Gehört zur Vfg. vom 17.8.1978
Az. IAL 115.117 Oberhausen (08)

Landesbaubehörde Ruhr

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1o8 - Bereich Mülheimer Straße, Brücktorstraße, Arndtstraße und Schenkendorfstraße -.

A. Allgemeines

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Bundesbahn (Köln-Mindener Strecke) am Anfang des Stadtkernbereiches Alt-Oberhausen und umfaßt den Block zwischen Mülheimer Straße, Brücktorstraße, Arndtstraße und Schenkendorfstraße. Außerdem liegt es im Einzugsbereich des Hauptbahnhofs Oberhausen, den das Nordrhein-Westfalen Programm (NWP) 75 als Knotenpunkt des S-Bahn- und Stadtbahnnetzes kennzeichnet.

Im bestehenden Bebauungsplan (Baugebietsplan) vom 15. Oktober 1968 ist der Planbereich als "Mischgebiet" (MI) mit der Geschoßzahl Z: III festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan weist das gesamte Gelände als "Wohnbaufläche" aus. Gegenüber dieser Nutzung bedeutet die Neuausweisung im Bebauungsplan Nr. 1o8 eine Umwidmung der bisherigen Nutzung. Insoweit muß der Flächennutzungsplan geändert werden, worüber ein gesondertes Änderungsverfahren bereits läuft.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,97 ha.

B. Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen von der Mülheimer Straße (B 223) tangiert. Diese gewinnt nach ihrem Ausbau eine überörtliche Bedeutung in nördlicher Richtung als Anschluß an die Holland-Autobahn, in südlicher Richtung als Hauptverbindung zur B 6o und nach Mülheim.

Für den ruhenden Verkehr dienen die im Bebauungsplan vorgesehenen Parkstreifen, Tiefgaragen und Stellplätze . Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt über die Brücktorstraße während die Stellplätze im Hintergelände des "Kerngebietes" (MK) über Durchfahrten von der Brücktorstraße und Schenkendorfstraße erreicht werden können.

Weitere Stellplätze bzw. Garagen können auf den Baugrundstücken errichtet werden.

C. Bebauung

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, das Gelände des ehemaligen Arbeiterwohnheims an der Schenkendorfstraße, das inzwischen abgerissen wurde, einer großzügigen Bebauung zuzuführen.

Durch die Errichtung hochgeschossiger Gebäude, deren Hauptbaukörper 9 und 1o Geschosse erreichen, soll an der Mülheimer Straße am Anfang des Stadtkernbereiches von Alt - Oberhausen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt hier "Kerngebiet" (MK) fest, mit der Maßgabe, daß ab 3. Obergeschoß Wohnungen zulässig sind. Mit der Vielgeschossigkeit des vorgenannten Geländes soll auch den Vorstellungen des NWP 75 entsprochen sowie attraktiven Geschäftsunternehmen Gelegenheit gegeben werden, sich wirtschaftlich ausreichend entfalten zu können.

Die im "Kerngebiet" (MK) beabsichtigte Festsetzung der Geschoßflächenzahl mit GFZ 2,8 bedeutet eine Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung.

Die Größe der Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Tatsache, daß das geplante Gebäude nach drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen und im Osten von der bereits vorhandenen Bebauung begrenzt wird. Ausreichende Lichtverhältnisse sowie eine gute Belüftung des geplanten Gebäudes sind durch genügende Abstände gegenüber der anderen Bebauung gewährleistet. Die günstige Lage des Grundstücks zum Stadtkern Alt - Oberhausen und die darauf abgestellten Planungsziele rechtfertigen hier eine Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung.

D. Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes	ca. 1,97 ha	=	1oo %
Verkehrsflächen (öffentl.)	ca. o,78 ha	=	39,59 %
Kerngebiet (MK)	ca. o,55 ha	=	27,92 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. o,64 ha	=	32,49%
		=	1oo,oo %

vorhandene Bebauung	ca. 66 WE
geplante Bebauung	ca. 7o WE
	ca. 136 WE

Einwohner vorhanden	66 WE x 3,7 =	244 E
Einwohner geplant	7o WE x 3,o =	21o E
		454 E

Brutto Wohndichte vorhanden	244 E : 1,97 ha =	ca. 124 E/ha
Brutto Wohndichte künftig	454 E : 1,97 ha =	ca. 23o E/ha
Netto Wohndichte künftig	454 E : 1,19 ha =	ca. 382 E/ha

E. Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens erfolgt im Bereich des Bebauungsplanes nach Bedarf durch Umlegung gemä §§ 45 ff. des Bundesbaugesetzes oder durch Grenzregelung gemäß §§ 8o ff. des Bundesbaugesetzes.

F. Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die Höhenlage der im Plangebiet liegenden Straßen und der in diesen Straßen vorhandenen Straßenkanäle, an welche die Entwässerung angeschlossen ist, bleibt unverändert.

G. Kosten

Die Gesamtkosten der Durchführung (Freilegung des Straßenlandes) betragen voraussichtlich ca. 3o.ooo,-- DM.

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt.

Oberhausen, den 3. August 1972

Stadt Oberhausen 50 (Rheinland)

Beigeordneter Obervermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.196o in der Zeit vom 11. Dezember 1972 bis 11. Januar 1973 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 6.2.1973
Der Oberstadtdirektor
Stadtvermessungsamt
Im Auftrage:

Stadt Oberhausen (Rheinland)