

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 304 B

- Bebelstraße / Rehmer -

1. AUSFERTIGUNG

Inhalt:

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes
2. Planung
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.2 Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplan
4. Derzeitige Festsetzungen
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung

B Verkehr

1. ^{*} Hauptverkehrsstraßennetz
2. Erschließung
3. Ruhender Verkehr
4. Öffentlicher Personennahverkehr

C Bebauungsplankonzept

1. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
2. Allgemeines Wohngebiet (WA)
3. Mischgebiet (MI)
4. Grünflächen und -anlagen/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
5. Fläche für Bahnanlagen
6. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Versorgungsleitungen

D **Entwässerung**

E **Ordnung des Grund und Boden**

F **Flächenaufteilung und Planungsstatistik**

G **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

H **Umweltschutz**

1. Altlasten
2. Immissionsschutz
3. Lärmschutz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 8 und 15, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Bebelstraße, nordöstliche Seite der Straße Brögel und deren Verlängerung bis zur Bundesbahnstrecke Oberhausen - Hauptbahnhof / Duisburg - Hauptbahnhof, Bundesbahnstrecke Oberhausen/Duisburg Hauptbahnhof, südliche Seite der Straße Rehmer, östliche und südliche Grenze des Grundstücks Rehmer 11, südliche Grenze des Grundstücks Rehmer 1 und Bebelstraße 228, östliche Seite der Bebelstraße, in Höhe der Bürgerstraße verspringend zur westlichen Seite der Bebelstraße.

2. Planung

2.1 Landes- und Regionalplanung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 304 B hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05. Oktober 1989 werden unter § 20 (2) - Siedlungsraum und Freiraum - und § 24 (5) - Städtebau und Wohnungswesen - Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt.

Dies entspricht einem Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr. 304 B, wonach eine maßstäblich verdichtete Wohnbebauung in die vorhandene Bausubstanz unter Berücksichtigung der erforderlichen Grün- und Freiflächen eingebunden werden soll.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 08. Juli 1986 stellt das Plangebiet als

"Wohnsiedlungsbereich"

dar. Damit ist eine Übereinstimmung von Regional- und vorbereitender / verbindlicher Bauleitplanung gegeben.

2.2 Stadtentwicklungsplanung

Entsprechend dem in den letzten Jahren angestiegenen Wohnbauflächenbedarf wird die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wesentlicher Schwerpunkt eines neuen Stadtentwicklungsprogramms sein, dessen Erarbeitung beschlossen worden ist.

Da dies unter den Gesichtspunkten von quantitativer und qualitativer Versorgung nachgewiesen werden muß, kann davon ausgegangen werden, daß die mit dem Bebauungsplan Nr. 304 B verfolgten Planungsziele in weitgehender Übereinstimmung mit einem neuen Stadtentwicklungsprogramm stehen werden.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält im Planbereich die Darstellungen:

- Wohnbaufläche;
- Mischgebiet;
- Grünfläche;
- örtliche Hauptverkehrsstraße.
- als nachrichtliche Übernahme "Fläche für Bahnanlagen"

Die städtebauliche Konzeption hat sich zwischenzeitlich in diesem Bereich geändert. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, worüber ein Änderungsverfahren (66. Änderung) eingeleitet worden ist.

In der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes - Bebelstraße / Rehmer - sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Wohnbaufläche;
- Mischgebiet;

- Grünfläche;
- örtliche Hauptverkehrsstraße;
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation, Gasreglerstation);
- als nachrichtliche Übernahme "Fläche für Bahnanlagen".

4. Derzeitige Festsetzungen

Für den Bereich Bebelstraße, Rehmer, DB-Strecke Oberhausen-Duisburg und Brögel besteht der Bebauungsplan Nr. 57 - Rehmer / Brögel - vom 01.07.1967. Desweiteren sind für alle umliegenden Straßen die bestehenden Fluchtlinien rechtskräftig. Die alten Fluchtlinienpläne gelten als übergeleitete Bebauungspläne.

Diese Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan Nr. 304 B aufgehoben.

5. Bestand

Das Stadtbild entlang der Bebelstraße war früher durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Nach und nach wurde diese Bebauung bis auf die Gebäude Bebelstraße Nr. 210, 224, 226 und 228 abgerissen. Große verwilderte Brachflächen entstanden.

Auch eine im Hintergelände liegende gewerblich genutzte Halle ist inzwischen abgerissen. Neu entstanden ist an der Bebelstraße ein SB-Markt mit zugehörigem Kundenparkplatz. Dieser SB-Markt, die o. g. Bebauung sowie die vorhandene Bebauung an den Straßen Rehmer und Brögel gehen als Bestand in die Planung ein.

6. Bürgerbeteiligung

Während der Bürgerversammlung wurden verschiedene Bedenken und Hinweise vorgetragen. Diesen Beiträgen ist die Verwaltung teilweise gefolgt.

Ein Hauptanliegen verschiedener Bürger und Bürgerinnen war die geplante Verbindungsstraße zwischen "Rehmer" und "Brögel". Eine starke Zunahme des Verkehrs

auf den Straßen "Grüner Winkel" und "Brögel" wird erwartet, da eine Umgehung des Kreuzungsbereiches Rehmer/Bebelstraße geschaffen würde. Eine Teilung der geplanten Verbindungsstraße mit fußläufiger Verbindung wäre hier sinnvoller.

Weiterhin wurde die Verlegung der Parkplätze im Bereich Bebelstraße/Brögel angeregt.

Außerdem forderte man eine andere Erschließung des Plangebietes. Um einen Ortskern in Alstaden zu schaffen, sollte die Erschließung außen um das Plangebiet geführt werden.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, daß sich im Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in den "Brögel" ein ca. 8 m hoher Geländesprung befindet.

Falls der S-Bahnhaltepunkt eingerichtet wird, erwartet man ein Zuparken der Straße "Rehmer".

Es wurde die Frage gestellt, welche Alternative geplant sei, wenn der S-Bahnhaltepunkt nicht eingerichtet wird. Desweiteren regte man an, später den vorhandenen Parkplatz (Accos) auszuweiten und einen Fußweg zum geplanten S-Bahnhaltepunkt zu führen.

Angeregt wurde auch, das Mischgebiet an die Bebelstraße zu verlegen und die Wohnbebauung etwas abzurücken.

Die Verwaltung nahm wie folgt Stellung:

Durchgangssituation Rehmer/Brögel/Grüner Winkel:

Die Straße "Brögel" wird an die Straße "Grüner Winkel" angebunden. Insofern bleibt hier die Durchgängigkeit, die im Prinzip heute schon besteht. Die ursprüngliche Absicht, eine Verbindungsstraße zwischen Rehmer und Brögel herzustellen, ist aufgegeben worden. Hier werden nun 2 getrennte Erschließungssysteme vorgesehen, und zwar

1. eine Erschließungsstraße mit Wendepalte zur Erschließung des Gewerbehofes und der geplanten P + R-Anlage von der Straße Rehmer aus und

2. eine Erschließungsstraße mit Wendeplatte zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung im Hintergelände der Bebelstraße mit Anbindung an die Straßen "Brögel" bzw. "Grüner Winkel". Die 3 Straßen werden in einem Kreuzungspunkt zusammengeführt. Durch die konsequente Trennung werden die befürchteten Umgehungs- bzw. Schleichverkehre ausgeschaltet, lediglich eine Fußgängerverbindung bleibt bestehen.

Parkplatz am Brögel

Mit der Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes im zentralen Bereich Alstadens sollte dem dort seit langem vorhandenen Parkplatzdefizit entgegengewirkt werden. Diese Planungsabsicht mußte inzwischen ersatzlos aufgegeben werden, da der erforderliche Stellplatznachweis für die ebenfalls modifizierte Bebauung an der Bebelstraße (Eigentumswohnungen statt Reiheneigenheime mit einer wesentlich höheren WE-Zahl) nur erbracht werden kann, wenn die ehemals geplante öffentliche Parkplatzanlage dafür zur Verfügung steht.

Ortsmitte Alstaden, andere Nutzungen, mögliche andere Erschließungsformen

Zur Zeit besteht hier der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57, der u. a. eine IVgeschossige Wohnbebauung ausweist, die rechtwinklig zur Bebelstraße angeordnet ist und von dort erschlossen werden sollte. Diese Bebauung wurde nicht realisiert. Die verstärkte Nachfrage nach Grundstücken für den eigen- bzw. frei-finanzierten Wohnungsbau war der Anlaß für eine neue Planung, die dieser Entwicklung in dem inzwischen als Wohnstandort besonders gefragten Ortsteil Alstaden Rechnung trägt. Somit besteht das Planungsziel, die noch freien Grundstücke einer entsprechenden Wohnbaunutzung bzw. das Hintergelände (ehem. Uniformfabrik) abgestuft zur vorbeiführenden Bundesbahn wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Entwicklung eines neuen Ortskerns, der im übrigen an der Bebelstraße mit Kirche, Schule, Einkaufsmöglichkeiten bereits vorhanden ist, ist kein Planungsziel. Auch ist es nicht beabsichtigt, durch zusätzliche aufwendige Umgehungsstraßen das Planungsgebiet zu zerschneiden.

Die angesprochene Höhendifferenz zwischen Grüner Winkel/Brögel und dem Gelände ehem. Kleiderfabrik beträgt ca. 3 m, also keine Differenz, die nicht zu überbrücken ist. Sollte jedoch die Höhe des Bahndammes gemeint sein, so ist die Differenz zum geplanten Bahnsteig (außerhalb des Verfahrensgebietes) mit Treppenanlagen zu überwinden.

S-Bahnhaltepunkt / P + R-Flächen

Der S-Bahnhaltepunkt selbst liegt nicht im Verfahrensgebiet 304 B, sondern im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 259 - Landwehr -. Im Entwurf des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Oberhausen wird dieser Haltepunkt vorrangig eingestuft. Die Planung hat also die im Zusammenhang mit dem Haltepunkt stehenden Belange P + R- bzw. B + R-Anlagen (Bike + Ride) etc., soweit sie in den Planungsbereich fallen, zu berücksichtigen. Sollte der Haltepunkt nicht realisiert werden, wird über eine Änderung des Bebauungsplanes eine neue Nutzung der betroffenen Grundstücke erfolgen, denkbar wäre dann eine Erweiterung des Gewerbehofes.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Die Bebelstraße ist eine der nordsüdlichen Hauptverkehrsachsen für Alt-Oberhausen und für den Ortsteil Alstaden. Sie ist die Haupteinfahrtsstraße mit Anbindung im Norden an das Zentrum von Alt-Oberhausen und im Süden (über die Kewer-, Solbad- und Friesenstraße) an das überörtliche Netz der Bundesautobahnen. Entsprechend erfolgt die Benutzung dieser Straße - für die ein ihrer Bedeutung und Funktion angemessener Ausbau vorgesehen ist - nicht nur durch den Individualverkehr, sondern auch durch den ÖPNV.

2. Erschließung

Die Bebelstraße tangiert die westliche Seite des Plangebietes und übernimmt hier die Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke, während das Hintergelände und die dem S-Bahnhaltepunkt zugeordneten P + R- und B + R-Anlagen durch neue Stichstraßen von den Straßen "Rehmer" und "Brögel" aus erschlossen werden. Der Handwerkerhof gruppiert sich um eine private platzartige Anlage, die an diese neue Erschließung angebunden ist.

Die Erschließung in Form von Stichstraßen wurde zur Vermeidung von Schleichverkehren gewählt.

Über die Straße "Brögel" ist der S-Bahnhaltepunkt von der Westseite (Ortskern von Alstaden) erschlossen und mit Taxen etc. anzufahren. Ansonsten sind die Bahnsteige der S-Bahn über die Straßen "Rehmer" und "Landwehr" erreichbar.

Neben den bereits genannten Erschließungsstraßen ist eine Fußwegeverbindung zwischen der Bürgerstraße und dem Handwerkerhof bzw. dem S-Bahnhaltepunkt (westl. Bahnsteig OB/DU) vorgesehen, die auch die zwischen der Wohnbebauung liegende öffentliche Grünfläche erschließt. Die Straße "Brögel" und die abgehende Erschließungsstraße sollen als verkehrsberuhigter Bereich entsprechend § 42 Abs. 4 a, Straßenverkehrsordnung ausgebaut werden.

3. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Garagen für die Bebauung an der Bebelstraße sind in einer Garagenanlage mit Stellplatzdeck im Einmündungsbereich Brögel/Bebelstraße mit Zufahrt von der Straße "Brögel" eingeplant.

Die Garagen für die Bebauung an den neuen Erschließungsstraßen zwischen "Rehmer" und "Brögel" sind den geplanten Gebäuden unmittelbar zugeordnet.

Dem S-Bahnhaltepunkt zugeordnet und über die Straße "Rehmer" erreichbar ist ein weiterer Parkplatz, der Kfz- und Radfahrern das Abstellen ihrer Fahrzeuge und das Umsteigen auf die S-Bahn ermöglichen soll. Weitere Park- und Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich des Handwerkerhofes vorgesehen.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadtwerken Oberhausen AG wahrgenommen.

Das Plangebiet wird derzeit mit den Omnibuslinien Nr. 143 und 953, die u. a. eine direkte Verbindung mit der Innenstadt Alt-Oberhausen, dem Hauptbahnhof Oberhausen und dem Naherholungsgebiet Ruhrpark ermöglichen, bedient.

C Bebauungsplankonzept

1. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in die drei Schwerpunkte Wohnen, Gewerbe (Handwerkerhof) und S-Bahnhaltepunkt. Während der eigentliche S-Bahnhaltepunkt außerhalb des Bebauungsplangebiet liegt, sind Teile der Erschließung und die Anbindung an den Ortskern sowie wichtige Nebenanlagen (Park + Ride-Anlagen / Bike + Ride-Anlagen) in der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen. Dieses erfolgt in direkter Zuordnung zum geplanten S-Bahnhaltepunkt unterhalb des Bahndammes in Verbindung mit dem Handwerkerhof.

Handwerkerhof und Nebenanlagen zum S-Bahnhaltepunkt bilden eine Pufferzone bzw. Abstandszone zwischen der DB-Strecke Oberhausen / Duisburg und Mülheim und der vorgesehenen Wohnbebauung.

Im einzelnen sollen mit dem Bebauungsplan folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Bessere Ausgestaltung des Oberhausener Südens - Stadtteil Alstaden - als Wohnstandort;
- Nutzung bisheriger Brachflächen zu Wohnbauzwecken;
- Einbindung einer maßstäblich verdichteten Wohnbebauung in die vorhandene Bausubstanz unter Berücksichtigung der erforderlichen Grün- und Freiflächen;

- Durchgrünung der Wohnbereiche;
- Ermöglichung von Eigentumsbildung im Rahmen eigenfinanzierten Wohnungsbaus, der dem Bedarf an Einfamilienhäusern angepaßt ist;
- Berücksichtigung von Folgeeinrichtungen im Zusammenhang mit dem geplanten S-Bahnhaltepunkt Oberhausen-Alstaden wie P + R-Flächen auf dem Gelände westlich der DB-Strecke Oberhausen / Duisburg;
- Installation eines Handwerkerhofes im Hintergelände der Bebelstraße zwischen den Straßen "Brögel" und "Rehmer";
- Sicherung der Erschließung der Bauflächen und des S-Bahnhaltepunktes sowie Ausbau der Bebelstraße.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan sieht entlang der Bebelstraße und auf den Brachflächen im Hintergelände allgemeines Wohngebiet vor. Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung für den eigen- bzw. freifinanzierten Wohnungsbau. Die Planung kommt damit der anhaltenden Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken im Ortsteil Alstaden entgegen. Während an der Bebelstraße aus Schallschutzgründen eine geschlossene Bauzeile vorgesehen ist, ist im Hintergelände eine offene Bauweise geplant.

Während die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) 0,4 beträgt, ist die GFZ (Geschoßflächenzahl) bei der offenen Bauweise mit 0,8 und bei der geschlossenen Bauweise mit 1,2 festgesetzt.

3. Mischgebiet (MI)

Im Bereich entlang der Bahnlinie ist Mischgebiet mit einer geschlossenen, zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Dabei beträgt die GRZ 0,4 und die GFZ 1,2.

Mit der Installation eines "Handwerkerhofes" wird die in Alstaden häufig anzutreffende gewachsene Mischung von Wohnen und Gewerbe aufgegriffen und unter dem Aspekt "Schaffung von wohnstandortnahen Arbeitsplätzen" bewußt fortgeführt.

Hierbei ist unter Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit und des Störgrades an solche Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe gedacht, die der quartierbezogenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs dienen und die als nichtstörend einzustufen sind.

Geeignete Betriebe könnten sein:

- Feinmechanikerwerkstatt;
- Bäckerei;
- Schneiderei;
- Radio- und Fernsehservice mit Verkauf;
- Gastronomie in Verbindung mit dem S-Bahnhaltepunkt mit gleichzeitiger Nutzungsmöglichkeit durch die Beschäftigten des Handwerkerhofes.

4: Grünflächen und -anlagen/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zwischen der geplanten Wohnbebauung an der Bebelstraße und der neuen Erschließungsstraße vom Brögel aus ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen. Diese Grünfläche ist von 3 Seiten erschlossen. Der Kinderspielplatz ist als Spielbereich B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) angedacht, vorzugsweise für schulpflichtige Kinder bestimmt und auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet. Der genaue Ausbaustandard der Spielanlage und der öffentlichen Grünfläche wird in einem Ausbauplan zwischen dem Jugendamt, dem Grünflächenamt und der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt, wobei die verbleibenden Flächen für eine intensive Begrünung im Sinne von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Die Ausweisung weiterer öffentlicher Grünflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen war auch nach intensiver Abwägung im Hinblick auf die bereits bestehenden und noch rechtsverbindlichen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 57, der das gesamte Plangebiet als WR- bzw. MI-Gebiet ausweist, nicht möglich.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstrecken sich daher auf eine sehr intensive Durchgrünung des Planungsgebietes sowie Begrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der geplanten Bebauung, wie z. B. begrünte Dächer und Wände im

Bereich des Handwerkerhofes oder der geplanten Wohnbebauung. ~~*Das vorhandene Birkenwäldchen auf dem Bundesbahngelände und~~ eine vorhandene Hecke zwischen der Wohnbebauung und dem MI-Gebiet wurde in die Planung einbezogen und weitestgehend berücksichtigt, ebenso eine Platane im Bereich der geplanten Bebauung an der Bebelstraße, deren weit ausladendes Geäst in Richtung Bebauung ggf. einem baumchirurgischen Eingriff unterzogen werden muß.

5. Fläche für Bahnanlagen

Das an die Eisenbahntrasse angrenzende Grundstück der DB zwischen dem geplanten "Handwerkerhof" und der Straße "Rehmer" wird zur weiteren Nutzung durch die DB als "Fläche für Bahnanlagen" nachrichtlich übernommen. ~~*Das Birkenwäldchen auf dem Bundesbahngelände soll nach Möglichkeit geschützt werden. Hier sollen lediglich geringe Eingriffe im Zusammenhang mit dem geplanten S-Bahnhaltepunkt möglich sein, die derzeit noch nicht aufgezeigt werden können, da hierzu die erforderlichen Untersuchungen und Planungen der DB noch nicht vorliegen.~~

* gestrichen gemäß Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 16.06.1995

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Neben der auf der P + R Anlage existierenden Gasreglerstation wird eine neue Trafostation errichtet. Beide Standorte werden durch entsprechende Festsetzungen rechtlich gesichert.

Für die Aufstellung von Glas- und Papiercontainern ist an der Bebelstraße eine entsprechende Fläche vorgesehen.

7. Versorgungsleitungen

Sowohl in der Bebelstraße als auch in den Straßen "Rehmer" und "Brögel" liegen Versorgungsleitungen der Energieversorgung Oberhausen AG bzw. der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerk AG. In der geplanten Straße vom "Rehmer" zum Handwerkerhof liegt die Zuleitung zur vorhandenen Gasreglerstation. Desweiteren soll hier auch die Versorgungsleitung zur neuen Trafostation liegen. Da alle Leitungen

in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind sie im Plan nicht besonders hervorgehoben.

Es ist aber sichergestellt, daß Bepflanzungsmaßnahmen in den Straßenräumen nur in Absprache mit den jeweiligen Leitungsträgern erfolgen.

D Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Ruhrverbandes (RV). Über das Pumpwerk Tiefgebiet werden die Abwässer dem Klärwerk Duisburg-Kaßlerfeld zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt. Die im Planungsbereich bestehenden Straßen sind kanalisiert und hydraulisch überlastet.

Derzeit wird der Sammler Bebelstraße/Rehmer/Lindermannstraße erneuert. Damit ist die entwässerungstechnische Erschließung des Baugebietes gesichert.

Im Rahmen der entwässerungstechnischen Erschließung wird versucht werden, das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen durch geeignete Rückhaltemaßnahmen (Kanalstauräume o. ä.) zeitlich verzögert dem städtischen Kanalnetz zuzuleiten. Weiter soll die Möglichkeit der Versickerung in den Untergrund (Flächen-, Mulden-, Rigolen- und Schachtversickerung o. ä.) und die Zuführung des Regenwassers durch geeignete Entwässerungseinrichtungen (Mulden, Gräben o. ä.) in Fließgewässer geprüft werden.

E Ordnung des Grund und Bodens

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind im gesamten Planbereich Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne der §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Damit soll sichergestellt werden, daß für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

F Flächenaufteilung und Planungsstatistik

Größe des Plangebietes (Planimetergenauigkeit)	3,67 ha.	=	100,00 %
---	----------	---	----------

Allgemeines Wohngebiet	1,71 ha.	=	46,50 %
------------------------	----------	---	---------

Mischgebiet	0,51 ha.	=	13,80 %
-------------	----------	---	---------

Öffentliche Grünfläche incl. 0,16 ha. DB-Fläche (Birkenwäldchen)	0,38 ha.	=	10,60 %
--	----------	---	---------

Öffentliche Verkehrsflächen	1,06 ha.	=	28,80 %
-----------------------------	----------	---	---------

Versorgung (Gasreglerstation, Trafo)	0.01 ha.	=	0,30 %
---	----------	---	--------

In den Bebauungsplan lassen sich ca. 50 WE realisieren.

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Kosten:

-	Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen	1.700.000,00 DM
-	Grunderwerbskosten	1.400.000,00 DM
-	Öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplatz und Begrünungsmaßnahmen	461.150,00 DM
-	Kanalbaukosten	<u>490.000,00 DM</u>
	Gesamtkosten	4.051.150,00 DM

Die Kosten verringern sich noch um die zu erhebenden Anlieger- bzw. Erschließungskosten.

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 304 B erforderlichen Mittel nur im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen. †

H Umweltschutz

1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 304 B sind keine Altlasten zu erwarten.

2. Immissionsschutz

Eine Bewertung der Immissionssituation erfolgt anhand der Ergebnisse der Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW (LIS) für den Zeitraum 1988 - 1989, welche den Mittelwerten der vorherigen 3jährigen Meßperiode gegenübergestellt werden.

Bei allen gemessenen Komponenten ist bei den Meßwerten im Vergleich zu den Mittelwerten der vorherigen 3jährigen Meßperiode eine Immissionsabnahme zu er-

kennen. Eine Ausnahme bildet der max. Monatswert des Staubniederschlages, der eine leichte Zunahme verzeichnet.

Die Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft werden in jedem Fall eingehalten, zum Teil sogar erheblich unterschritten.

3. Lärmschutz

Eine 1986 durch des Beratungsbüro für Akustik und technischen Schallschutz GmbH durchgeführte Untersuchung ergab nachts im Bereich der Bahnanlagen mittlere Werte von bis zu 70 dB (A). Dabei wurden sowohl der starke Straßenverkehr auf der Bebelstraße als auch der Bahnverkehr berücksichtigt. Der Verkehr auf der Bebelstraße wurde nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90 dB (A) mit tags 67 dB (A) und nachts 58 dB (A) berechnet. Ziel ist es, den max. Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bei geschlossenen Fenstern am Tage auf 35 dB (A) und in der Nacht auf 30 dB (A) zu reduzieren.

Nach den VDI-Richtlinien 2719- Schalldämmung von Fenstern - vom August 1987 sind daher im allgemeinen Wohngebiet Fenster der Schallschutzklasse 2 notwendig. Aufgrund der Nähe des Mischgebietes zur Bahnanlage sind hier Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden textlichen Festsetzungen.

Oberhausen, 12. 03. 1993


Beigeordneter




Lt. städt. Vermessungsdirektor

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 16.6.1995 A.Z. 35.2-12.09
(OR Nr. 304 B)

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), in der Zeit vom 25.10.93 bis 25.11.93 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 30.11.1993

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag



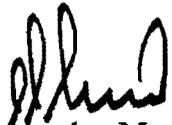
Spiller

Städt. Vermessungsdirektor

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 16.6.1995 A.Z. 35.2-12.09
(OB Nr. 304 B)

Diese dem Bebauungsplan Nr. 304 B gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), beigelegte Begründung in der Fassung vom 12.03.1993 ist vom Rat der Stadt am 12.12.1994 beschlossen worden.

Oberhausen, 14.12.1994
Der Oberbürgermeister


van den Mond

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 16.6.1995 A.Z. 35.2-12.09.
(OB Nr. 304 B)

Diese dem Bebauungsplan Nr. 304 B gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), beigefügte Begründung in der Fassung vom 07.08.1995 ist vom Rat der Stadt am 18.09.1995 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Oberhausen, 20.09.1995

Der Oberbürgermeister



van den Mond