenen Wohnsiedlungsbereich (Entwurf zum GEP für den Regierungsbezirk Düsseldorf).

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklungsplanung wurde ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt, dessen sachliche Teilbereiche in einzelnen Arbeitsabschnitten vorliegt.

Unter den besonders hervorgehobenen Chancen der Stadtentwicklung in Oberhausen ist das Ziel

- Aktivierung von Industriebrachen für
Gewerbeansiedlung, Wohnungsbau und Grün

formuliert.

Die Stilllegung der Zeche Alstaden, die Freilegung des Zechengeländes sowie der Erwerb desselben durch die Stadt Oberhausen waren nicht nur der Anlaß für die Aufstellung von Bauleitplänen, um dieses Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen, sondern auch Anlaß, das gesamte Gebiet Alstaden-Süd / Zechengelände als Sanierungsgebiet festzusetzen und eine Neuordnung einzuleiten (siehe hierzu auch Abschnitt B - Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz -).

Durch den Bebauungsplan Nr. 137 B soll dieser Zielsetzung gefolgt werden.

Im Zuge der Untersuchung des Wohnungsmarktes für das gesamte Stadtgebiet wurden für den Planbereich Planungsziele entwickelt, wonach die Aufstellung von Bauleitplänen mit dem Ziel der Sicherung der Wohn- und Erholungsfunktion anzustreben ist.

Für den Bereich zwischen Behrensstraße und der Straße "Am Ruhrufer" soll eine modellhafte Siedlungskonzeption realisiert werden, die unter dem Arbeitstitel "Werkbundsiedlung Ruhrgebiet" von einer Architektengruppe, die dem Deutschen Werkbund angehört, entwickelt worden ist.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist nach Genehmigung des Regierungspräsidenten Düsseldorf durch Veröffentlichung am 10. Mai 1983 für den überwiegenden Teil des Oberhausener Stadtgebietes rechtswirksam geworden.

Auf Antrag der Stadt Oberhausen sind einzelne Teilbereiche von der Genehmigung ausgenommen worden. Hierfür wird zur Zeit ein Ergänzungsverfahren durchgeführt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 B - Behrensstraße / Fährstraße / Straße "Am Ruhrufer" - liegt im rechtswirksamen Teil des Flächennutzungsplanes, der hierfür die Ausweisungen Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft enthält.

Die städtebauliche Konzeption hat sich zwischenzeitlich in einigen kleinteiligen Bereichen geändert. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, worüber ein gesondertes Änderungsverfahren (14. Änderung) eingeleitet worden ist.

Im neuen Teilflächennutzungsplan (14. Änderung) sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Wohnbaufläche
- Mischgebiet
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft

4. Derzeitige Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes bestehen keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung.

Für die Behrens- und Fährstraße sowie der Straße "Am Ruhrufer" bestehen förmlich festgestellte Fluchtlinien.

Diese Festsetzungen werden, soweit sie von der Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 137 B betroffen werden, aufgehoben.

5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Der Bebauungsplan Nr. 137 B ist Teil des Gesamtplanes Nr. 137, der für den Bereich in West-Ost-Richtung zwischen der "Halde Alstaden" bis zur Eisenbahnlinie Duisburg / Oberhausen und in Nord-Süd-Richtung zwischen der Eisenbahnlinie Duisburg-Ruhrort / Mülheim-Ruhr bis zur Stadtgrenze aufgestellt wurde.

Der Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 137, für den Bereich zwischen Blockstraße, Behrensstraße, Verlängerung der Fährstraße und Eisenbahnlinie Duisburg-Ruhrort / Mülheim-Ruhr, ist ab dem 11. September 1980 rechtsverbindlich.

Für die Aufstellung des Gesamtbebauungsplanes wurden die nachfolgend zusammengefaßten Planungsziele formuliert:

- Berücksichtigung einer gemischten Sozialstruktur
- besondere Standortqualität des historisch gewachsenen Alstadens
- Ausbau des Naherholungsgebietes der Ruhrauen für einen größeren Einzugsbereich
- Integration von freizeitorientierten Sportanlagen
- Sicherung der Anbindung und Erschließung der öffentlichen Naherholungs- und Freizeitanlagen durch Grünschnitten und Fuß-/Radwegesysteme
- Sicherung und Ausbau der vorhandenen Garten- und Kleingartenstrukturen
- Beibehaltung der Anbindung des Durchgangsverkehrs über die bereits vorhandenen Anschlußpunkte
- Sicherung der Durchlässigkeit des Gebietes, keine Abschließung nach außen
- die Erschließungsstraßen sind durch Begrünungsmaßnahmen in das Fuß- und Radwegesystem einzubeziehen

- Ausbau der bestehenden Wegeverbindungen zu den Grün- und Freiflächen der Ruhrauen für Fußgänger und Radfahrer
- Beibehaltung der Mischung der Sozialstruktur und die damit verbundene Vielfältigkeit der Baustrukturen
- Sicherung der vorhandenen Bebauung und Integration in das Bebauungskonzept
- Bei weiteren Baustrukturen eingehen auf die Vielfältigkeit durch eine Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern, verdichteten Eigenheimgruppen sowie 2- bis 3-geschossiger Mietwohnungsbau

Im einzelnen ergeben sich für den Bebauungsplan Nr. 137 B folgende Hauptplanungsziele:

- Beibehaltung der historisch gewachsenen Mischstruktur
- Sicherung der Anbindung und Erschließung der öffentlichen Naherholungs- und Freizeitanlagen durch Grünschnitten
- Sicherung und Ausbau der vorhandenen Grünflächen sowie der Garten- und Kleingartenstrukturen
- Sicherung der vorhandenen Bebauung und Integration in das Bebauungsplankonzept

6. Bestand

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung wird in ihrem Bestand gesichert.

Zwischen der Behrensstraße und der Straße "Am Ruhrufer" liegt unterirdisch eine Fernwasserleitung DN 700 der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft mbH Mülheim a.d.Ruhr. Diese Leitung ist als Bestand im Bebauungsplanentwurf dargestellt.

7. Bürgerbeteiligung

Für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Bundesbaugesetz und nach den "Vorläufigen Verfahrensgrundsätzen für die Öffentlichkeitsarbeit in der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 137 erfolgte in der Zeit vom 2. Mai 1978 bis 16. Mai 1978 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 18. Mai 1978 statt.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise betrafen überwiegend den Bereich der Halde Alstaden außerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 137.

Da sich zwischenzeitlich das Planungskonzept für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 B geändert hat, wurde eine zweite Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durchgeführt.

In der Zeit vom 31. Januar 1984 bis 14. Februar 1984 erfolgte die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen. Daran anschließend hat die erneute öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) am 15. Februar 1984 stattgefunden.

Gegen den vorgestellten Planentwurf wurden keine Bedenken erhoben. Die hier angeschnittenen Fragen (z. B. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, Grünverbindung zum Ruhrufer, Stellplätze etc.) sind durch die Planung berücksichtigt.

B Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz

1. Sanierungssatzung

Der Rat der Stadt beschloß am 26. Juni 1978 für den Untersuchungsraum "Zechengelände Alstaden / Alstaden-Süd / Teilbereich II" gemäß § 4 StBauFG vorbereitende Untersuchungen mit dem Ziel der Sanierung.

Die von der Stadt Oberhausen durchgeführten Untersuchungen bestätigten die Notwendigkeit, hier eine städtebauliche Neuordnung anzustreben.

Aufgrund dieses Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen beschloß der Rat der Stadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit dem Titel - Sanierungsgebiet "Zechengelände Alstaden / Alstaden-Süd / Teilbereich II".

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 B - Behrensstraße / Fährstraße / Straße "Am Ruhrufer" - ist Bestandteil dieses förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

2. Entwicklung der Bebauungspläne

Der Rat der Stadt hat bereits am 19. Dezember 1977 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 137) beschlossen. Der Bereich des Sanierungsgebietes "Zechengelände Alstaden / Alstaden-Süd / Teilbereich II" deckt sich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 137.

Um eine zügige Durchführung sowohl im Verfahrensablauf als auch in der Realisierungsphase zu gewährleisten, ist das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 in verschiedene Teilbereiche aufgeteilt worden.

Der Teilbereich "A", der das Gebiet des freigelegten Zechengeländes nördlich der Behrensstraße erfaßt, ist ab dem 11. September 1980 rechtsverbindlich.

Der Teilbereich "B" erfaßt den Bereich zwischen Behrensstraße, Fährstraße, Straße "Am Ruhrufer", Ruhr und verlängerte Blockstraße.

Für die übrigen Teilbereiche sind gegenüber dem Vorentwurf vom Mai 1978 keine weiteren konkreten Planungsabsichten entwickelt worden.

3. Erörterung über die Neugestaltung des Sanierungsgebietes
gemäß § 9 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

Mit den Bürgerversammlungen am 18. Mai 1978 zum Gesamtbebauungsplan Nr. 137 und am 15. Februar 1984 zum Teilbereich "B" wurde auch die Erörterung über die Neugestaltung dieses Teilbereiches des Sanierungsgebietes gemäß § 9 StBauFG eingeleitet.

Das Erörterungsverfahren wurde im Zeitraum von März 1984 bis April 1984 weitergeführt.

Gelegenheit zur Stellungnahme wurde hierbei den Eigentümern der im Verfahrensbereich gelegenen Grundstücke, den Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten gegeben.

Neben den 9 Grundstückseigentümern waren rund 150 Haushaltungen mit 260 Personen anzusprechen.

Überwiegend sind keine Einwendungen gegen die beabsichtigte Planung vorgebracht worden. Vereinzelt erfolgten folgende Äußerungen:

- Es sollte alles so bleiben, wie es ist
- Erhaltung des Birkenwäldchens an der Fährstraße
- Bedenken gegen Form der Ausführung
- Bedenken gegen die geplante öffentliche Grünfläche - Parkanlage - in Verlängerung der Blockstraße
- Bedenken wegen einer Überparkung der Fährstraße

Angeregt wurde, auch die vorhandene Firma Paul Dinstuhl KG an ihrem jetzigen Standort im Eckbereich Behrensstraße / Fährstraße zu belassen und die vorgesehene Ausweisung eines Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet umzuändern.

Weiterhin wurde angefragt:

- Pkw-Einstellplätze an der Straße "Am Ruhrufer" sollten um 3 m von der Grundstücksgrenze weg verschoben und dieser Streifen bepflanzt werden
- Verbreiterung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung einer Dachform und Dachneigung von 30 - 45°

Die im Rahmen der Erörterung gemäß § 9 StBauFG vorgebrachten Wünsche bzw. Anregungen sind zum Teil in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 B aufgenommen worden.

C Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 B wird von dem innerstädtischen Hauptverkehrsstraßennetz nicht tangiert.

Über den im Osten vorbeiführenden Hauptverkehrsstraßenzug Bebelstraße (ca. 300 m entfernt) ist das Plangebiet an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen mit Zielrichtung zum überörtlichen Netz angebunden.

2. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadtwerken Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch eine Omnibuslinie

- Linie 195 auf der Behrensstraße

an das Nahverkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze

Das Planungskonzept geht davon aus, daß mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit für die geplante Neubebauung nachgewiesen wird.

Der Nachweis erfolgt durch Gemeinschaftsstellplätze überwiegend innerhalb der neuen Wohnstraßen. Garagen sind nicht vorgesehen.

Stellplätze für die vorhandene Bebauung können innerhalb des Baugebietes errichtet werden.

4. Erschließung

Das Erschließungssystem orientiert sich im wesentlichen an den vorhandenen Straßen (Behrensstraße, Fährstraße, Straße "Am Ruhrufer" und Schifferstraße).

Die Haupteerschließungsstraße des Gesamtgebietes ist die Behrensstraße. Von dort aus wird das ehemalige Zechengelände durch Stichstraßen von der Behrensstraße, der Fährstraße und der Straße "Am Ruhrufer" erschlossen. Diese werden als befahrbare Wohnwege mit Parkstreifen und Parkbuchten ausgebildet.

Baumpflanzungen am Gehwegrand und in den Parkbuchten sollen den Straßenraum betonen und zur Durchgrünung des Baugebietes beitragen.

Das Innere der neuen Wohnbereiche wird durch fußgängerfreundliche, befahrbare Wohnstraßen, Fußwege und dem zentralen Platz erschlossen. Durch besondere Pflasterung sollen diese Verkehrsflächen von den übrigen abgehoben werden.

Durch dieses Erschließungssystem soll erreicht werden, daß zwar alle Grundstücke mit dem Fahrzeug erreicht werden können, das Auto jedoch nicht das vorherrschende Element im Straßenraum darstellt. Die Straßen, Wege und Plätze sollen vielmehr intensiver durch die Bewohner genutzt werden können - zum Verweilen, zur Begegnung mit dem Nachbarn, zum Spielen der Kinder.

D Bebauung

1. Vorhaben

Auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Alstaden, im Bebauungsplanteilbereich 137 B, sollen mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Errichtung einer Modellsiedlung geschaffen werden.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner stadtnahen Lage und seiner gleichzeitigen Nähe zu Freizeit- und Erholungsflächen - Ruhrpark / Ruhraue - eine hohe Qualität als Wohnstandort.

Das Geschäftszentrum der Innenstadt und die Zentren der Nachbarstädte sind günstig zu erreichen.

Der im Westen des Plangebietes gelegene Bereich um die Halde Alstaden ist ebenfalls als Sanierungsgebiet festgelegt und hierfür ein besonderes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 199 - Halde Alstaden -) eingeleitet worden. Diese Fläche soll nach Abtragung der Halde als Freizeit- und Erholungsanlage gestaltet und in das von den Städten Duisburg, Mülheim und Oberhausen gemeinsam geplante Freizeitgebiet Kaiserberg, Raffelberg, Alstaden einbezogen werden.

Entsprechend den Zielvorstellungen der Stadtentwicklung neue, citynahe Wohnbereiche zu schaffen, kommt dem Stadtteil Alstaden besondere Bedeutung zu. Mit dem Erwerb des freigelegten Zechengeländes durch die Stadt Oberhausen bietet sich hier die Möglichkeit, durch die Ausweisung von Wohnbauflächen Siedlungswünsche der Oberhausener Bevölkerung zu befriedigen, die bisher vorwiegend im Norden oder außerhalb des Stadtgebietes erfüllt wurden und so dem andauernden Süd-Nord-Trend oder auch der Abwanderung aus Oberhausen gezielt entgegenzuwirken.

Mit der geplanten Modellsiedlung - Werkbundsiedlung "Am Ruhrufer" - soll ein neuer beispielhafter Weg, sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption, der architektonischen Ausformung, als auch in Bezug auf die Organisation der Baudurchführung beschritten werden. Hier soll der Versuch gemacht werden, beispielhafte Architektur und kostengünstiges Bauen mit neuen Formen der Wohnungsbauorganisation zu verbinden.

2. Allgemeines Wohngebiet

2.1 Vorhandene Bebauung

Für den Bereich der vorhandenen Bebauung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen Bebauungsmöglichkeit fest.

Ausgenommen hiervon ist das Eckgrundstück Behrensstraße / Fährstraße (siehe Abschnitt D 3. Mischgebiet).

2.2 Neubebauung

Der Bereich der Neuplanung ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet aber mit einer 3-geschossigen Bebauungsmöglichkeit festgesetzt.

2.2.1 Städtebauliches Konzept

Zentrales Element des städtebaulichen Entwurfes ist der streng durchgeplante stadtmauerähnliche Siedlungsgrundriß, der sich an früheren Stadtbauformen orientiert.

Nach den Vorstellungen der Werkbundgruppe soll diese "Stadtmauer" begehrbar sein, d. h., es wird ein zweiter Erschließungsweg - ähnlich wie bei alten Stadtmauern - auf die Dächer der Häuser gelegt.

Die geplante Wohnanlage gruppiert sich um einen zentralen Platz in geschlossener Bauweise, so daß die Durchgängigkeit über Fußgängerbereiche zum Ruhrufer erhalten bleibt. Das architektonische Rückgrat des Konzeptes ist die sogenannte "Stadtmauer".

Sie grenzt die öffentlichen Verkehrsflächen streng gegen die Privatflächen ab und wird gebildet aus den zusammenhängenden gestalterisch gut durchgebildeten Fassaden verschiedener Reihenhaustypen, die über dem ersten Obergeschoß durch einen 2,5 m breiten Umgang verbunden sind. Dieser Umgang ist für die Bewohner der Siedlung zugänglich, so daß sich für den Benutzer vielfältige interessante Perspektiven eröffnen. Ein weiterer Effekt - Einliegerwohnungen lassen sich wie beim Laubenganghaus ohne zusätzliche Treppenhäuser erschließen; jeweils ein bis zwei Treppenhäuser bzw. -aufgänge pro Zeile sind bereits ausreichend.

In der "Stadtmauer" selbst sollen die Naßzellen konzentriert angeordnet werden. Hinter dieser "Stadtmauer" entwickeln sich frei und mannigfaltig die verschiedenen Wohnhaustypen, die sich später nach Bedarf und verfügbaren Mitteln noch erweitern lassen, und die privaten Gärten. Ebenfalls aus Kostengründen soll unter Umständen auf die Unterkellerung der Gebäude ganz verzichtet oder nur eine Teilunterkellerung erwogen werden.

Für fehlende Kellerräume können dann Abstellräume eingeplant oder kleine Geräte- bzw. Abstellschuppen in den Gärten angeordnet werden.

2.2.2 Bauausführung

Für die Ausführung des städtebaulichen Konzeptes wurde eine Vielzahl von Entwürfen erarbeitet, die als Bausteine aneinandergereiht werden können. Allen gemeinsam liegt ein Raster von 1,25 m zugrunde. Ein Vielfaches ergibt die Breite des jeweiligen Haustyps. Für die Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan eine 3-geschossige Bebauung als Höchstgrenze vor.

Bei voller Ausnutzung der Dreigeschossigkeit ist durch die textlichen Festsetzungen

"Flachdächer sind unzulässig"

und

"Die Firstlinie darf eine max. Höhe von
10 m bezogen auf Fußbodenoberkante
- Erdgeschoß - nicht überschreiten."

sichergestellt, daß das dritte Geschoß als Dachgeschoß auszubauen ist.

Diese Dachgeschoßwohnungen werden, wenn sie separat genutzt werden, über die Stadtmauer erschlossen.

Durch die Besonderheit des geplanten Siedlungsgrundrisses und der planerischen Vorgabe der Stadtmauerkonzeption wird die Festsetzung erhöhter Nutzungsziffern gemäß § 17 (9) BauONW erforderlich.

Hierzu tragen auch die besonderen städtebaulichen Situationen in den Eckbereichen bei.

Ausgeglichen wird diese Festsetzung durch

- ein erhöhtes Angebot an öffentlichem Freiraum, wie der zentrale Platz, um den sich die Wohnanlage gliedert,
- die großzügig angelegten Erschließungsstraßen, die nicht nur die Funktion von Verkehrswegen haben sollen, sondern für gemeinsame Aktionen und Aktivitäten von den künftigen Bewohnern genutzt werden sollen,
- die geplanten Grünanlagen, wie Privatgärten oder den öffentlichen Grünflächen und den Flächen für den ruhenden Verkehr, die, wie die vorgenannten Bereiche durch Sicherung des vorhandenen Baumbestandes sowie durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen gestaltet und für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden und so zu einer erheblichen Wohnumfeldverbesserung und zur Steigerung des Wohnwertes beitragen.

Durch den Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 B (siehe Abschnitt E) wird im wesentlichen das äußere Erscheinungsbild der künftigen Siedlung mitbestimmt. Es verbleibt jedoch bei allen Vorgaben ein großer Spielraum, sowohl für die beteiligten Architekten, als auch für die künftigen Bewohner, die wesentlich an der Durchführung und Gestaltung des Gesamtprojektes beteiligt werden sollen, wobei selbst spätere Erweiterungen und Änderungen möglich sind.

2.2.3 Baudurchführung

Ein wesentliches Element der neuen Siedlung soll die Selbsthilfe sein, die Eigenhilfe sowohl in der Organisation des "Bauens" als wirtschaftlichen und rechtlichen Vorgang als auch - wie herkömmlich die Selbsthilfe beim Bauen verstanden wird - bei der Errichtung der Bauten selbst. Mit dieser Art des Bauens soll ein Modell verwirklicht werden, das dem üblichen Bauen durch anonyme Bauträgergesellschaften für anonyme Nutzer entgegengesetzt wird. Erreicht werden soll hiermit, daß verschiedenartigste Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen berücksichtigt werden können. Dabei steht auch der Gedanke sparsamen - nicht billigen - Bauens im Vordergrund.

Nicht die gängigen Standards hinsichtlich Wohnungsausstattung, sondern die Möglichkeit der Erfüllung individueller Ansprüche an das Wohnen sollen Maßstab für den Gebrauchswert einer Wohnung sein. Dabei sollen bewußt einfache Technologien, Standardunterschreitungen und Funktionsmischungen zur Anwendung kommen.

Diese Art von Bauen setzt eine besonders sorgfältige und zeitaufwendige Planung voraus, die durch die Verwendung neuer alter Technologien (Holzbau, ökologisches Bauen, Anwendung alternativer Energien) und frühzeitige Einbeziehung der Nutzergruppen erforderlich wird.

Angestrebt wird ein Bauen, das den Einsatz der Selbsthilfe in unterschiedlicher Form und Ausmaß möglich macht. Ziel soll dabei Kosteneinsparung sowie Freiheit für die Realisierung individueller Wohnwünsche und spätere Veränderbarkeit sein. Im Unterschied zu Rationalisierungsbestrebungen im Wohnungsbau, durch Normierung und Vorfertigung von Bauteilen zu Bauzeiten- und Kosteneinsparungen zu kommen, die zu völlig gleichförmigen, wenig flexiblen Bauformen führen, wird hierdurch ein wesentlich größerer individueller Spielraum möglich.

Ausgangspunkt ist der Entwurf einer Reihe von Wohnungsbautypen, die bereits durch die Planung den genannten Anforderungen hinsichtlich Sparsamkeit, Anpassungsfähigkeit der Grundrisse an unterschiedliche Nutzungsansprüche Veränder- und erweiterbarkeit, Einsatz einfacher Technologien, Verwendbarkeit von gängigen Bauteilen des Baustoffmarktes, entsprechen.

Diese Wohnungsbautypen sind die Grundelemente der Siedlung. Sie werden je nach Nutzernachfrage und Lage der Grundstücke zu Baugruppen zusammengestellt. Hiermit sind sowohl städtebauliche wie soziale (Familiensituation, bereits bestehende soziale Beziehungen, finanzielle Möglichkeiten der Bewerber) zu berücksichtigen. Begonnen werden kann mit dem Bau, wenn die Bewerber für eine Baugruppe feststehen und die Finanzierung gesichert ist. Ein zeitgleicher Baubeginn innerhalb einer Baugruppe ist aus bautechnischen, finanziellen und Bedingungen, die sich aus dem Einsatz der Selbsthilfe ergeben, unbedingt erforderlich.

2.2.4 Besondere Gestaltungsanforderungen für das neue Baugebiet

Bei der städtebaulichen Gestaltung des neuen Wohngebietes kommt es nicht nur darauf an, eine Vielfalt von verschiedenen Bau- und Wohnformen anzubieten, sondern ein einprägsames, abwechslungsreiches Stadtbild zu schaffen. Es soll ein Wohngebiet mit einem unverwechselbaren Charakter entstehen, daß sich jedoch in seiner gesamten Erscheinungsform in die vorhandene Struktur einfügt.

Der künftige Bewohner soll sich mit seinem Wohnquartier identifizieren können, d. h., er muß bestimmte Gestaltungsmerkmale, die typisch für seinen Wohnbereich sind, erkennen können. Die Neubebauung soll deshalb in überschaubare Bereiche mit unterschiedlichem Charakter der Nutzung und der Bauformen gegliedert werden. Durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude und Hausgruppen sollen Außenräume gebildet werden, die für die Bewohner erlebbar und benutzbar sind. Es soll eine abwechslungsreiche Abfolge von Platz, Straßenraum und größeren Freiflächen entstehen, die jeweils andere Funktionen zu erfüllen haben.

Diese Gestaltungsprinzipien liegen dem städtebaulichen Entwurf der Gesamtanlage zugrunde und werden im Bebauungsplan festgeschrieben. Die Festlegungen, die im Bebauungsplan getroffen werden können, reichen jedoch nicht aus, um die gestalterischen Zielsetzungen für die Bebauung abzusichern. Es wird deshalb ergänzend zum Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung aufgestellt, die Regelungen enthält, die nicht durch Festsetzungen nach dem BBauG getroffen werden können.

Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, ein bei aller Vielfalt von Einzelformen einheitliches Siedlungsbild zu erreichen.

An die vorhandene Baustruktur Alstadens anknüpfend werden für Wohngebäude geneigte Dächer vorgeschrieben. Als vorherrschendes Material für die Außenwände - ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Bebauung - soll Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot bis braunrot verwendet werden. Um die Unterscheidbarkeit und Individualität des Einzelhauses in der Reihe oder Gruppe zu betonen, sollen Baukörper und Fassaden durch Vor- und Rücksprünge und vor- und zurücktretende Bauteile (Erker, Balkone, Loggien, Kragteile, Arkaden) gegliedert werden.

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird neben der Bebauung entscheidend durch die Gestaltung der örtlichen und privaten Freiflächen geprägt. Dazu gehören die Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen und die Außenanlagen der privaten Grundstücke.

Durch den Bebauungsplan werden die Standorte neu zu pflanzender Bäume als raumbegrenzende Elemente und die zu erhaltenen Bäume sowie Flächen, die zu bepflanzen sind, festgelegt.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan lediglich die Flächen für die Verkehrsanlagen und die öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen muß auf der Grundlage besonderer Gestaltungspläne erfolgen. Dabei ist das Grundprinzip zu beachten, daß die jeweilige Funktion der einzelnen Flächen in der Gestaltung zum Ausdruck kommen muß.

Die Gestaltung der privaten Freiflächen soll sich in das Gesamterscheinungsbild einfügen und den öffentlichen Raum ergänzen. Durch die Gestaltungssatzung (siehe Abschnitt E) werden dementsprechend Vorschriften über die Gestaltung der Einfriedigungen, Vorgärten, Einstellplätze und Anlagen zur Müllbeseitigung getroffen.

3. Mischgebiet

Im Eckbereich Behrensstraße / Fährstraße setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit einer 2-geschossigen Bebauungsmöglichkeit fest.

Die Festsetzung "Mischgebiet" erfolgt zur Erhaltung des in Alstaden charakteristischen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen. In diesem Bereich sind eine Baufirma und eine Gaststätte vorhanden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung durch die Ausweisung von WA- und MI-Gebieten ermöglicht. Da hier diese Nutzungen schon immer vorherrschten, handelt es sich um die planungsrechtliche Festschreibung einer bestehenden Situation, mit der erreicht werden soll, daß die von dem MI-Gebiet ausgehenden Beeinträchtigungen den für diese Gebiete zulässigen Rahmen nicht überschreiten. Die planerischen Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der WA-Gebiete finden ihren Niederschlag in der Festsetzung von Baulinien entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, der textlichen Festsetzung einer geschlossenen Bauweise an diesen Baulinien und einem Pflanzgebot der verbleibenden Fläche zwischen Baulinien und Grundstücksgrenzen.

Außerdem wird durch Text festgesetzt:

"In dem MI II-Gebiet an der Ecke
Behrensstraße / Fährstraße sind nur
solche Betriebe bzw., Anlagen zulässig,
deren Lärmemissionen folgende Werte
nicht übersteigen:

am Tage	55 dB (A)
in der Nacht	45 dB (A)

Mit diesen Festsetzungen wird ein wirksamer Schutz zwischen den MI- und den WA-Gebieten durch die geplanten Betriebsgebäude und der vorgesehenen Schutzpflanzung angestrebt und dadurch ein angemessener Ausgleich der verschiedenen Belange erreicht (siehe auch Abschnitt I Umweltschutz).

Zudem haben die durchgeführten Schallpegelmessungen nachgewiesen, daß zur Zeit die Lärmbelastigungen ohnehin nicht die üblichen Werte eines Bauhofs erreichen.

Eine Verlagerung des Betriebes, wie es das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt (GAA) immer wieder fordert, ist aus Kostengründen nicht durchführbar.

Auch eine Verlagerung in den o. g. gewerblichen Bereich "Heiderhöfen" ist nicht zweckmäßig, weil sich hier von der Örtlichkeit - Wohnbebauung neben gewerblicher Nutzung - schlechtere Standortbedingungen ergeben, da hier kein Bebauungsplan entsprechende Regelungen trifft.

Inzwischen hat sich auch allgemein herausgestellt, daß eine Betriebsverlagerung nicht stets der gangbare Weg ist. Das bisher überwiegende Leitbild der Funktionstrennung kann in der Stadtplanung nicht mehr uneingeschränkt angewendet werden.

Besser erscheint eine Lösung, die der Standortsicherung von Gewerbebetrieben bei gleichzeitiger Verringerung der Umweltbelastungen für die Wohnbevölkerung den Vorrang einräumt.

Die Stadt Oberhausen hat sich in dem angesprochenen Fall für diesen Weg entschieden und weist deshalb die Bedenken und Anregungen des GAA zurück. Auch dem Vorschlag, zur Standortsicherung der Firma Dinstuhl auf die geplante Wohnbebauung zu verzichten und das Grundstück selbst als GE-Gebiet festzusetzen, wird aus den oben dargelegten Gründen nicht zugestimmt.

Zudem würde mit der Festsetzung GE-Gebiet das städtebauliche Konzept unterlaufen werden, hier Siedlungen mit hohem Wohnwert in der Nähe zu Freizeit- und Erholungsflächen zu schaffen. In einem derartigen Gebiet wären dann sogar Anlagen zulässig, die von der Art und dem Störgrad her erheblich ungünstiger für die Nachbargebiete wären, als es die Firma Dinstuhl heute ist.

4. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 137 B wird unter Nr. 7 gemäß § 103 BauONW vorgeschrieben:

"Flachdächer sind unzulässig"

Hierdurch soll die Beibehaltung der vorhandenen Baustruktur Alstadens, die auch durch geneigte Dächer der Wohngebäude bestimmt ist, erreicht werden.

E Gestaltungssatzung

Für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 besteht die Gestaltungssatzung vom 28. August 1981.

Da diese zum Teil nicht mit der städtebaulichen Konzeption übereinstimmt, ist es beabsichtigt, für den Teilbereich B des Bebauungsplanes diese aufzuheben und eine neue Gestaltungssatzung aufzustellen (siehe hierzu auch Abschnitt D, 2.2.4 - Besondere Gestaltungsanforderungen für das neue Baugebiet).

Die neue Gestaltungssatzung soll Aussagen enthalten über:

- Materialien und Farben
- Einfriedigungen und Gestaltung der Außenanlagen
- Anlagen zur Müllbeseitigung

F Grünflächen

1. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Um den Zugang zu den Ruhrauen auch für die umliegenden Wohngebiete zu ermöglichen, ist am westlichen Rand des Plangebietes, in Verlängerung der Blockstraße, eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt.

Kleinteiligere öffentliche Grünflächen sind südlich der Behrensstraße und zwischen der Fährstraße und der Straße "Am Ruhrufer" vorgesehen. Diese sollen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Durchgrünung des Plangebietes beitragen.

Die außerhalb des Verfahrensgebietes festgesetzte Grünfläche im Bereich der verfüllten Bergbauschächte findet ihre Anbindung zu der Ruhraue durch entsprechenden Ausbau und Gestaltung der geplanten Erschließungsstraßen innerhalb der vorgesehenen Modellsiedlung.

Über den vorhandenen Fußweg auf dem Deich besteht eine Verbindung zwischen dem Ruhrpark im Osten und dem geplanten Erholungsgebiet Halde Alstaden im Westen.

2. Private Grünflächen - Hausgärten -

Neben der Neufestsetzung von öffentlichen Grünflächen ist auch dem Erhalt von vorhandenen privaten Freiflächen besondere Bedeutung zuzumessen.

Im Innenbereich der vorhandenen Wohnhäuser an der Straße "Am Ruhrufer", Schifferstraße und Behrensstraße sowie im Eckbereich Straße "Am Ruhrufer" und Fährstraße befinden sich von den angrenzenden Bewohnern genutzte Hausgärten. Diese sollen in ihrem Bestand und Erhalt gesichert werden.

Der Bebauungsplan trifft hier die entsprechenden Festsetzungen.

3. Begrünungsmaßnahmen und Festsetzungen von Bäumen

Im Verfahrensgebiet gibt es einen umfangreichen Baumbestand, der weitmöglichst in die Planung einbezogen und auch entsprechend festgesetzt wurde. Eingriffe gibt es lediglich im Bereich der Fährstraße. Teile des dort vorhandenen Birkenwäldchens müssen der Erschließung des neuen Wohngebietes und der geplanten Bebauung weichen, doch dafür sind

umfangreiche Ersatzpflanzungen auf einer öffentlichen Grünfläche an der Behrensstraße, innerhalb der Erschließungsstraßen sowie in der öffentlichen Grünfläche, die sich von der Fährstraße bis zur Straße "Am Ruhrufer" erstreckt, vorgesehen.

Neben einer geplanten Dorflinde als wichtigsten Solitärbaum im zentralen Platz kommt der Begrünung der Hausfassaden mit Efeu und wildem Wein sowie der Gestaltung der Gärten und Fuß- bzw. Schubkarrenwege besondere Bedeutung zu.

G Fläche für die Landwirtschaft

Die Fläche zwischen der Ruhr und dem Ruhrdeich dient als Überschwemmungsgebiet und wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Vordergrund steht hier die Erhaltung der natürlichen Flußlandschaft der Ruhr in ihrer ökologischen Funktion und als Naherholungsgebiet.

H Hochwasserschutzzonen

Entsprechend der Deichschutzverordnung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 19. Januar 1982 sind die Hochwasserschutzzonen I - III im Bebauungsplanentwurf übernommen.

I Umweltschutz

1. Die Halde Alstaden

Ein besonderes Problem bildet die Halde Alstaden westlich vom Plangebiet gelegen, die bei ungünstiger Witterung die Umwelt stark beeinträchtigt.

Der Abtrag der Halde wird inzwischen durchgeführt. Um die Umweltbelastung durch den Transport des Haldenmaterials zu vermeiden, erfolgt der Abtransport per Schiff über die Ruhr.

Die Beseitigung dieses Mißstandes ist zeitlich abzusehen.

2. Bundesbahnstrecke Duisburg / Oberhausen

Der erhebliche Lärm, der beim Überfahren der Ruhrbrücken erzeugt wird, wurde im Lärmminierungsplan der Stadt Oberhausen erfaßt. Es bestehen Sanierungsabsichten, die aber nur zum Tragen kommen können, wenn das Land Nordrhein-Westfalen entsprechende Mittel zur Verfügung stellt, da nicht davon ausgegangen werden kann, daß die Deutsche Bundesbahn von sich aus Lärmschutzmaßnahmen durchführt.

3. Bauunternehmung im Eckbereich Behrensstraße / Fährstraße

Das Grundstück, Behrensstraße 43, wird von der Bauunternehmung Dinstuhl seit 1962 als Bauhof genutzt. Seitdem werden dort Baugeräte und Lkw's abgestellt und Baumaterialien auf- und abgeladen. Der Betrieb liegt nach bisher gültigem Planungsrecht (Baugebietsplan der Stadt Oberhausen, seit Feststellung der Nichtigkeit dieses Bauleitplanes nach § 34 BBauG) in einem MI-Gebiet.

Auf der nördlich dem Betrieb gegenüberliegenden Straßenseite der Behrensstraße sowie auf der östlichen Straßenseite der Fährstraße befindet sich eine Wohnbebauung, die als WR- bzw. WA-Gebiet einzustufen ist. Bisher sind in dem gesamten Zeitraum keine Beschwerden der Bewohner der Umgebung über Lärmimmissionen laut geworden.

Dem Betrieb sind bereits bisher nach eigenen Angaben Auflagen zur Lärmvermeidung über das in Mischgebieten zulässige Maß hinaus gemacht worden. Da die neu geplante Wohnbebauung nicht näher als die bereits vorhandene Wohnbebauung an den Betrieb heranreicht, ergibt sich keine neue Situation gegenüber den bereits bisher durch den Betrieb zu beachtenden Immissionsschutzmaßnahmen.

Von dem Betrieb ist auf dem infragestehenden Grundstück ein Winterbauzelt als vorübergehende Maßnahme zur Reparatur und Wartung von Baugeräten errichtet worden. Da diese bauliche Anlage ohne Genehmigung errichtet worden ist, ist deren Beseitigung durch die Bauordnungsbehörde verlangt worden. Im Hinblick auf die beabsichtigte Neuordnung des Sanierungsgebietes und die Aufstellung eines hierfür notwendigen Bebauungsplanes ist von dem Verwaltungsgericht Düsseldorf am 20. Januar 1983 ein Vergleich geschlossen worden folgenden Inhalts:

1. Die Klägerin, Firma Dinstuhl, erkennt die Rechtmäßigkeit der Ordnungsverfügung der Beklagten (Stadt Oberhausen) vom 14. August 1980 an.
2. Der Beklagte gewährt der Klägerin hinsichtlich der Aufforderung, die bauliche Anlage zu beseitigen, einen weiteren Ausstand bis zum 1. Februar 1986; dieser Ausstand ... (entfällt), wenn im Zuge der Durchführung der Sanierung ... ein Bebauungsplan nach § 10 StBauFG erlassen und rechtskräftig wird.

Mit diesem Vergleich ist deutlich gemacht worden, daß der - von dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt gerügte Zustand auf dem Betriebsgrundstück - nicht rechtmäßig ist und nur solange geduldet wird, bis Klarheit über die Neuordnung des Sanierungsgebietes besteht.

Damit ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß eine einem Mischgebiet entsprechende Nutzung an dieser Stelle künftig weiter möglich sein soll.

In diesem Verfahren ist auch durch die Betriebsinhaber vorgetragen worden, daß die Aufstellung eines Winterbauzeltes lediglich eine vorübergehende Maßnahme darstellt.

Sobald Klarheit darüber herrsche, ob der Betrieb an dem vorhandenen Standort verbleiben könne, sollen feste Gebäude errichtet werden, die den erforderlichen Lärmschutz gewährleisten.

Von den Inhabern der Bauunternehmung wurde dargelegt, daß es sich bei ihrer Unternehmung um einen alteingessenen Betrieb handelt, der nur an diesem Standort Aussicht auf dauerhafte Bestandssicherung hat und bei einer Verlagerung in seiner Existenz gefährdet sei.

Dieser Argumentation kann sich der Planungsträger im Hinblick auf die in § 1 BBauG geforderten gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht verschließen. Andererseits ist es erstes Planungsziel für die Neuordnung des Sanierungsgebietes, dieses durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen aufzuwerten.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung durch die Ausweisung von WA und MI-Gebieten ermöglicht.

Durchgeführte Lärmmessungen im Bereich der Bauunternehmung Dinstuhl haben in einer Langzeitmessung einen überwiegenden Schallpegel zwischen 42 dB (A) - 62 dB (A) aufgezeigt. Erhebliche Störeinträge auf den Meßvorgang gingen dabei von der Neubautätigkeit nördlich der Behrensstraße und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen sowie von der Bundesbahnstrecke Oberhausen - Duisburg aus. Diese Störeinträge sind zeitlich begrenzt und auf Dauer absehbar.

Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen, den Zusagen der Firma Dinstuhl sowie den geplanten Festsetzungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen teilt die Stadt Oberhausen nicht die Befürchtungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Duisburg. Sie ist der Auffassung, daß die beabsichtigten Maßnahmen ausreichen, um in den umliegenden Wohnbereichen die Störungen auf das in WA-Gebieten zu fordernde Mindestmaß nach DIN 18005 zu begrenzen. Gesundheitsgefahren sind in jedem Fall ausgeschlossen.

Die Kosten einer Verlagerung - wie vom GAA gefordert - der Firma Dinstuhl werden mit Sicherheit erhebliche höher liegen als die zu ergreifenden technischen Maßnahmen zur Minderung der Emissionen. Deshalb verbietet sich auch nach dem Gebot der Verhältnismäßigkeit eine Umsetzung des Betriebes.

4. Bodenuntersuchungen

Im Jahre 1983 sind Baugrunduntersuchungen durch das Ingenieurbüro Dietrich / Leonhardt in Düsseldorf vorgenommen worden. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, daß wegen der Bodenverhältnisse besondere Gründungsmaßnahmen notwendig sind, die vom Bodenaustausch bis zur verstärkten Verdichtung reichen.

Die durch das Chemische Untersuchungsamt der Stadt Oberhausen durchgeführte Untersuchung hinsichtlich der Schwermetallbelastung kommt zu dem Ergebnis, daß bei Zugrundelegung der Grenzwerte für Schwermetalle gemäß der Klärschlamm-Verordnung für gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzte Böden Überschreitungen für Cadmium nicht festzustellen sind. Beim Schwermetall Blei wird deutlich in zwei Proben der Grenzwert überschritten. Phenole wurden in allen Erdproben festgestellt. Eine Untersuchung des Grundwassers kam für die Phenole zum gleichen Ergebnis. Schwermetalle wurden nicht festgestellt.

Die geplanten Bauvorhaben können, wenn in den in Frage kommenden Bereichen, wie auch vom Gutachter vorgeschlagen, ein Bodenaustausch vorgenommen wird oder der Boden entsprechend verdichtet wird, ohne Gefahr errichtet werden.

Der überwiegende Teil der belasteten Flächen liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Anlage von Nutzgärten kann erst nach einem Bodenaustausch erfolgen.

K Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im genehmigten Entwässerungsentwurf Sanierung Tiefgebiet bzw. Zeche Alstaden.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen haben Vorflut zum Pumpwerk Tiefgebiet des Ruhrverbandes. Anfallende Abwässer werden durch die Anlagen des Ruhrverbandes zur Kläranlage Kasslerfeld geleitet und dort behandelt.

Die 1954 gebaute Kläranlage Kasslerfeld wurde in ihrer Kapazität für 510 000 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Sie entsorgt überwiegend die gesamten Innenstädte von Mülheim und Duisburg. Von Oberhausen wird ein Kreis von ca. 39 000 Personen (ca. 10 %) betroffen.

Von der Aufnahmefähigkeit ist die Kläranlage Kasslerfeld auch heute noch ausreichend bemessen. Die inzwischen eingetretene Chemikalisierung der Umwelt hat aber die Qualität der behandelten Abwässer verschlechtert. Hier kann durch die in Bau befindliche Fällanlage, in der die anfallenden Schadstoffe ausgefällt werden, in Kürze eine wesentliche Verbesserung erwirkt werden.

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft hat Bedenken gegen die beabsichtigte Planung vorgetragen.

Der Betreiber der Kläranlage Kasslerfeld - der Ruhrverband - hat keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung, zumal die zusätzlichen 44 Wohneinheiten bei der Größe der Kläranlage unerheblich sind.

Die Stadt Oberhausen kann sich daher der Auffassung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, daß die Erschließung des Plangebiets nicht gesichert ist, nicht anschließen.

Die Höhenlage der vorhandenen Straßen und der Straßenkanäle im Plangebiet bleibt unverändert.

Die weitere Entwässerung des Plangebiets erfolgt über neu-
anzulegende Kanäle in den geplanten Straßen.

Hierüber ist ein Höhenplan aufgestellt worden.

L Ordnung des Grund und Bodens

Im Bereich des Bebauungsplans soll der Grund und Boden ent-
sprechend den gesetzlichen Vorschriften des Städtebauförde-
rungsgesetzes geordnet werden.

Da die vorhandene Bebauung einschließlich der Grundstückszu-
schnitte erhalten bleiben soll und die Fläche für das Moedell-
bauvorhaben im Besitz der Stadt Oberhausen ist, beschränken
sich die bodenordnenden Maßnahmen auf den Eckbereich Behrens-
straße / Fährstraße und den Bereich der öffentlichen Grünfläche
in Verlängerung der Blockstraße.

M Flächenaufteilung

<u>Größe des Plangebiets</u>	<u>ca. 10,39 ha</u>	<u>=</u>	<u>100 %</u>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,42 ha	=	42,5 %
Mischgebiet	" 0,36 "	=	3,5 %
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	" 0,45 "	=	4,3 %
Private Grünfläche - Hausgärten -	" 0,42 "	=	4,0 %

Größe des Plangebietes	ca. 10,39ha	=	100	%
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 2,26ha	=	21,8	%
Öffentliche Verkehrsfläche	" 2,48"	=	23,9	%
davon mit besonderer Zweckbestimmung bzw. Ausbau gemäß § 42 (4a) StVO	" 1,01"			
Verkehrsgrünflächen	" 0,44"			

N Kosten- und Finanzierungsübersicht

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Oberhausen folgende Kosten:

Straßenbaukosten ca. DM 2 300 000,--
(Natursteinpflaster)

Kanalbaukosten ca. DM 560 000,--
(ohne derzeitige Kenntnis der unterirdisch lagernden Fundamente und Mauerreste der ehemaligen Zechenanlage)

Gartenbaukosten ca. DM 1 500 000,--
zusammen mit dem Bebauungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 A

Gründungsmehrkosten ca. DM 600 000,--

DM 4 960 000,--
=====

Der Nachweis der von der Stadt Oberhausen zu tragenden Kosten im Haushaltsplan kann erwartet werden.

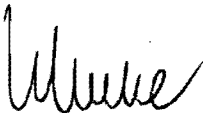
Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 137 B um einen Sanierungsbebauungsplan handelt, werden zu den unrentierlichen Kosten Zuschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen erwartet.

Bundes- und Landeszuschüsse sind in der vorgesehenen Finanzierung der Gesamtsanierungsmaßnahme Zechengelände Alstaden als zwendungsfähige Ausgaben enthalten und belaufen sich nach derzeitigem Stand auf 77,5 %, so daß der Eigenanteil der Stadt an den zuschußfähigen Kosten 22,5 % betragen würde.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) der Planzeichnung
- b) dem Höhenplan

Oberhausen, 9. August 1984

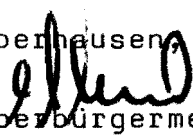

Beigeordneter




Städt. Vermessungsdirektor

Diese, dem Bebaungsplan Nr. 137 B - Behrensstraße / Fährstraße / Straße "Am Ruhrufer" - beigefügte Begründung vom 9. August 1984 ist vom Rat der Stadt am 3. September 1984 beschlossen worden.

Oberhausen, 3. September 1984


Oberbürgermeister

Gehört zur Verfügung vom 19.12.1984
AZ. 35.2-12.09 (Oberhausen 137B)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Die in violett eingetragene Änderung erfolgte aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 19.12.1984.

Oberhausen, den 25. Februar 1985



Der Oberstadtdirektor
I. A.


Städt. Vermessungsdirektor