

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 85 - Bereich Schwartzstraße, Elsa-Brändström-Straße, Freiherr-vom-Stein-Straße, östliche Grundstücksgrenze Freiherr-vom-Stein-Straße Nr. 45 und Schwartzstraße Nr. 84 -.

### A. Allgemeines:

Einige Bauabsichten im Bereich der Elsa-Brändström-Straße, zwischen der Schwartzstraße und der Freiherr-vom-Stein-Straße, haben die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich gemacht, um für diesen Bereich, der zum Teil noch unbebaut ist, eine Entwicklung sicherzustellen, die den modernen städtebaulichen Grundsätzen entspricht und wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigt. Der Bebauungsplan soll ferner die Voraussetzung einer wirkungsvollen Gestaltung der Rathausumbauung schaffen.

### B) Verkehr:

Der Planbereich ist verkehrlich angeschlossen an die gut ausgebauten Straßen Schwartzstraße, Elsa-Brändström-Straße und Freiherr-vom-Stein-Straße.

### C) Bebauung:

Der Planbereich ist als MK-Gebiet ausgewiesen. An der Ecke Schwartzstraße/Elsa-Brändström-Straße ist eine 6-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoß und an der Elsa-Brändström-Straße eine 5-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoß vorgesehen, wodurch die vorhandene 4-geschossige Bebauung entlang der Schwartzstraße abgeschlossen wird. Der Anschluß an die vorhandene Bebauung an der Freiherr-vom-Stein-Straße ist 4-geschossig geplant.

Die beabsichtigte weitere städtebauliche Entwicklung geht dahin, eine architektonisch gut gestaltete Platzwand zum Rathauskomplex zu erhalten, die gleichzeitig die Einäicht in die Hinterhofbebauung des Häuserblocks abschirmt.

Um eine wirkungsvolle stadtplanerische Gestaltung zu ermöglichen, sind die Werte des § 17 der BauNVO im MK-Gebiet überschritten worden.

Aus der vorgesehenen Bebauung - Schaffung einer repräsentativen Rathausumbauung - ergeben sich für die Grundstücke an der Elsa-Brändström-Straße Geschoßflächenzahlen von 2,9 - 4,0. Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch den § 17 Abs. 9 BauNVO ermöglicht. Nach der Verordnung

zur Änderung der Baunutzungsverordnung Ziff. 3,25 können nur besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung der Höchstwerte rechtfertigen. Die besonderen städtebaulichen Gründe sind nach den o.a. Ausführungen gegeben. Es ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Die besonders günstige Lage des Grundstücks zum Stadtkern Oberhausen und die darauf abgestellten Planungsziele in diesem Raum rechtfertigen eine Überschreitung der Höchstwerte. Bei der Ermittlung der Bebauungsdichte für den Häuserblock wurde festgestellt, daß bei verschiedenen bebauten Grundstücken das Maß der baulichen Nutzung überschritten ist.

Im Planbereich sind vorgesehen vornehmlich Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

Der erforderliche Bedarf an Stellplätzen kann in Form von Tiefgaragen auf dem gesamten jeweiligen Baugrundstück untergebracht werden. Die notwendigen Zufahrten sind nur von der Elsa-Brändström-Straße und von der Freiherr-vom-Stein-Straße zulässig.

Für die Straßenrandbebauung ist an der Schwartzstraße und Elsa-Brändström-Straße eine rückwärtige Baugrenze in 14 m Tiefe und an der Freiherr-vom-Stein-Straße eine Baugrenze von 12 m Tiefe vorgesehen.

Die erforderlichen Abstandsflächen können bei  $MK = 1/2 H$  auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden.

D. Flächenaufteilung:

<u>Größe des Plangebietes</u>	rd. 0,40 ha = 100 %
MK-Gebiet	rd. 0,36 ha = 90 %
Verkehrsfläche	rd. 0,04 ha = 10 %

E. Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle:

Die Höhenlage der vorhandenen Schwartzstraße, Elsa-Brändström-Straße und Freiherr-vom-Stein-Straße sowie der in diesen Straßen vorhandenen Straßenkanäle bleibt unverändert.

F. Kosten:

Kosten für die Durchführung entstehen nicht.

Oberhausen, den 13. März 1969

  
Beigeordneter



  
Obervermessungsdirektor

Ha.

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 in der Zeit vom 2. Juni 1969 bis 2. Juli 1969 öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, den 7. Juli 1969



Oberstadtdirektor  
Im Auftrage:

  
Obervermessungsdirektor

Gehört zur Vfg. v. 12. 1. 1970  
Az. I B 3 - 125.4 (Oberh 85)

Landesbaubehörde Ruhr