

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 138 A

- Sanierungsgebiet CITY OST -
"Teilbereich II Grillo/Busdepot" -

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines

1. Planungsabsicht
2. Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtbereich
3. Landesplanung und Stadtentwicklung
4. Flächennutzungsplan
5. Derzeitige Festsetzungen
6. Entwicklung des Sanierungskonzepts aus der vorhandenen Siedlungsstruktur
7. Bürgerbeteiligung

B. Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz

1. Sanierungssatzung
2. Neugestaltung des Sanierungsgebietes und Sozialplan

C. Umweltschutz

1. Verkehr
2. Stellplätze und Garagen
3. Heizkraftwerk der Energieversorgung Oberhausen AG
4. Maßnahmen

D. Verkehr

1. Verkehrsstraßennetz und öffentl. Verkehr
2. Erschließung
3. Kfz.-Stellplätze, öffentliche Parkplätze

E. Bebauung

1. Wohnbebauung (WA-Gebiet)
2. Gemischte Bebauung (MI-Gebiet)

F. Grünflächen

1. Grünzonen
2. Öffentlicher Kinderspielplatz

G. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

H. Entwässerung, Höhenlage der Straße
und Straßenkanäle

I. Flächenaufteilung

J. Ordnung des Grund und Bodens

K. Kosten- und Finanzierungsübersicht

A. Allgemeines

1. Planungsabsicht

Das Busdepot der Stadtwerke Oberhausen AG, unmittelbar im Kreuzungsbereich der Mülheimer- und Danziger Straße gelegen, bedeutete ähnlich wie das in der Nachbarschaft gelegene und inzwischen verlagerte Zinkwerk Grillo einen städtebaulich unhaltbaren Zustand. Die Stadt stellte deshalb im Ortsteil Buschhausen ein Grundstück für den Neubau eines Betriebshofes zur Verfügung. Nach Abschluß der Neubauarbeiten haben die Stadtwerke zwischenzeitlich das Busdepot verlagert und den Betrieb in Buschhausen aufgenommen.

Da das alte Grundstück in Anbetracht der zunehmenden Bedeutung und Aufgaben des Öffentlichen Personennahverkehrs dem zunehmenden Platzbedarf nicht mehr gerecht wurde, ließ sich eine Verlagerung des Busdepots auch aus betrieblichen Gründen nicht umgehen. Außerdem stellte sich der Standort des Betriebshofes wegen des ständig wachsenden Verkehrsaufkommens der Mülheimer- und Danziger Straße zunehmend ungünstiger dar.

Das Grundstück soll nunmehr einer modernen städtebaulichen Vorstellung entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Dies bestätigen auch die Untersuchungen des Instituts für Bodenordnung (Neue Heimat) in Essen. Das ursprünglich städtebauliche Verdichtungskonzept für den Sanierungsbereich ist entsprechend dem Nordrhein-Westfalen-Programm '75 (NWP 75) nicht mehr realisierbar. Die veränderte Situation auf dem Baumarkt hat eine Reduzierung des Verdichtungskonzept notwendig gemacht.

In Verfolgung ihrer Ziele (Beseitigung städtebaulicher Mißstände) unter Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes leitete die Stadt deshalb umgehend Maßnahmen ein, um das Gelände des Busdepots einer städtebaulichen Sanierung zuzuführen.

2. Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt am Rande des Citybereichs von Alt-Oberhausen in der Gemarkung Oberhausen, Flur 28/29.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Westen

von der Mülheimer Straße (B 223)

im Norden

von den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Normannenstraße 9 - 39 und Normannenstraße

im Osten

von der Straßburger Straße

im Süden

von der Danziger Straße

Der Bebauungsplan Nr. 138 A ist ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 138. Wegen der unterschiedlichen Dringlichkeit hinsichtlich der Bearbeitung der Teilbereiche Busdepot und Kleingartenanlagen wurde das Gebiet in die Bereiche

138 A - Busdepot

138 B - Kleingartenanlage

unterteilt.

3. Landesplanung und Stadtentwicklung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Hbf.-Oberhausen.

Nach dem inzwischen von der Stadtentwicklungsplanung erarbeiteten Standortprogramm für Oberhausen liegt der Bebauungsplan im Bereich des Standortes Oberhausen-Mitte.

Das Sanierungsgebiet Grillo/Busdepot - nunmehr City Ost genannt - wird hier als ein Bereich bezeichnet, dessen städtebauliche Neuordnung unbedingt voranzutreiben ist. Die Sanierungsmaßnahme dient dem Zweck, dem Gebiet aufgrund seiner Lage eine städtebaulich sinnvolle Nutzung zu geben.

Weitere zu berücksichtigende planerische Ziele sind:

- Verhindern der Abwanderung der Bevölkerung aus den Kernbereichen in die Randzonen, durch Steigerung und Erhaltung der innerstädtischen Wohn- und Lebensqualität
- Vergrößerung und Ausbau der Grün- und Freiflächen
- Beseitigung störender Gewerbebetriebe
- Ausbau des Dienstleistungssektors

Im Standortprogramm für die Stadt Oberhausen wird zu Oberhausen-Mitte ausgeführt:

"Mittelpunkt des künftigen Standortes ist der Hauptbahnhof Oberhausen als zentraler Verknüpfungspunkt für den Personennah- und Personenfernverkehr, dessen Bedeutung durch

den Anschluß an das S-Bahn-Netz und das künftige Stadtbahnnetz weiter gesteigert wird. Die Grenzen des Standortes liegen im wesentlichen im fußläufigen Einzugsbereich des Hauptbahnhofs und sind beiliegendem Plan zu entnehmen.

Die konkrete Grenzziehung des Standortbereichs ergibt sich aus der Zusammenfassung räumlicher, funktional abgegrenzter Teilbereiche.

Die Investitionsschwerpunkte sind die Sanierungsgebiete City-West und City-Ost. Der geschäftliche Mittelpunkt des Standorts ist die alte Innenstadt um den Fußgängerbereich der Marktstraße. Im Norden und Süden bilden in sich geschlossene Wohnquartiere die Standortbegrenzung."

und

"Oberhausen-Mitte ist der Standort in Oberhausen mit der größten Konzentration zentraler Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Identifikation der Oberhausener Bevölkerung mit dem Zentrum Oberhausen-Mitte kann gefördert werden durch Ansiedlung zukünftig zu schaffender Daseinsvorsorge- und Dienstleistungseinrichtungen auf großen, zentral gelegenen und verfügbaren Freiflächen im Stadtzentrum. Hier sind in den Sanierungsgebieten außergewöhnliche Entwicklungschancen gegeben, die konsequent genutzt werden sollten.

So kann der Standort Oberhausen-Mitte zu einem regional bedeutsamen, ausgewogenen Wohn- und Dienstleistungszentrum aufgewertet werden."

4. Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Oberhausen wird zur Zeit ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG fand am 7. 5. 1976 statt.

Mit den Planungsarbeiten war das Planerbüro Zlonicky beauftragt, das für Alt-Oberhausen das Ergebnis der Untersuchungsarbeit "Untersuchungsraum für Sanierungsmaßnahmen - Stadtzentrum Oberhausen-Hbf. -" übernommen hat.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 138 A stimmen mit diesen Zielsetzungen überein.

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Geschäfts- und Industriegebiet ausgewiesen. Die neue städtebauliche Konzeption erfordert hier Umwidmungen von bisherigen Nutzungsarten. Dementsprechend ist aus formellen Gründen eine Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Änderungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen worden.

5. Derzeitige Festsetzungen

Die im Bebauungsplangebiet liegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden aufgehoben, soweit sie mit ihren Festsetzungen, die insbesondere Straßenbegrenzungs- und Baulinien sowie Baugrenzen zum Inhalt haben, der Neuplanung entgegenstehen.

6. Entwicklung des Sanierungskonzepts aus der vorhandenen Siedlungsstruktur

Die geplanten öffentlichen und privaten Einrichtungen sowie insbesondere die Wohnbebauung entsprechen der Struktur der umliegenden Stadtbereiche, so daß die Integration des Sanierungsgebietes gewährleistet wird.

Besonders anzumerken ist, daß aus stadtökonomischer Sicht die Verstärkung der Wohnfunktion in den Innenstadtbereichen eine Entlastung des Investitionsbudgets der Stadt durch Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und reduzierten Erschließungsaufwand bewirkt.

7. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 2 a BBauG und nach den "Vorläufigen Verfahrensgrundsätzen für die Öffentlichkeitsarbeit in der Bauleitplanung der Stadt Oberhausen" hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 A

- o in der Zeit vom 28. März 1977 bis 12. April 1977 öffentlich ausgelegt
- o und am 27. April 1977 die öffentliche Anhörung stattgefunden.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 A wurden keine Bedenken geäußert (s. auch Abschnitt B 2 - Neugestaltung des Sanierungsgebietes und Sozialplan -).

B. Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz

1. Sanierungssatzung

Der Rat der Stadt beschloß am 1. 10. 1971 für den "Untersuchungsraum für Sanierungsmaßnahmen - Stadtzentrum Oberhausen-Hbf. -" gemäß § 4 des Städtebauförderungsgesetzes vorbereitende Untersuchungen mit dem Ziel der Sanierung.

Innerhalb dieses Gebietes liegt der Bereich Grillo/Busdepot, für den die "Neue Heimat" - Institut für Bodenordnung in Essen - die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt hat. Das Ergebnis bestätigte die Auffassung der Stadt, nach der hier eine städtebauliche Neuordnung anzustreben ist.

Aufgrund des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen beschloß der Rat der Stadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Grillo/Busdepot". Hiervon genehmigte die Landesbaubehörde Ruhr zuerst nur das als "Teilbereich I Grillo/Busdepot" bezeichnete Sanierungsgebiet, das am 14. Juli 1973 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Das Sanierungsgebiet "Teilbereich II Grillo/Busdepot", das das Gelände des Busdepots und die gegenüberliegende Kleingartenanlage erfaßt, wurde von der Landesbaubehörde Ruhr später genehmigt. Die Sanierungssatzung trat am 13. Oktober 1974 in Kraft.

2. Neugestaltung des Sanierungsgebietes und Sozialplan

Nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes ist vor Aufstellung des Sanierungsbebauungsplanes eine Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes mit allen Beteiligten zwingend vorgeschrieben.

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 mit deren Beauftragten.

Betraut mit diesen Erörterungen als Sanierungsträger wurde, wie auch schon mit den vorbereitenden Untersuchungen - die "Neue Heimat" - Institut für Bodenordnung in Essen -.

Die beabsichtigte Planung in der Fassung vom 17. Mai 1977 wurde von allen Beteiligten im Grundsatz begrüßt.

Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bzw. Anregungen, die zu Änderungen führen könnten oder sollten, sind nicht gemacht worden (siehe auch Abschnitt 7 - Bürgerbeteiligung -).

Im Bebauungsplan sind Gebäude und bauliche Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen, kenntlich gemacht. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist als solches im Bebauungsplan eingetragen.

C. Umweltschutz

1. Verkehr

Abgesehen davon, daß Oberhausen als Industriestadt sowieso starken Umweltbelastigungen ausgesetzt ist, unterliegt das Plangebiet erheblichen Emissionen, die hauptsächlich von dem Verkehr der beiden Hauptverkehrswege Mülheimer Straße (B 223) und Danziger

Straße (L 582) ausgehen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie verschiedene Erlasse, die den Schallschutz im Städtebau betreffen, verpflichten die Gemeinden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders strenge Maßstäbe zur Minderung der Lärmbelastung anzulegen.

Die Stadt Oberhausen hat deshalb den TÜV Köln beauftragt, ein Schallschutzgutachten für den Bereich des gesamten Sanierungsgebietes Grillo/ Busdepot zu erstellen.

Das Institut kam dabei zu dem Ergebnis, daß es durchaus möglich ist, durch geeignete bauliche Maßnahmen die Lärmbelastungen auf ein erträgliches Maß zu senken.

Als geeignete bauliche Maßnahmen wurden z. B. angesehen:

Die Verlagerung von Küchen, Fluren, Toiletten und Bädern sowie Büro- und Geschäftsräumen zur lauten Seite, hingegen sollen Wohn- und Schlafzimmer zur ungestörten Seite des Gebäudes verlagert werden.

Im übrigen ging der Gutachter davon aus, daß die Außenwandbauteile der geplanten Gebäude ausreichenden Schallschutz bieten; lediglich die Fenster, Balkon- und sonstige Außentüren sowie Lüftungsöffnungen stellen Lärmeinlässe dar.

Die Schallschutzvorschläge des TÜV Köln erstrecken sich somit auf Fenster und Balkontüren.

Auf einem Plan ist der Bebauungsplanbereich in sogenannte Schallschutzklassen für Fenster aufgestellt worden, nach denen sich die Bauweise der einzelnen Fenster zu richten hat.

Bedenken gegen eine geplante Wohnbebauung genereller Art wurden vom TÜV Köln nicht erhoben, da nach seiner Auffassung die Möglichkeit besteht, bauliche Vorkehrungen zu treffen, die im Inneren von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern einen Schallpegel gewährleisten, welcher eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht.

2. Stellplätze und Garagen

Die bereits angeführten Erlasse zum Schallschutz im Städtebau fordern bezüglich der Stellplätze und Garagen:

"Stellplätze und Garagen sollen so angeordnet werden, daß der durch sie bedingte Lärm möglichst wenig auf die Wohnbereiche einwirkt. Bereits durch die Stellung der Garagen kann eine Schallabschirmung erreicht werden."

Die festgesetzten Garagenanlagen werden deshalb in erheblicher Entfernung zu den Baukörpern angeordnet. Es wurde darauf geachtet, daß ihre geschlossenen Rückfronten den Wohnbereichen zugekehrt sind und somit nicht nur den Verkehrslärm der Straße, sondern auch den im Garagenhof selbst entstehenden Verkehr von den Wohnbereichen abschirmen.

Die Garagenanlagen werden außerdem durch ein Pflanzgebot eingegrünt, um eine optische Auflockerung der Baukörper zu erreichen.

3. Heizkraftwerk der Energieversorgung Oberhausen AG

Südlich der Danziger Straße liegt ^{schräg} gegenüber dem Bauungsplangebiet das Fernheizkraftwerk der Energieversorgung Oberhausen AG. Dieses Heizkraftwerk versorgt das Stadtgebiet von Oberhausen mit Fernwärme, wobei davon auszugehen ist, daß eine wirtschaftliche

Fernwärmeversorgung nur mit einem derart verbrauchernahen Standort für die Erzeugung aufgebaut werden kann.

Bei der Beurteilung seiner Lage in unmittelbarer Nähe der Wohnquartiere ist weiter zu berücksichtigen, daß durch das Fernwärmenetz in Oberhausen ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz in diesem Gebiet geleistet wird, weil dadurch eine Vielzahl von Einzelfeuerstätten als Emittenten wegfallen.

Außerdem sind die Feuerungsanlagen des Heizkraftwerkes 1972 von Kohle bzw. Schweröl auf Kokereigas umgestellt worden. Bei der Verbrennung dieses Brennstoffs, der praktisch schwefelfrei ist, wird kein Staub emittiert.

Das Fernheizkraftwerk kann demnach nicht als umweltfeindlich angesehen werden.

4. Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht für den Schallschutz folgendes vor:

Textliche Festsetzung:

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

am Tage 35 dB(A)

in der Nacht 30 dB(A)

Darüber hinaus sind noch folgende Maßnahmen eingeplant:

- a) Entlang der Danziger Straße wird eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

- b) Durch die Ausweisung einer "Öffentlichen Grünfläche" mit Aufschüttungen im Kreuzungsbereich Mülheimer-/Danziger Straße wird die Wohnbebauung von der direkten Emissionsquelle (Kreuzung) abgeschirmt.
- c) Eine weitere Maßnahme, die Emission zu reduzieren, besteht darin, die Bebauung von der Danziger Straße abzurücken und innerhalb des 20 m breiten anbaufreien Schutzstreifens entlang der Danziger Straße die Anlagen des ruhenden Verkehrs unterzubringen.

D. Verkehr

1. Verkehrsstraßennetz und öffentl. Nahverkehr

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Mülheimer Straße (B 223), im Süden von der Danziger Straße (L 582), im Osten von der Straßburger Straße und im Norden von der Normannenstraße tangiert.

Die 4-spurig ausgebaute B 223 ist augenblicklich die einzige durchgehende Nord-Süd-Verbindung innerhalb des Stadtgebietes. Der Ortsverkehr macht hier den größten prozentualen Anteil der Gesamtbelastung aus. Außerdem wird durch den Anschluß der BAB-Hollandlinie der Durchgangsverkehr noch zunehmen, sobald einige Engpässe in dieser Straßenführung beseitigt sind.

Die Danziger Straße ist einer der Hauptzubringer für den innerstädtischen Verkehr östlich der Mülheimer Straße und dem Mülheimer und Essener Raum in den City-Bereich Alt-Oberhausen.

Die Straßburger- und die Normannenstraße bleiben in ihren Funktionen unverändert.

2. Erschließung

Zur Haupterschließung des Bebauungsplangebietes genügen die umliegenden Straßen.

Das Planungsgebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Durch die Lage der Bushaltebuchten im erweiterten Kreuzungsbereich Mülheimer-/Danziger Straße ist eine bedarfsgerechte Versorgung sichergestellt. Der S-Bahnhaltepunkt im Hbf.-Oberhausen liegt rd. 800 m entfernt, ist also fußläufig in 10 Minuten zu erreichen.

Zur Erschließung der Blockflächen sind von der Straßburger- und Normannenstraße Zufahrten vorgesehen. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Verkehrsbetriebe erhält seine Zufahrt von der Mülheimer Straße aus, von wo auch die Stellplätze im rückwärtigen Bereich zu erreichen sind.

Eine Trennung zwischen Fahrverkehr und den Fußgängerbereichen wird angestrebt. Besonders zu betonen ist die neue Fußwegverbindung von der Welfenstraße zur Danziger Straße, die zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fußgängerbrücke ihre Fortsetzung im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 138 B finden soll. Hierbei soll besonders Wert auf eine abwechslungsreiche und räumlich interessante Gestaltung gelegt werden. Eine entsprechende Möblierung (Belichtungskörper, Bänke, Abmauerungen, Pflanzenbecken, Wasserbecken) ist beabsichtigt.

3. Kfz.-Stellplätze, öffentliche Parkplätze

Für den ruhenden Verkehr werden an vorhandenen öffentlichen Verkehrsstraßen ausreichend öffentliche Park-

möglichkeiten angeboten.

Der Bedarf an benötigten Stellplätzen von ca. 130 Einheiten wird innerhalb der Baugebiete nachgewiesen.

Parallel zur Danziger Straße ist eine Fahrgasse vorgesehen, an der zu beiden Seiten die notwendigen Garagen und Stellplätze angeordnet sind. Weitere Garagen und Stellplätze sind an der Normannenstraße vorgesehen.

Für das Mischgebiet (MI-Gebiet) an der Mülheimer Straße sind im rückwärtigen Bereich Stellplätze ausgewiesen.

E. Bebauung

1. Wohnbebauung (WA-Gebiet)

In Anlehnung an die umliegende Bebauung und deren starke Durchgrünung wurde eine Bebauung gewählt, die sich dem städtebaulichen Charakter des Sanierungsgebietes und dem historisch gewachsenen Stadtbild weitgehend annähert. Für den Bereich des ehemaligen Busdepotgeländes wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Bauhöhe wird auf 4 Geschosse begrenzt, um die Maßstäblichkeit zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Da der Sanierungsbereich von stark befahrenen Straßen tangiert wird, wurden die Baugruppen soweit wie möglich von diesen Quellen abgerückt.

Die Stellung der geplanten Baukörper ist im Bebauungsplanentwurf kenntlich gemacht. Die Baukörper

sind entlang der Straßburger Straße, der Normannenstraße und der geplanten Fußgängerzone zu Baugruppen zusammengefaßt. Ein Charakteristikum besteht in der gleichförmigen und wiederkehrenden Staffelung.

Die Freibereiche innerhalb der Wohnbebauung dienen den dort Wohnenden zur Freizeitgestaltung.

Die nachzuweisenden Spielplätze für Kleinkinder sind hier als Gemeinschaftsanlage sicherzustellen.

2. Gemischte Bebauung (MI-Gebiet)

Entlang der Mülheimer Straße wird der Bereich des ehemaligen Verwaltungsgeländes der Stadtwerke als Mischgebiet (MI) mit der Höchstgeschosßzahl Z : III festgesetzt.

Innerhalb dieses Gebietes ist die Errichtung eines Altenclubs im Anschluß an das bestehende Gebäude geplant. Gedacht ist an eine bebaute Fläche von 300 m², in der vielfältige Raumaufteilungen möglich sind (Cafeteria, Hobbyräume, Gymnastikraum u. a.). Die Bauweise sollte eingeschossig sein (Behinderten-Richtlinien).

In dem in der Planung einbezogenen ehemaligen Verwaltungsgebäude soll eine städtische Dienststelle untergebracht werden.

F. Grünflächen

1. Grünzonen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sollen neben der damit zu erreichenden Verbesserung der Wohnqualität auch dem Umweltschutz dienen.

Durch die Anpflanzung unterschiedlich hoher Gehölzgruppen (vorwiegend Bäume) werden die Innenhöfe gegliedert und gleichzeitig wird für Schatten im Bereich des zur Wohnbebauung gehörenden privaten Kinderspielplatzes und der Ruhezone gesorgt. Auch werden die unvermeidbaren Lärmbeeinträchtigungen der Danziger Straße nicht zu stark in Erscheinung treten.

Die Fußverbindung von der Danziger Straße und Normannenstraße zum Kerngebiet erhält eine Bepflanzung.

Erhaltenswerte Bäume werden in ihrem Bestand gesichert. (Straßburger Straße)

2. Öffentlicher Kinderspielplatz

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes haben Bebauungspläne u. a. die Bedürfnisse der Jugendförderung zu achten. Danach sind die Gemeinden verpflichtet, der Jugend zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit ausreichend Gelegenheit zum Spielen zu geben.

Zur Milderung des vorhandenen Fehlbestandes an Kinderspielplätzen ist ein Spielplatz zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet eingeplant.

Die Spielplatzfläche beträgt ca. 0,49 ha.

Die öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - wird durch anzuschüttende Erdwälle sowie dichte Schutzpflanzungen gegen die umgebenden Wohnbereiche abgeschirmt, so daß die von dem Kinderspielplatz ausgehenden Emissionen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Erdwälle entlang der Danziger

Straße halten die Verkehrsbelästigungen gegenüber dem Spielplatz zurück.

Dieser Spielplatz soll so gestaltet werden, daß er den Bedürfnissen von Kleinkindern, jüngeren Schulkindern und Jugendlichen zur Verfügung steht. Damit werden die Forderungen hinsichtlich des Runderlasses des Innenministers Nordrhein-Westfalen vom 31. 7. 1974 erfüllt.

G. Baugrundstück für Versorgungsanlagen

An der Normannenstraße muß die dort vorhandene Transformatorstation der neuen Bebauung weichen. Neue Stationen zur Elektrizitätsversorgung werden innerhalb der Garagen- bzw. Stellplatzanlagen an der Danziger Straße bzw. Normannenstraße festgesetzt.

H. Entwässerung, Höhenlage der Straße und Straßenkanäle

Die Höhenlage der das Plangebiet umgebenden Straßen und der in diesen vorhandenen Straßenkanäle bleibt unverändert.

Für den Verbindungsweg zwischen Danziger Straße/ Normannenstraße wurde ein Höhenplan erstellt, aus dem die geplanten Straßen- und Kanalhöhen zu entnehmen sind.

I. Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes	3,82 ha = 100 %
Mischgebiet	0,28 ha = 7 %
Allgemeines Wohngebiet	1,53 ha = 40 %
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	0,49 ha = 13 %
Öffentliche Straßen- verkehrsfläche - davon Fußgängerbereich 0,19 ha -	1,52 ha = 40 %
Wohneinheiten vorhanden	- = Einwohner -
Wohneinheiten geplant	112 WE = Einwohner 280
Bruttowohndichte künftig möglich	280 : 382 ha = 7 E/ha
Nettowohndichte künftig möglich	280 : 153 ha = 18 E/ha

J. Ordnung des Grund und Bodens

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die Grundlage für die Durchführung von Sanierungs- und Umlegungsmaßnahmen bilden. Die Ordnung des Grund und Bodens richtet sich im Bebauungsplangebiet nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Mit der Durchführung ist die "Neue Heimat" - Institut für Bodenordnung in Essen - beauftragt.

K. Kosten- und Finanzierungsübersicht

I. Ausgaben

1. Entschädigung für Grundstücke und Gebäude	3.237.375,-- DM
2. Sonstige Entschädigungen (Umzug der Mieter)	181.500,-- DM
3. Abbruch und Herrichtung	395.000,-- DM
4. Erschließung a) Fußweg	250.000,-- DM
b) Kanal	500.000,-- DM
5. Ausbau der Grünanlagen	375.000,-- DM
	<hr/>
	4.938.875,-- DM
	=====

II. Einnahmen

1. Kaufgelderlöse aus der Veräuße- rung von Grundstücken	1.300.000,-- DM
2. Fiktive Erlöse (ehemaliges Ver- waltungsgebäude der StOAG)	700.000,-- DM
	<hr/>
	2.000.000,-- DM
	=====

III. Berechnung der Finanzierung

	4.938.875,-- DM
./. Erlöse	2.000.000,-- DM
	<hr/>
	2.938.875,-- DM
./. Anteil der Stadt (15 %)	440.830,-- DM
	<hr/>
Zuschuß des Landes (85 %)	2.498.045,-- DM
	=====

Die Anteile der Stadt sind durch Haushaltsmittel, die Anteile des Landes durch entsprechende Bewilligungsbescheide abgedeckt.

Der Bebauungsplan besteht aus

- a) dem Bebauungsplan
- b) Höhenplänen
- c) Funktionsplänen
- d) Leitungsplan

Oberhausen, den 17. Mai 1977


Beigeordneter




Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom 18. Juli 1977 bis einschließlich 18. August 1977 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 22. August 1977

Der Oberstadtdirektor

Stadtvermessungsamt

I. A.




Gehört zur Vig. v. 21. 11. 77

Az 35.21-72.09 (Oberflächen 138 A)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Diese dem Bebauungsplan Nr. 138 A gemäß § 9 Abs. 8
des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976
(BGB1. I S. 2256) beigefügte Begründung vom
17. Mai 1977 ist vom Rat der Stadt am
12. September 1977 beschlossen worden.

Oberhausen, 12. September 1977

Der Oberbürgermeister

Gebäude des VgB Nr. 21. 11. 77
Ar. 35. L. 1 - 12. 09 (Oberflächen 138 A)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf