

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 137 A  
- Zechengelände Alstaden / Alstaden-Süd -  
Sanierungsgebiet "Zechengelände Alstaden/  
Alstaden-Süd/Teilbereich II"

# Inhaltsverzeichnis

## A. Allgemeines

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

## B. Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

1. Sanierungssatzung
2. Entwicklung der Bebauungspläne
3. Neugestaltung des Sanierungsgebietes und Sozialplan
4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

## C. Umweltschutz

1. Bundesbahn
2. Halde Alstaden

## D. Verkehr

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

E. Bebauung

1. Vorgaben
2. Allgemeines Wohngebiet
3. Mischgebiet

F. Gestaltungssatzung

G. Grünflächen

1. Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten -
2. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
3. Festsetzung von Bäumen

H. Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

I. Ordnung des Grund und Bodens

J. Flächenaufteilung

K. Kosten- und Finanzierungsübersicht

## A. Allgemeines

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Oberhausen und dehnt sich aus von der Eisenbahnlinie Duisburg/Ruhrort - Mülheim/Ruhr bis zur Behrensstraße sowie von der Blockstraße bis zur Verlängerung der Fährstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,7 ha.

Es ist Teil des Sanierungsgebietes "Zechengelände Alstaden/Alstaden-Süd/Teilbereich II".

### 2. Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19. 03. 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 (Standortprogramm)
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 137 A soll durch Neuanlage eines Grünzuges sowie durch die Ausweisung von Wohngebieten und einer Kleingartenanlage 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. Zur Zeit wird der neue Flächennutzungsplan zur öffentlichen Auslage gemäß § 2 (6) BBauG vorbereitet.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 137 A stimmen mit den Zielsetzungen des neuen Flächennutzungsplans überein.

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan vom 29. 10. 1952 ist das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes als Industriefläche ausgewiesen.

Die neue städtebauliche Konzeption erfordert hier Umwidmung von bisherigen Nutzungsarten. Dementsprechend ist aus formellen Gründen eine Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplans erforderlich, worüber ein gesondertes Änderungsverfahren (67. Änderung) eingeleitet worden ist.

### 4. Derzeitige Festsetzungen

Der Planbereich ist im Baugebietsplan vom 15. 10. 68 als Industriefläche ausgewiesen.

Darüber hinaus bestehen förmlich festgestellten Fluchtlinien im Bereich der Behrens- und Blockstraße.

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

5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Der Bebauungsplan Nr. 137 A ist Teil des Gesamtplans Nr. 137, der den Bereich von der "Halde Alstaden" bis zur Eisenbahn Duisburg-Oberhausen Hauptbahnhof und von der Eisenbahn Duisburg/Ruhrort - Mülheim/Ruhr bis zur Stadtgrenze abdeckt.

Um eine zügige Durchführung sowohl im Verfahrensablauf als auch in der Realisierungsphase zu gewährleisten, ist das Verfahrensgebiet in 4 Teilbereiche aufgeteilt worden, für die nacheinander das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll. Der Teilabschnitt "A", mit dem zuerst begonnen wird, ist der Bereich des freigelegten Zechengeländes.

Die neue Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 137 wurde nach folgenden Grundsätzen erarbeitet:

- Berücksichtigung einer gewünschten 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-/Radwegsysteme
- 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 weitem Baustrukturen eingehen auf die Vielfältigkeit durch eine Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern, verdichteten Eigenheimgruppen sowie 2- bis 3-geschossiger Mietwohnungsbau

## 6. Bestand

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 137 A erstreckt sich auf unbebaute Flächen des alten Zechengeländes.

Die einzige alte Bebauung sind drei Häuser an der Behrensstraße (Hausnummern 42, 88 u. 90) sowie ein Schreinereibetrieb an der Blockstraße Ecke Behrensstraße. Die Bebauung muß der Neuplanung weichen.

## 7. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2 a BBauG und nach den "Vorläufigen Verfahrensgrundsätzen für die Öffentlichkeitsarbeit in der Bauleitplanung" ist die Bürgerbeteiligung durchgeführt worden.

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

Die öffentliche Anhörung fand am 18. Mai 1978 statt. Während der Bürgerbeteiligung wurden gegen die Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 A keine Bedenken vorgebracht.

## 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".

## 2. Entwicklung der Bebauungspläne

Der Rat der Stadt hat bereits am 19.12.1977 die Aufstellung eines Bebauungsplans (Nr. 137) beschlossen. Der Bereich des Sanierungsgebietes "Zechengelände Alstaden/Alstaden-Süd/Teilbereich II" deckt sich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 137.

Nachdem für den Bebauungsplan Nr. 137 1978 die Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde (siehe Pkt. A 7), ist der Plan in vier Teilbereiche A - D aufgeteilt worden, die nun nacheinander zur Realisierung kommen sollen (siehe auch Pkt. A 5, 2. Absatz).

Der Teilbereich 137 A erstreckt sich vornehmlich auf die unbebaute, weil abgeräumte Fläche der alten Zeche Alstaden.

## 3. Neugestaltung des Sanierungsgebietes und Sozialplan

Nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) ist vor Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes eine Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes mit allen Beteiligten durchzuführen.

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

Die Erörterung für den Teilbereich 137 A wurde in der Zeit von Januar bis März 1970 von der Stadt Oberhausen durchgeführt. Der überwiegende Teil des Geländes ist die Fläche der abgeräumten Zeche Alstaden und ist im Besitz der Stadt Oberhausen.

Die Beteiligten erklärten, daß gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Erörterung befaßte sich daher hauptsächlich mit den Problemen der Aussiedlung des Schreinereibetriebes sowie den Wünschen der Mieter zur Ersatzbeschaffung von Wohnungen.

Der Sozialplan wird zur Zeit aufgestellt. Im Bebauungsplan sind Gebäude und bauliche Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen, kenntlich gemacht.

#### 4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die bewohnten Gebäude an der Behrensstraße werden der Neuplanung weichen müssen (siehe Pkt. A6). Bei der dann notwendigen Aussiedlung der Bewohner sollen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes die nicht zu vermeidenden Belastungen der Betroffenen so weit wie möglich gemildert werden. Die Stadt Oberhausen wird ihren Möglichkeiten entsprechend bei der Beschaffung von geeignetem Ersatzwohnraum behilflich sein.

Gespräche mit den Betroffenen sind bereits geführt worden (siehe Pkt. A 8).

C. Umweltschutz

1. Bundesbahn

Entlang der Bundesbahnstrecke Ruhrort - Mülheim/Ruhr ist zur Abschirmung der geplanten Wohnbebauung eine Dauerkleingartenanlage angeordnet. Zusätzlicher Schutz soll durch die teilweise Erhaltung der noch vorhandenen Mauer entlang der Bahn oder andere geeignete Maßnahmen (Lärmschutzwall, -wand etc.) gewährleistet werden.

2. Halde Alstaden

Ein besonderes Problem bildet die brennende Halde, die westlich an das Planungsgebiet angrenzt, und bei ungünstiger Witterung die Luft stark beeinträchtigt.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt bereits am 12.09.1977 den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich der Halde Alstaden beschlossen. Am 24.10.1977 wurde vom Rat der Stadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Halde Alstaden" beschlossen.

Mit Ratsbeschluß vom 26. Juni 1978 wurde der Titel in Sanierungsgebiet "Zechengelände Alstaden/Alstaden-Süd Teilbereich II" geändert.

Darüber hinaus hat der Verbandsausschuß des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk in seiner Sitzung am 03.03.1978 die Aufstellung eines Verbandsbebauungsplanes "Ruhraue-Halde Alstaden" beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ruhraue-Halde Alstaden" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Ausbau einer Freizeitanlage geschaffen werden. Wesentliche Inhalte dieses Bebauungsplanes werden daher die Festsetzungen für die geplante Freizeitanlage sein. Hierzu ist der Abtrag der brennenden Halde erforderlich.

Mit dem Abtrag der Halde soll noch 1979 begonnen werden. Um eine Umweltbelastung durch den Transport des Haldenmaterials zu vermeiden, wird der Abtransport über den Wasserweg (Ruhr) erfolgen.

#### D. Verkehr

##### 1. Verkehrsstraßennetz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 A liegt abseits des im Flächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt Oberhausen und wird lediglich im Osten durch die Kewerstraße (ca. 250m) tangiert, die im Flächennutzungsplan als innerstädtische Hauptverkehrsstraße ausgewiesen ist.

##### 2. Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Behrensstraße führt eine Buslinie der Stadtwerke Oberhausen, die künftig neue Haltestellen erhalten wird.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, auf der Bundesbahnstrecke Duisburg-Ruhrort-Mülheim/Ruhr einen S-Bahnverkehr einzurichten. Bei Realisierung dieses Vorhabens soll auch ein Haltepunkt im Bereich Alstaden eingerichtet werden.

### 3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze

Das Planungskonzept geht davon aus, daß mindestens 1 Einstellplatz je Wohneinheit für die geplante Neubebauung nachgewiesen wird. Durch eine direkte Zuordnung der Einstellplätze zu den baulichen Anlagen in Form von offenen oder überdeckten Einstellplätzen (Carports) oder Garagen, die gegebenenfalls in die Bebauung miteinzubeziehen sind, können umfangreiche Garagenkomplexe weitgehend vermieden werden. Einige kleinere Garagenanlagen sind so angeordnet, daß sie sich möglichst unauffällig in die Gesamtbebauung einfügen. Daneben sorgen Parkstreifen im öffentlichen Verkehrsraum für ein zusätzliches Parkplatzangebot.

### 4. Erschließung

Die Haupterschließungsstraße des Plangebietes ist die Behrensstraße. Von dort aus wird das ehemalige Zechengelände durch zwei Ringstraßen, die mit der Block- bzw. Püttstraße verbunden werden, erschlossen.

Diese Ringstraßen haben den Charakter von Wohnsammelstraßen wie die übrigen Straßen in dem Gebiet. Sie werden als Anliegerstraßen mit üblicher Fahrbahn, Parkstreifen und beidseitigem Fußweg 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 ein besonderes System von fußgängerfreundlichen, befahrbaren Wohnstraßen, Fußwegen und Plätzen erschlossen. Es gibt hier keine Trennung von Fahrbahn und Gehweg. Die Anschlüsse an die Sammelstraßen werden wie bei Grundstückszufahrten mit abgesenkten Bordsteinen ausgeführt. 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.

## E. Bebauung

### 1. Vorgaben

Die Stilllegung der Zeche Alstaden, die Freilegung des

Zechengeländes sowie der Erwerb desselben durch die Stadt Oberhausen und die Absicht der Bundesbahn, in Alstaden einen S-Bahnhaltepunkt einzurichten, waren der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 - Zechengelände Alstaden / Alstaden-Süd - um dieses Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen und die angrenzenden Bereiche neu zu ordnen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner stadtnahen Lage und seiner gleichzeitigen Nähe zu Freizeit- und Erholungsflächen - Ruhrpark / Ruhraue - eine hohe Qualität als Wohnstandort. Kindergärten sind in gut erreichbarer Nähe vorhanden. Im Bereich Bebelstraße befindet sich ein Versorgungszentrum für den täglichen Bedarf. 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 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. Hierbei bilden sowohl die stadtnahe Lage, die gute Erreichbarkeit der Nachbarzentren als auch die Nähe der vorhandenen und geplanten Grün- und Freizeitanlagen besondere Standortqualitäten.

## 2. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan Nr. 137 A sieht beidseitig der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) (siehe Pkt. D.1) die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) vor.

Die Bauformen für das künftige Wohngebiet müssen sich einerseits an dem vorhandenen Bedarf orientieren, andererseits aber auch in die städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen einfügen. Der Wunsch vieler nach dem freistehenden Einfamilienhaus auf großem Grundstück läßt sich in Ballungsgebieten nur schwer verwirklichen. Die hohen Grundstückskosten aufgrund der knappen zur Verfügung stehenden Angebote an Bauland stehen dagegen. Es müssen daher Bauformen angeboten werden, die der Vorstellung des Wohnens im eigenen Heim mit direkt zugeordnetem Garten möglichst nahekommen. Dies läßt sich am ehesten durch die verdichtete Einfamilienhausbauweise, d. h. mit dem Haus in der Gruppe - Reihenhaus, Gartenhofhaus - verwirklichen.

In letzter Zeit ist der Begriff des "Stadthauses" geprägt worden. Dieser Begriff kennzeichnet das großstadttypische Einfamilienhaus, das auf relativ kleinem Grundstück (ca. 200 bis 400 m<sup>2</sup>) in Reihe oder Gruppen errichtet werden kann. Es entspricht somit zwar dem herkömmlichen Reihenhaus, muß jedoch nicht im Vorratsbau als Typenhaus errichtet, sondern kann nach den Vorstellungen des Bauherren individuell geplant und gebaut werden. Voraussetzung ist jedoch, daß die Bauherren einer Zeile oder Gruppe verbindliche Absprachen treffen, bezüglich der zeitlich koordinierten Baudurchführung und der Abstimmung der äußeren Gestaltung.

An diese Form des Stadthauses ist zu beiden Seiten des geplanten Grünzuges nördlich der Behrensstraße gedacht, und zwar auf der Westseite durch Aneinanderreihung, während auf der Ostseite durch Gruppenbildung der Grünraum des geplanten Parks eingefaßt wird. Diese Gruppen können u. a. auch ganz oder teilweise als Altenwohnungen ausgebaut werden.

Im Einzelnen sieht der Bebauungsplan vor:

- |        |         |     |     |     |     |                    |
|--------|---------|-----|-----|-----|-----|--------------------|
| a) WA  | Z : I   | GRZ | 0,6 | GFZ | 0,6 | GH-Gartenhofhäuser |
| b) WAg | Z : II  | GRZ | 0,4 | GFZ | 0,8 |                    |
| c) WAO | Z : II  | GRZ | 0,4 | GFZ | 0,8 |                    |
| d) WAg | Z : III | GRZ | 0,4 | GFZ | 0,8 |                    |

Z = Geschoßzahl

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschoßflächenzahl

An der Ecke Blockstraße / Behrensstraße sind in den WA-Gebieten Flächen vorgesehen, die die Aufnahme von Läden zulassen, die zur Versorgung des Gebietes dienen.

Die verdichtete Einfamilienhausbauweise erfordert eine zeitlich koordinierte und hinsichtlich der äußeren Gestaltung abgestimmte Baudurchführung. Sie kann entweder durch Bauträger oder durch eine Gruppe von Bauherren, die verbindliche Absprachen treffen, durchgeführt werden.

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, das sich jedoch in seiner gesamten Erscheinungsform in die vorhandene Struktur einfügt.

Der künftige Bewohner soll sich mit seinem Wohnquartier identifizieren können, das heißt, 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.

### 3. Mischgebiet

Östlich der geplanten Grünfläche ist eine kleine Mischgebietsfläche (MI) vorgesehen, die auch die Aufnahme von Gewerbebetrieben zuläßt.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nt. 1 ist ein Teil der überbaubaren Fläche nur mit Wohn- und Geschäftsgebäuden und solchen Einrichtungen bebau-  
bar, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### F. Gestaltungssatzung

Die Festsetzungen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BBauG getroffen werden können, reichen nicht aus, um die gestalterischen Zielsetzungen für die Bebauung im Bereich Zechengelände Alstaden abzusichern. Es wird deshalb ergänzend zum Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen aufgestellt.

Ziel dieser Gestaltungssatzung soll es sein, ein bei aller Vielfalt von Einzelformen städtebaulich und architektonisch gutes 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.

Die für den Bereich des Bebauungsplanes z. Zt. erarbeitete Gestaltungssatzung macht Aussagen über:

- Materialien und Farben der Fassaden
- Gliederung der Baukörper und Fassaden
- Dachformen
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- Sockel-, Trauf- und Firsthöhen
- Einfriedigungen und Gestaltung der Außenanlagen

## G. Grünflächen

### 1. Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten

Entlang der Bundesbahnstrecke Ruhrort - Mülheim/Ruhr

ist zwischen Blockstraße und Fußgängerüberweg Püttstraße eine Dauerkleingartenanlage für Bewohner des Stadtteiles, die nicht über einen eigenen Garten verfügen, vorgesehen. Damit wird gleichzeitig dem Ziel der großzügigen Durchgrünung und Abschirmung des Wohngebietes gegenüber der Bahnlinie Rechnung getragen.

## 2. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 A verläuft ein breiter Grünzug in Nordsüdrichtung. Der Grünzug verbindet die Wohngebiete nördlich der Bahnlinie Ruhrort - Mülheim/Ruhr direkt mit dem Ruhrdeich und über die vorhandenen Fußwege auf dem Deich mit dem Ruhrpark bzw. mit dem geplanten Erholungsgebiet Ruhraue. Hier können sich auch die künftigen Bewohner der neuen Baugebiete in unmittelbarer Nähe ihrer Wohnungen erholen. Der Grünzug selbst soll als Park mit Spazierwegen, Spielwiesen, Ruhebänken und Spielmöglichkeiten für Kinder ausgestattet werden.

## 3. Festsetzung von Bäumen

Neben den genannten Grünanlagen kommt der Durchgrünung der Straßenräume innerhalb des Verfahrensgebietes eine besondere Bedeutung zu. Private Vorgärten, straßenbegleitende, bepflanzte Grünstreifen sowie eine intensive Baumbepflanzung sollen dazu beitragen, den Wohn- und Erlebniswert des neuen Wohngebietes zu steigern.

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird neben der Bebauung entscheidend durch die Gestaltung der öffentlichen 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 erhaltenden Bäume sowie Flächen, die zu bepflanzen sind, festgelegt.

#### H. Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

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

Die weitere Entwässerung des Plangebietes erfolgt über neuanzulegende Kanäle in den geplanten Straßen.

#### I. Ordnung des Grund und Bodens

Im Bereich des Bebauungsplans soll der Grund und Boden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes geordnet werden.

Da fast der gesamte Bereich des Bebauungsplanes im Besitz der Stadt Oberhausen ist, beschränken sich die bodenordnenden Maßnahmen auf drei Flurstücke im Bereich Behrensstraße 42 und Nachbargrundstück sowie ein Flurstück an der Püttstraße.

J. Flächenaufteilung

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 9,7 ha = 100 %
Wohnbaufläche (WA)	ca. 4,8 ha = 49,5 %
Mischgebiet	ca. 0,1 ha = 1,0 %
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	ca. 1,7 ha = 17,5 %
Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingarten -	ca. 1,0 ha = 10,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,1 ha = 21,6 %
	100 %

K. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt folgende Kosten:

Gartenbaukosten	ca. DM	1 500 000,--
Straßenbaukosten	ca. DM	1 600 000,--
Kanalbaukosten	ca. DM	2 460 000,--
		<hr/>
	DM	5 560 000,--
		=====

Die von der Stadt zu tragenden Kosten werden in den Haushaltsplänen nachgewiesen.

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 137 A um einen Sanierungsbebauungsplan handelt, werden zu den unrentierlichen Kosten Zuschüsse des Landes NW erwartet.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Blatt
- 1 Eigentümerverzeichnis

Oberhausen, 15. 05. 1979

*Schulte*

Dr. Schulte  
Beigeordneter



*Gille*

Dr. Gille  
Städt. Vermessungsdirektor