Planen, Bauen und Wohnen in Oberhausen

www.total-lokal.de barrierefrei
mediaprint infoverlag

4. Auflage

Neue Wohn- und Gewerbegebiete

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Immo|PROkonzept

Immobilienverkauf in Sparkassen-Qualität

Ludwig Inholte
(0208) 834-3786

Marcus Winkler
(0208) 834-3785

Wir bieten Ihnen eine professionelle und unverwechselbare Maklerleistung in Sparkassen-Qualität – von der Anfrage bis zum Vertragsabschluss.

Profitieren Sie von unserem Know-how, damit auch der Verkauf Ihrer Immobilie schnell und sicher zum Erfolg führt:

- kompetente und individuelle Beratung
- objektive und transparente Bewertung Ihrer Immobilie
- realistische Marktpreisermittlung
- individuelle Werbe- und Verkaufsstrategie für Ihre Immobilie
- Durchführung von Besichtigungsterminen nur mit vertrauenswürdigen Interessenten
- Finanzierungsvorprüfung bei allen potenziellen Immobilienkäufern
- Übernahme aller Verkaufsvorbereitungen
- Führung der Verkaufs- und Preisverhandlungen
- weit über 2.000 erfolgreiche Vermittlungen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Grundstücken sowie Gewerbeimmobilien

Kirsten Vallen
(0208) 834-3784

Patrick Gordon
(0208) 834-3782

Stadtsparkasse Oberhausen

Fair. Menschlich. Nah.

Sparkassen-Versicherungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen
Wörthstraße 12 · 46045 Oberhausen
Tel. (0208) 834-3781 · www.s-vi.de

S VI

Vorwort des Oberbürgermeisters der Stadt Oberhausen

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Menschen leben gerne in Oberhausen, der modernen Großstadt im Herzen der metropoleruhr. Oberhausen mit seinen vielfältigen kulturellen und sozialen Angeboten ist eine lebens- und liebenswerte Stadt. Hier sind beispielhaft Attraktionen wie die Sankt Antony Hütte, der Gasometer, das Schloss Oberhausen, die König-Pilsener-ARENA, das Stage Metronom Theater und das CentrO zu nennen. Ergänzt werden diese kulturellen Angebote durch ein breit gefächertes Angebot an Kindergärten und Schulen, Jugendeinrichtungen und vielfältige Angebote für Familien und Senioren. Gegen den Trend ziehen mehr Menschen in unsere Stadt. Das ist auch ein Ergebnis der aktiven Baulandpolitik, die ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen sichert.

Mir liegt die Wohnsituation von Familien und Kindern besonders am Herzen. Dabei ist es uns in Oberhausen wichtig, möglichst viele Familien dauerhaft an die Stadt zu binden und ihnen den Traum vom eigenen Haus zu ermöglichen. Neben einer ansprechenden Gestaltung der Baugebiete spielt die Nähe zu entsprechenden Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Spielplätzen eine entscheidende Rolle. Als fahrradfreundliche Stadt genießt der Radverkehr und insbesondere der Ausbau und die Pflege des Radverkehrsnetzes einen hohen Stellenwert; sowohl in der Alltags- bzw. Nahmobilität im Stadtteil und Quartier, aber auch im Freizeit- und Erholungsverkehr.

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung nehmen in der öffentlichen Diskussion einen zunehmend breiteren Raum ein. Die Stadt Oberhausen nimmt sich dieser Themen verantwortungsvoll an und berücksichtigt klimatologische Belange bereits in der Bauleitplanung. Die Baugebiete werden so ausgewählt, geplant und gestaltet, dass auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Klimaentwicklung möglichst ausgeglichene stadtklimatische Bedingungen herrschen.

In dieser Broschüre werden Baugebiete, in denen freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen realisiert werden können, vorgestellt und beschrieben. Daneben wird auch über einige ausgewählte Gewerbegebiete informiert.

Die vorliegende Broschüre liefert konkrete Informationen zu den einzelnen Baugebieten und leistet Hilfestellung für Behördengänge. Hier finden sich Informationen zum Bauordnungs- und Planungsrecht sowie zum Thema Energieeinsparung und Klimaschutz.

Ich hoffe, diese Broschüre hilft Ihnen, ein geeignetes Baugrundstück zu finden und in Oberhausen heimisch zu werden.

Klaus Wehling

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Oberbürgermeisters 1

Branchenverzeichnis 4

Oberhausen – Stadtporträt 8

Stadtentwicklungskonzept
und Regionaler Flächennutzungsplan 10

Gute Verbindungen garantiert –
der öffentliche Nahverkehr in Oberhausen 14

Wohngebiete in Oberhausen 17

Baugebiet Höhenweg/Lickumstraße 18

Baugebiet Immenstraße/Imhöfchen 20

Baugebiet Neukölner Straße/
Am Ringofen/Walsumermarkstraße 22

Baugebiet Tüsselbeck/Zum Steinacker 24

Baugebiet Matzenbergstraße 26

Baugebiet Münzstraße/Zum Dörnbusch 28

Baugebiet
Lilienthalstraße/Nürnberger Straße 32

Baugebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus 34

csp architekten

ARCHITEKTURBÜRO
CLEMENS, SCHEIDEMANN UND PARTNER

Hausmannsfeld 8 46047 Oberhausen
Tel: (0208) 880720 Fax: (0208) 8807222

E-Mail : mail@csp-architekten.de

Staatlich anerkannte Sachverständige für
Wärme- und Schallschutz
Bewertung von Bauschäden, Grundstücken und Gebäuden

Objekte von 50 bis 50.000 m²:
Architektur, Statik, Haustechnik, Generalplanung,
Energieberatung, Thermografie, Facility Management

Baugebiet Baustraße/Freiligrathstraße 36

Baugebiet Seilerstraße/
Straßburger Straße 38

Baugebiet Rechenacker/Samlandstraße 40

Erstklassige Firmenadresse gesucht? –
Können Sie haben! 42

Gewerbegebiete in Oberhausen 43

Gewerbegebiet Vestische Straße/
Zum Steigerhaus 46

Business Park Neue Mitte Oberhausen 48

Gewerbegebiet Hansapark-Ost 50

Behördenführer 53

Informationen zum Bauordnungsrecht 60

Informationen zum Planungsrecht 62

Informationen zu Energieeinsparung
und Klimaschutz 65

Impressum ..... Umschlagseite 3

J. Brinkmann
GmbH
Bauunternehmung

Zur Eisenhütte 10
46047 Oberhausen

Telefon 0208 941 500-0
Telefax 0208 941 500-29

info@bauunternehmung-brinkmann.de

www.bauunternehmung-brinkmann.de

Fachbetrieb mit Rundum-Service für alle Umbau- und Renovierungsmaßnahmen

40 Jahre erfolgreiches unternehmerisches Handeln am Markt sind für uns kein Grund, die Hände in den Schoß zu legen.

Wir wollen uns auch in Zukunft den neuen Herausforderungen ökologischer und ökonomischer Art stellen und in einem starken und hochmotivierten Team qualitativ hochwertige Lösungen entwickeln. Wir motivieren und unterstützen unsere Mitarbeiter, sich in den verschiedenen, für uns relevanten Bereichen weiterzubilden, um die für Ihre Bauprojekte optimalen und langfristig überzeugenden Entscheidungen zu treffen.

Unsere Tätigkeitsfelder reichen von Renovierungsmaßnahmen, über den Um- und Ausbau, bis hin zum Trockenbau.

Eine transparente und effiziente Projekt- und Kostenplanung, in Verbindung mit unserem hohen Qualitätsanspruch bei der Realisiierung Ihres Bauprojektes, sind die Eckpfeiler unseres Handelns. Vertrauen Sie einem starken Partner.

Branchenverzeichnis

Branchenverzeichnis

Liebe Leser!
Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Arbeitnehmerüberlassung 5
Architektur 30, 52, 64
Architekturbüro 2, 5, 16
Basamentwerke 31
Baumarkt 31
Bauunternehmung 3, 5, 7, 13
Bedachungen 7
Design 30
Einbaumöbel 64
Elektro U4
Elektroinstallationen 64
Elektrotechnik 64
Entsorgung 44
Erdbau 44
Fenster- und Türentechnik 4
Fenstermontage 4
Gartencenter 31
Gewerbebau 30
Heizung 64
Immobilien U2, 6, 31, 64
Industrie- und Versorgungstechnik 30
Industriebau 30
Ingenieurbüro 5, 16, 52
Innenarchitektur 64
Klima U4
Küchenhaus 5, 7
Licht- und Ladenbau 64
Malerwerkstätte 31
Markisen 5
Marmor 5
Mobile Raumsysteme 31
Naturstein 5
Notar 31
Ofenbau 13
Prüfingenieur 52
Rechtsanwälte 31
Rollladen 5
Sachverständige 31
Schreinerei 4
Stadtwerke 7
Steuerberatung 52
Tischlerei 64
Trockenbau 3
Umwelt 44
Verkauf 4
Verkehrsunternehmen 7
Vermessungsingenieure 52
Versicherungen U2, 6, 52, 64
Wärme- und Lüftungstechnik 64
Wirtschaftsförderung 42
Zeitarbeit 5

U = Umschlagseite

SCHREINEREI
Dieter Deichsel
Fenster- und Türentechnik
Wartung, Reparatur und Austausch
Tischlerarbeiten, Einbruchschadenreparatur

Dohlenstraße 24
46145 Oberhausen
Tel. 0208/62909964
Handy 0175/2404003
E-Mail dieter-deichsel@t-online.de

Vertrieb und Montage von PVC-Fenstern, Türen und Rollläden

ekofenster-kolos
Krzysztof Michna

www.ekofenster-kolos.com
Tannenbergstraße 63
46045 Oberhausen
Tel./Fax: +49 208 4671968
Mobil: +49 (0) 17663131622
E-Mail:
service@ekofenster-kolos.de

OBERHAUSENER MARMORWERK • GMBH & CO. KG
SEIT 1931

MARMOR BECKER

GRANIT + NATURSTEINE

Feldstraße 65
46149 Oberhausen

Tel.: 0208/655573
Fax: 0208/652791

info@marmor-becker.de
www.marmor-becker.de

MONATZ-LÜDTKE
Personal GbR

Mareike Monatz
Im Lipperfeld 34a
46047 Oberhausen
Telefon 0208/468 77 43
Telefax 0208/468 77 45
Handy 0178/7 15 27 57
info@monatz-luedtke.de
www.monatz-luedtke.de

Ihr kompetenter Partner für Zeitarbeit

ALLEKOTTE
GUTTILLA
ARCHITEKTEN
INGENIEURE

Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Wittestraße 2
46145 Oberhausen

Telefon: 0208/960 35 93
Telefax: 0208/960 35 95

allekotte@meocom-online.de

• Entwurfs- und Ausführungsplanung
• Tragwerksplanung
• Bauüberwachung
• Energieberatung
• Gebäudevisualisierungen

Küchen auf 3 Etagen

Seit 1898

Ihr Küchenhaus in Oberhausen-Sterkrade

Horstmann

KÜCHEN HORSTMANN | STEINBRINKSTR. 272 | 46145 OBERHAUSEN
TEL.: 02 08 / 66 83 19 FAX: 02 08 / 66 49 68 WEB: WWW.KUECHEN-HORSTMANN.COM MAIL: POST@KUECHEN-HORSTMANN.COM

BAUUNTERNEHMUNG
BERNS GMBH

HOCHBAU • UMBAU • KLINKERARBEITEN

Kiebitzstraße 36 · 46149 Oberhausen
Telefon 02 08/63 46 46
Telefax 02 08/63 46 56
E-Mail info@bauunternehmung-berns.de

Rollladen- und Sonnenschutzprofi
Benabbou

Steinbrinkstr. 276 · 46145 Oberhausen
Tel.: 02 08 / 6 35 57 97 · Fax: 02 08 / 6 35 66 64
Mobil: 0177 / 3 49 53 70 ·e-mail: info@rsp-ob.de

- Rollladen
- Rolltore
- Deckenlauftore
- Garagentore
- Markisen
- Wintergarten-beschattung

- Jalousien
- Insektenschutz
- Pollenschutz
- Elektroantriebe
- Steuerungen
- Reparatur
- Kundenberatung

Andrey Armyagov - Fotolia

Ihre Immobilie soll dazugehören?

Dann nutzen Sie unsere Vermarktungskompetenz!

Wir bieten Ihnen eine professionelle und unverwechselbare Maklerleistung in Sparkassen-Qualität – von der Anfrage bis zum Vertragsabschluss.

Heute anrufen (0208) 834-3781 – morgen Marktwertermittlung!

Denn wir wissen Ihre Immobilie zu schätzen!

Profitieren Sie von unserem Know-how:

- kompetente Beratung
- objektive Bewertung Ihrer Immobilie
- realistische Marktpreisermittlung
- individuelle Werbe- und Verkaufsstrategie für Ihre Immobilie
- Durchführung von Besichtigungsterminen nur mit vertrauenswürdigen Interessenten
- Finanzierungsvorprüfung bei allen potenziellen Immobilienkäufern
- Übernahme aller Verkaufsvorbereitungen
- Führung der Verkaufsverhandlungen

Sparkassen-Versicherungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen
Wörthstraße 12 · 46045 Oberhausen
www.s-vi.de · service@s-vi.de

SVI

Stauch Bau
STAUCH BAU GMBH · BAUUNTERNEHMEN

Zum Eisenhammer 11
46049 Oberhausen
Tel.: 0208/67 09 61
Fax: 0208/67 57 60
E-Mail: info@stauchbau.de
Internet: www.stauchbau.de

Was wir tun, ist gut gemacht!

Fachbetrieb für
• Neu- und Umbauten
• Modernisierungen und Sanierungen
• Schlüsselfertiges Bauen
• Spezielle Baumaßnahmen

SCHMITZ
BEDACHUNG - ZIMMEREI GMBH

Zum Eisenhammer 11
46049 Oberhausen
Tel.: 0208/66 37 18
Fax: 0208/66 39 26
E-Mail: info@schmitz-bedachung.de
Internet: www.schmitz-bedachung.de

Was wir tun, ist wohl bedacht!

Fachbetrieb für
• Dächer
• Fassaden
• Zimmerei
• Spezielle Baumaßnahmen

Nächste Haltestelle:
Alles, was das Herz begehrt.

Neben dem typischen Ruhrgebietscharme hat Oberhausen noch viel mehr zu bieten: belebte Einkaufspassagen, ein vielseitiges Kulturangebot und aufregende Feste und Events. Für die bequeme Anfahrt sorgen wir: Zum Beispiel mit dem TagesTicket. Die Tickets erhalten Sie im Bus, am Ticketautomaten, in den STOAG-KundenCentern sowie in rund 50 Vorverkaufsstellen.

www.stoag.de

STOAG
Stadtwerke Oberhausen AG

Wenn Küche, dann Horstmann!

• Familienunternehmen
• 5 Generationen
• 114 Jahre – seit 1898
• 1.200 m² Ausstellungsfläche auf 3 Etagen
• 52 Musterküchen
• Küchen – Made in Germany
• 5 hauseigene Tischler
• 5 Küchenfachberater
• eigener Fuhrpark
• günstig durch Großeinkauf

Küchen auf 3 Etagen
Ihr Küchenhaus in Oberhausen-Sterkrade
Seit 1898
Horstmann
KÜCHEN HORSTMANN | STEINBRINKSTR. 272 | 46145 OBERHAUSEN
TEL.: 02 08 / 66 83 19 FAX: 02 08 / 66 49 68 WEB: WWW.KUECHEN-HORSTMANN.COM MAIL: POST@KUECHEN-HORSTMANN.COM
MONTAG–FREITAG 10.00 BIS 19.00 UHR SAMSTAG 10.00 BIS 16.00 UHR TERMINE GERNE AUCH AUSSERHALB UNSERER ÖFFNUNGSZEITEN

Oberhausen – Stadtporträt

Oberhausen – Stadtporträt

Oberhausen zählt mit rund 211.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den mittleren Großstädten im Ruhrgebiet. In der Vergangenheit von einer großen Industrietradition geprägt, hat sich die Stadt inzwischen zu einem überaus erfolgreichen Reise- und Freizeitziel entwickelt.

Die Ära von Kohle und Stahl im Ruhrgebiet begann 1758 mit der ersten Eisenhütte im Ruhrgebiet, der St.-Antony-Hütte im Oberhausener Stadtteil Osterfeld. Damit ist Oberhausen die „Wiege der Ruhrindustrie".

Die Stadt Oberhausen ist allerdings eine sehr junge Stadt, sie entstand in ihren heutigen Abgrenzungen erst 1929 aus dem Zusammenschluss der bis dahin unabhängigen Städte Sterkrade, Osterfeld und Alt-Oberhausen.

Der Bergbau und die stahlerzeugende sowie stahlverarbeitende Industrie spielten in der Geschichte der Stadt nicht nur als größter Arbeitgeber eine entscheidende Rolle. Ab Mitte der 1980er Jahre zogen sich nach den Bergbau- auch die Stahlunternehmen immer mehr zurück.

Der daraufhin eingeleitete Strukturwandel Oberhausens hat das Gesicht der Stadt zu einer modernen, dienstleistungsorientierten und lebenswerten Stadt verändert.

Ein herausragendes Beispiel hierfür ist die „Neue Mitte Oberhausen" mit Europas größtem Einkaufs- und Freizeitzentrum CentrO, dem Gasometer und vielen weiteren Attraktionen, die jährlich rund 24 Millionen Besucher aus dem In- und Ausland anziehen. Zum 1996 eröffneten CentrO gehören ein 87.000 Quadratmeter großes Einkaufszentrum mit 260 Geschäf-

Haupteingang CentrO-Einkaufszentrum

ten sowie ein Multiplex-Kino. Im Frühjahr/Sommer 2013 wird das Freizeitangebot durch die Eröffnung des Sea-Life-Abenteuer-Parks und des Legoland Discovery Centre noch ergänzt. Direkt an das CentrO angebunden sind die moderne Veranstaltungshalle König-Pilsener-ARENA mit über 12.000 Plätzen und das Stage-Metronom Theater.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum CentrO befinden sich zudem der Yachthafen Marina Oberhausen, das neue Museum Top-Secret, das Familienbad Aquapark und das größte Sea Life Aquarium Deutschlands.

Der 117 Meter hohe Gasometer, Wahrzeichen der Stadt und zugleich Symbol für den Strukturwandel, ist der Aussichtsturm des Ruhrgebiets. Bei schönem Wetter hat man vom Dach des ehemaligen Industriegiganten einen herrlichen, über 30 Kilometer weiten Ausblick über das westliche Ruhrgebiet. Der Innenraum des Stahlkolosses wird heute hauptsächlich als außergewöhnliche Ausstellungshalle genutzt. Christo ist im Jahr 2013 bereits zum zweiten Mal mit einem spektakulären Projekt im Gasometer.

Was „Nightlife“ in Oberhausen betrifft, ist die 400 Meter lange CentrO-Promenade in der Neuen Mitte zum beliebten Treffpunkt für Nachtschwärmer geworden.

Besuche lohnen sich in Oberhausen aber auch immer in der Ludwiggalerie Schloss Oberhausen mit ihren modernen, zeitgenössischen Ausstellungen, im Theater am Will-Quadflieg-Platz oder im „Kleinkunsttempel“ Ebertbad mit seinem herausragenden Kleinkunst- und Kabarettprogramm. Stolz ist Oberhausen natürlich auf seine seit 1954 jährlich stattfindenden Internationalen Kurzfilmtage. Ebenso reizvoll: Am Schloss Oberhausen und besonders in der „Alten Mitte“ rund um Ebertbad, Hauptbahnhof, Friedensplatz, Marktstraße und Altmarkt zeigt sich Oberhausen von seiner idyllischen und ursprünglichen Seite. Besonders im Innenstadtviertel gibt es viele Cafés, gemütliche Kneipen und Restaurants. Wer in die Geschichte der Stadt eintauchen will, besucht gleich hinter dem Hauptbahnhof das Rheinische Industriemuseum mit seiner herausragenden Ausstellung zur 150-jährigen Geschichte von Eisen und Stahl an Rhein und Ruhr oder die Siedlung Eisenheim, die älteste Arbeitersiedlung im Ruhrgebiet.

Heinz-Schleußer-Marina und „SeaLife“-Aquarium

Infos:
Tourist Information Oberhausen
Willy-Brandt-Platz 2
46045 Oberhausen
Telefon: 0208 82457-0
Fax: 0208 82457-11
E-Mail:
tourist-info@oberhausen.de
Internet: www.oberhausen-tourismus.de

Stadtentwicklungskonzept

Stadtentwicklungskonzept und Regionaler Flächennutzungsplan

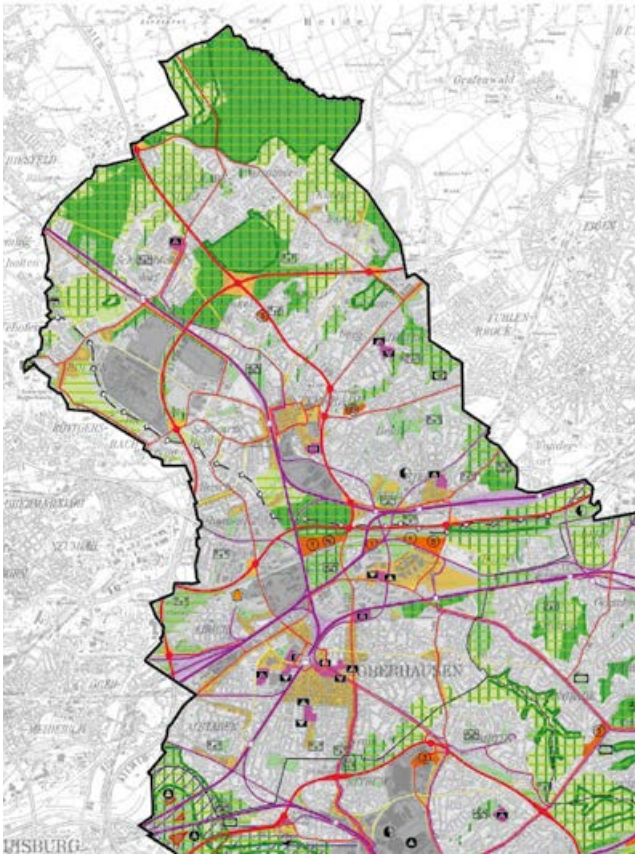
Wo steht die Stadt Oberhausen zurzeit? Welche Entwicklungen sind bis zum Jahre 2020 denkbar und gewünscht? Unter diesen Fragestellungen wurde in Oberhausen das Stadtentwicklungskonzept 2020 erarbeitet.

Wurde die Vergangenheit der Stadt durch eine große Industrietradition geprägt, so bündelt Oberhausen jetzt alle Kräfte, um den erfolgreich begonnenen Weg des Strukturwandels, insbesondere unter den Gesichtspunkten einer sozialen, familien- und generationengerechten sowie nachhaltigen Stadtentwicklung, fortzusetzen. Der hierzu eingeschlagene Weg wird dabei gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Oberhausen und im Dialog mit den Nachbarstädten beschritten.

In den einzelnen Stadtteilen, aber natürlich auch im Bereich der Neuen Mitte Oberhausen sind in den letzten Jahren viele Veränderungen eingetreten, die in die zukünftige gesamtstädtische Entwicklung einzubeziehen sind. Dabei sind auch die Herausforderungen, die mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel einhergehen, zu betrachten: So wird auch in Oberhausen die Bevölkerung bis zum Jahr 2020 zurückgehen. Die Menschen, die hier leben, werden älter sein und der Anteil der Menschen mit Migrationserfahrung wird steigen.

Die Stadt Oberhausen hat sich auch den Prinzipien der Lokalen Agenda 21 und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung verpflichtet. Das bedeutet neben den wirtschaftlichen Interessen auch den sozialen Aspekten und den Belangen des Umweltschutzes eine hohe Priorität einzuräumen. Vor diesem Hintergrund ist die familienfreundliche, soziale

Stadtentwicklungskonzept 2020



Regionaler Flächennutzungsplan

und nachhaltige Stadt das Leitbild für das Stadtentwicklungskonzept. Die Themen Wohnen, Wirtschaft, Grün- und Freiflächen, Verkehr, soziale Infrastruktur, Freizeit und Erholung werden in diesem Sinn in das Stadtentwicklungskonzept integriert.

Ein wichtiger Baustein des Stadtentwicklungskonzepts – aber auch der darauf aufbauenden weiteren Planungen – ist die Beteiligung der Oberhausener Bürgerinnen und Bürger, die als „Experten vor Ort" ihren Sachverstand und ihre Erfahrung in die Stadtentwicklung einbringen und so die Entwicklung Oberhausens mitgestalten.

Für die zukünftige Entwicklung Oberhausens ist es ebenso wichtig, sich in der Region zu verständigen und zu positionieren. Das durch die Landesregierung im Herbst 2004 erstmalig in NRW eingeführte Planungsinstrument des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) erweiterte die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit auf der Ebene formeller Planungen.

Der RFNP verschmelzt die gemeindliche Flächennutzungsplanung mit der übergeordneten Regionalplanung zu einem Planwerk. In einem engagierten Planungsprozess, bei dem insbesondere auch die Öffentlichkeit in mehreren Phasen umfangreich beteiligt wurde, haben die Städte Bochum, Herne, Gelsenkirchen, Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen gemeinsam einen RFNP aufgestellt. Der RFNP wurde am 3. Mai 2010 rechtswirksam und ist damit Ziel der Raumordnung.

Die Stadt Oberhausen konnte hierbei insbesondere auch die Ergebnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept in diesen Prozess einfließen lassen. Der RFNP ersetzt u.a. die bisherigen gemeindlichen Flächennutzungspläne; er ist damit die Entwicklungsgrundlage für die Bebauungsplanung.

Weitere Informationen zum Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) und zum Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) finden Sie auf der Homepage der Stadt Oberhausen unter www.oberhausen.de.

Weiterführende Informationen und downloadfähige Unterlagen zum RFNP finden Sie darüber hinaus unter:

www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/regionaler_flaechennutzungsplan.html.

Wohnungsbau

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung in Oberhausen ist es, über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Wohnstandorten zu verfügen. Es gilt ein breitgefächertes Angebot bereitzustellen, das den Anforderungen und Vorstellungen der unterschiedlichen Nutzergruppen wie z. B. Familien, Senioren oder Singles entspricht.

Um eine zielgerichtete Wohnungsbaupolitik zu betreiben, hat die Stadt Oberhausen die aktuellen Trends auf dem Wohnungsmarkt analysieren lassen. Darauf aufbauend wurde eine räumlich und inhaltlich differenzierte Prognose des künftigen Wohnungsmarkts bis 2025 vorgenommen.

Die Bodenpreise und Mieten sind seit den letzten fünf Jahren auf einem stabilen Niveau. Voraussetzung hierfür ist ein weiterhin ausreichendes Baulandangebot, das sich stabilisierend auf die Preise auswirkt.

Künftig wird es jedoch noch wichtiger sein, mit guten Angeboten alle Nutzergruppen des Wohnungsmarkts im Stadtgebiet zu halten, Abwanderungen zu vermeiden und Zuwanderungen zu fördern.

Eine der großen Herausforderungen der kommenden Jahre wird daher darin bestehen, den Wohnstandort Oberhausen durch zusätzliche Wohnangebote und eine Steigerung der Qualität des Wohnungsbestands einschließlich des Umfelds attraktiver zu machen. Wie dies durch vielfältigen Wohnungsbau geschehen kann, zeigt diese Broschüre.

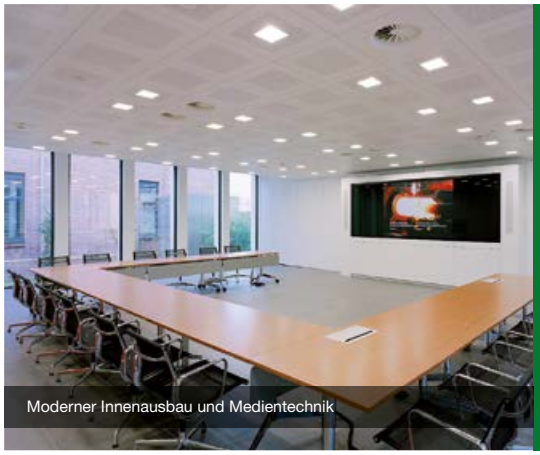
Natur- und Landschaftsschutz

Zu einem attraktiven Wohnumfeld gehört auch eine attraktive Umgebung. Nicht nur aus diesem Grund wird in Oberhausen dem Erhalt und der Wiederherstellung von Natur und Landschaft ein großer Wert beigemessen. Parks, Wälder und andere Grünanlagen nehmen im Stadtgebiet fast 1.400 Hektar Fläche ein. Erholungsuchende, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Landschaft erleben möchten, können sich von einem Wegenetz leiten lassen, das sie durch abgeschirmte Parkanlagen oder in die Stille gut erschlossener Wälder führt. Zu den beliebtesten Naherholungsgebieten gehören die gro-

ßen Waldgebiete im Norden, das Ruhrufer im Süden, der Revierpark Vonderort im Osten, die Parkanlagen um das historische Kastell Holten im Westen und der Kaisergarten im Zentrum der Stadt. In einigen Bereichen genießt die Natur sogar besonderen Vorrang.

Das Naturschutzgebiet „Hiesfelder Wald“, ein Mischwald im Norden, ist der südwestliche Teil des Naturparks Hohe Mark, der zu den größten deutschen Naturparks gehört. Ebenfalls als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist ein Teil des Sterkrader Walds mit wertvollen alten Bäumen und Quellmooren. Weiterhin entwickelt sich das Naturschutzgebiet „Im Fort“ vom Oberhausener Stadtgebiet in Richtung Dinslaken.

Heinz-Schleußer-Marina und Aquapark


Moderner Innenausbau und Medientechnik

Bauen Sie mit und auf LOEWE!

Die LOEWE IndustrieOfenBau GmbH aus Oberhausen ist seit über 50 Jahren Ihr kompetenter und verlässlicher Partner für private und gewerbliche Bauvorhaben – von Anfang an!

50 JAHRE 1962-2012

LOEWE
IndustrieOfenBau GmbH

LOEWE IndustrieOfenBau GmbH
Lessingstraße 4a · 46149 Oberhausen · Germany
Tel.: +49(0)208-99 47 47 · Fax: +49(0)208-99 47 447
info@loewe-gmbh.de · www.loewe-gmbh.de

Fotolia

Beispielhaft

Bereits 5 Wohnprojekte wurden durch uns in Oberhausen fertiggestellt und sind bereits bewohnt. Zum Beispiel OB-Dümpten, Feldmannstraße.

Oberhausen baut Zukunft! Und wir dürfen mitwirken.

Wilma Wohlfühl-Wohnen®

Oberhausen hat sich zu einer attraktiven Großstadt entwickelt. Schöne Wohngebiete entstanden, umweltfreundliche Gewerbeunternehmen haben die Großindustrie abgelöst, das Centro wurde Anziehungspunkt und Vorbild für die gesamte Region. Und die Entwicklung geht weiter, und wir werden dabeisein.

Wenn Sie unser Unternehmen und unsere Bauprojekte kennenlernen wollen, besuchen Sie uns unter *www.wilma.de*. Wenn Sie mehr über unsere Pläne in Oberhausen erfahren wollen, wählen Sie 02102/156-0.

Wilma Wohnen West Bauprojekte GmbH Pempelfurtstraße 1, 40880 Ratingen Info-Tel.: 02102-1560 · www.wilma.de

Der öffentliche Nahverkehr

Gute Verbindungen garantiert – der öffentliche Nahverkehr in Oberhausen

Zu den besonderen Stärken der Stadt Oberhausen zählt der Öffentliche Personennahverkehr: Die STOAG ist das städtische Verkehrsunternehmen in Oberhausen und erschließt das gesamte Stadtgebiet mit Bus und Straßenbahn. Rund 125 moderne Busse und sechs Straßenbahnen ermöglichen einen attraktiven öffentlichen Nahverkehr.

Attraktives Fahrplanangebot

Das Kernstück des öffentlichen Nahverkehrs in Oberhausen ist eine vom Autoverkehr unabhängige ÖPNV-Trasse, die den Hauptbahnhof mit dem CentrO, dem großen Einkaufs- und Freizeitzentrum, und dem Stadtteil Sterkrade verbindet. Die Busse und Straßenbahnen können auf dieser Trasse bis zu 80 km/h fahren – unerreichbar sonst im Stadtgebiet. Eine bessere und schnellere Verbindung zwischen Alt-Oberhausen und Sterkrade gibt es nicht.

Tagsüber verbinden SchnellBusse (SB-Linien) die nördlichen und südlichen sowie die westlichen und östlichen Stadtteile, teilweise im 10-Minuten-Takt. StadtBusse, die im Gegensatz zu den SchnellBussen an jeder Haltestelle stoppen, erschließen die Stadtteile überwiegend im 20- oder 30-Minuten-Takt. Im Radius von 400 Metern erreicht man überall im bebauten Stadtgebiet eine Haltestelle. Die innerstädtischen Verbindungen ermöglichen passende Anschlüsse an den Bahnhöfen zu den vertakteten Regionalzügen. 18 überregionale Linien verbinden Oberhausen mit den Nachbarstädten Bottrop, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen und Mülheim. Abends und nachts gibt es in Oberhausen ein gut ausgebautes NachtNetz, das im Stundentakt das ganze Stadtgebiet erschließt. Sonntags bis donnerstags fahren die NachtBusse bis gegen 00:30 Uhr, freitags und samstags sogar die ganze Nacht, bis morgens wieder der normale Verkehr einsetzt.

ÖPNV-Haltestelle „Oberhausen Hauptbahnhof“

Service für die Kunden

Busfahren in Oberhausen stellt eine gute Alternative zur Nutzung des Autos dar. Die STOAG verfügt über eine sehr moderne Busflotte, das Durchschnittsalter der Fahrzeuge beträgt etwa fünf Jahre. Alle Busse sind mit Klimaanlagen ausgestattet, ein Komfort für die Fahrgäste sowohl im Sommer als auch in der feuchten Jahreszeit. Mobilitätseingeschränkte Fahrgäste können den öffentlichen Nahverkehr in Oberhausen uneingeschränkt nutzen: Alle Busse und Straßenbahnen der STOAG sind stufenfrei gebaut, die Busse verfügen zusätzlich über Klapprampen, die bei Bedarf für Rollstuhlfahrer bedient werden, die Einstiegsbereiche sind entsprechend breit gestaltet.

Auch die Haltestellen sind baulich auf die Bedürfnisse von mobilitätseingeschränkten Fahrgästen und Kunden mit Kinderwagen ausgerichtet. An den wichtigsten Haltestellen im Stadtgebiet wird durch die dynamische Fahrgastinformation die tatsächliche Ankunftszeit der Fahrzeuge angekündigt.

Drei KundenCenter stehen den Fahrgästen im Stadtgebiet zur Verfügung. Hier kann sich der Kunde individuell über die besten Verbindungen oder das passende Ticket beraten lassen. Die STOAG ist Mitglied im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR), der ein breites Ticketsortiment im Angebot hat: für Vielfahrer, für Gelegenheitsfahrer, für Preisbewusste, für Schüler, Azubis und Senioren. Wer sich lieber telefonisch oder im Internet informiert, erhält unter der Rufnummer 0180 3504030 (0,09 €/Min. aus dem Festnetz, Mobilfunk max.0,42 €/Min.) bzw. unter www.stoag.de Auskünfte rund um die Uhr. Für Neubürger gibt es ein Schnupperangebot, mit dem der ÖPNV in Oberhausen im wahrsten Sinne des Wortes „erfahren“ werden kann. Informationen hierzu halten die Bürgerservicestellen in den Rathäusern bereit.

ÖPNV-Haltestelle „Neue Mitte Oberhausen“

Ingenieurbüro Wölfer
Dr.-Ing. Regina Jenny-Wölfer

Planung
- Tragwerksplanung
- Objektplanung
- Bauvorlagen
- Massivbau
- Stahlbau
- Holzbau

Bauüberwachung
- Ausschreibung
- Abrechnung
- örtliche Bauüberwachung
- SIGEKO
- Bauwerksprüfung nach DIN 1076

Ebereschenweg 36 | 46147 Oberhausen | Tel. 0208 670058
Buero@Woelfer.de | www.Bauing-Woelfer.de

Planung
Beratung
Projektierung
Bauleitung

BWP

B. Wiegand + Partner

PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR INDUSTRIE- UND HAUSTECHNIK mbH

- Energieversorgung Elektro
- Elektrotechnische Anlagen
- Daten- und Nachrichtentechnik
- Kommunikationssysteme
- Sicherheitstechnik
- Lichttechnik
- Beleuchtungssimulation
- Energieversorgung ÖPNV
- Heizung / Lüftung / Sanitär

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2008

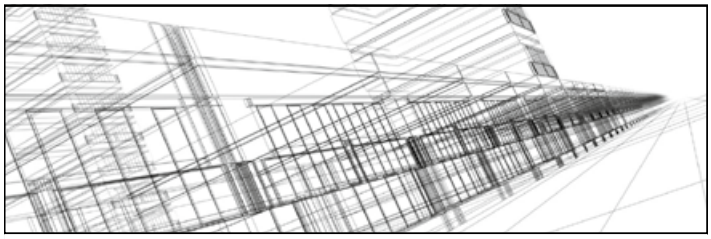
DIN 14675
Planung und Projektierung
von Brandmeldeanlagen

Schnabelstraße 9
45134 Essen
Telefon: 0201/89539-0
Telefax: 0201/89539-99
E-Mail: info@BWP-GmbH.de
Internet: www.BWP-GmbH.de

DIEKMANN
INGENIEURBÜRO

Ingenieurbüro Diekmann
Wilhelmstr. 145, 46145 Oberhausen
Telefon: 0208/6 48 48-0, Fax: 0208/6 48 48-99
E-Mail:info@diekmann.net, www.diekmann.net

- **Statik, Planung, Konstruktion**
- **Prüfingenieure** für Baustatik und staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung der Standsicherheit, Fachrichtungen Metallbau und Massivbau
- Staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz
- Beratende Ingenieure im Bauwesen
- **Bauvorlageberechtigt** gemäß §70 BauO NW



godder
ingenieurbuero

Tragwerksplanung, Ingenieurbauten
Energieberatung/-konzepte

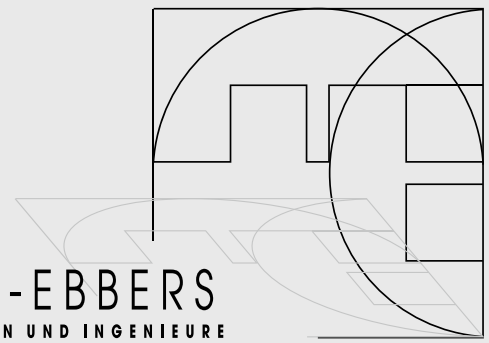
Staatl. anerk. Sachverständiger f. Schall- u. Wärmeschutz

www.ib-godder.de Oberhausen: 89 80 95

UMBAU - ANBAU - NEUBAU

- Architekten, Ingenieure und Sachverständige
- Bewertung/Kaufberatung für Gebäude
- Energiepass und Energieberater vor Ort
- KfW, dena & BAFA gelistet
- Thermographie, Blower Door Messungen
- Tragwerksplanung/Statik
- Staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz
- Sicherheits- und Gesundheitskoordinator

ENTWURF - KONSTRUKTION - BAULEITUNG

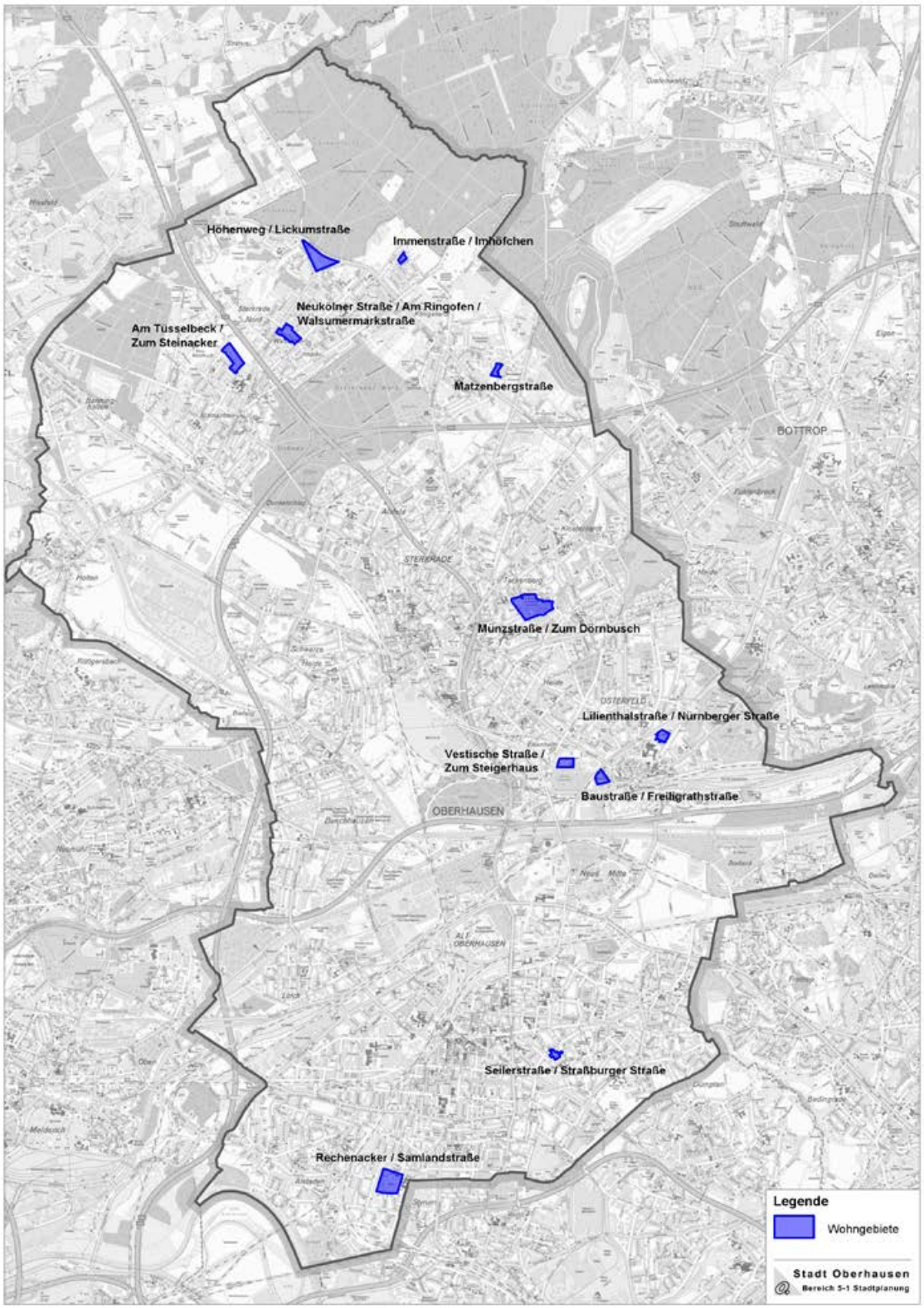


MEIER-EBBERS
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

STEINBRINKSTR. 197 FON +49 (0)208-69088-0
46145 OBERHAUSEN FAX +49 (0)208-69088-11
WWW.MEIER-EBBERS.DE INFO@MEIER-EBBERS.DE

Wohngebiete in Oberhausen

Wohngebiete in Oberhausen



Baugebiet Höhenweg/Lickumstraße

Baugebiet Höhenweg/Lickumstraße

In dem Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 417) können 45 Wohnungen entstehen. Vorgesehen ist eine Mischung aus frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

Das Plangebiet ist ca. 6,5 Hektar groß und befindet sich in Sterkrade Nord. Der Bereich ist von einer weitgehend offenen Wohnbaustruktur umgeben, die vor allem durch eingeschossige, an der Lickumstraße zweigeschossige Wohnbebauung gebildet wird. Es handelt sich zum großen Teil um frei stehende Einfamilienhäuser.

Das Plangebiet selbst liegt im Inneren des Dreiecks, das durch die Straßen Lickumstraße, Höhenweg und Neukölner Straße gebildet wird. Derzeit werden die Grundstücke als Wiese und Weideland genutzt.

Die nähere Umgebung ist als ruhiges Wohngebiet zu charakterisieren: Im Norden schließt sich mit dem Hiesfelder Wald ein Naherholungsgebiet an. Als Versorgungs- und Dienstleistungszentren sind der Ortskern von Schmachtendorf und das Stadtteilzentrum Königshardt jeweils ca. 1,7 km entfernt. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung auch an das übergeordnete Verkehrsnetz ist auch die Innenstadt des Ortsteils Sterkrade sehr gut erreichbar.

Das Baugebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Haltestellen befinden sich am Höhenweg und an der Kreuzung Lickumstraße/ Neukölner Straße.

Im näheren Umfeld befinden sich die beiden Standorte der Grundschule Hirschkamp sowie die Zweigstelle der Heinrich-Böll-Gesamtschule.

Das städtebauliche Konzept sieht eine moderate Nachverdichtung des Innenbereichs mit einer an das Umfeld angepassten Bebauungsstruktur vor. Der erhaltenswerte Baumbestand soll gesichert werden. Hierzu wird ein Grünzug angelegt, der das Plangebiet auflockert und gliedert.

Die Erschließung des Innenbereichs erfolgt über zwei Stichstraßen vom Höhenweg und von der Lickumstraße. Sie enden jeweils in einer platzartigen Aufweitung und sind über einen Fußweg verbunden. Fast alle Häuser liegen direkt an der Erschließungsstraße. Lediglich vier Gebäude werden über einen Wohnweg, der von der Stichstraße vom Höhenweg abzweigt, erschlossen. Die Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut, die auch Besucherstellplätze beinhalten.

Die Gebäudeanordnung an den Erschließungsstraßen ermöglicht großzügige Freibereiche, die mit den vorhandenen Gärten für eine starke Durchgrünung des Wohngebiets sorgen.

Für jedes Haus sind zwei Stellplätze vorgesehen. Die geplante Anordnung der Garagen ermöglicht, dass vor den Garagen ein zweiter Stellplatz zur Verfügung steht.

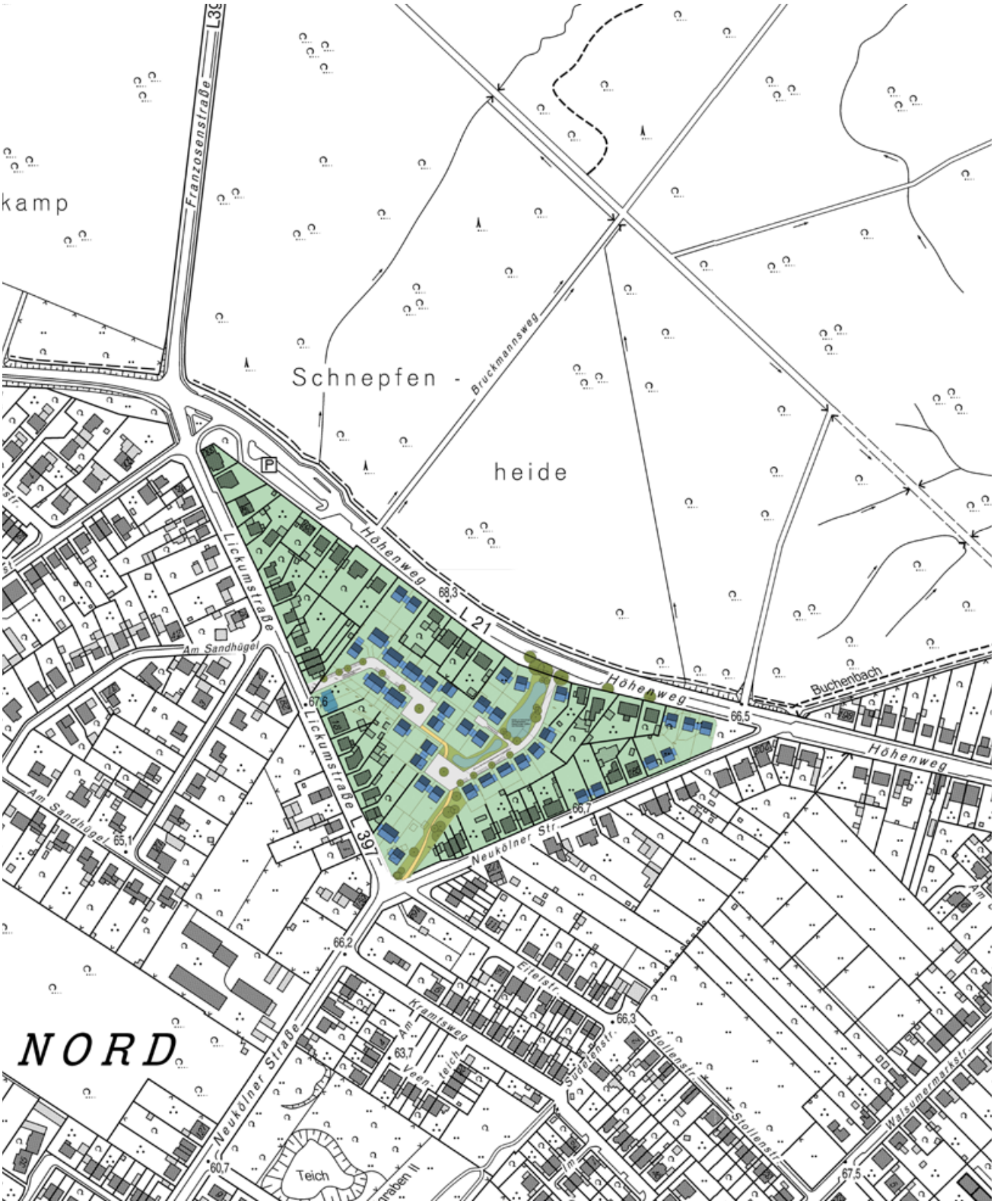
Das Regenwasser soll über ein alternatives Regenwasserbewirtschaftungssystem in Becken abgeleitet werden, wo es zur Verdunstung gebracht wird. Die Becken werden in die Grünbereiche integriert.

Die gestalterische Einbindung des Neubaugebiets in die bestehende Umgebung mit dem Ziel der Entwicklung eines harmonischen Siedlungsbilds soll über gestalterische Festsetzungen erfolgen.

Diese werden sich auf die Dachform und die Anordnung und Größe von Dachaufbauten und -einschnitten beziehen. Des Weiteren sollen auch Festsetzungen zu den Baumaterialien und zur Farbwahl sowie zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zurzeit wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt, nach dessen Abschluss (spätestens 2015) mit der Bebauung der Grundstücke begonnen werden kann. Interessenten können sich bereits jetzt melden und sich in eine Bewerberliste eintragen lassen.

Ansprechpartner:
Stadt Oberhausen
Bereich Immobilien
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen
Telefon: 0208 825-3258
Fax: 0208 825-5124
E-Mail:
frank.lennerth@oberhausen.de


kamp
Franzosenstraße
Schnepfen -
heide
Bruckmannsweg
Höhenweg
68,3
L 21
Lickumstraße
Am Sandhügel
67,6
Höhenweg
66,5
Buchenbach
Höhenweg
Am Sandhügel
65,1
Lickumstraße L 397
66,7
Neukölner Str.
66,2
Eifelstr.
66,3
Kramsweg
Am Veenteich
63,7
Neukölner Straße
Stollenstr.
Stollenstr.
Walsumermarkstr.
Teich
60,7
67,5
NORD

Baugebiet Immenstraße/Imhöfchen

Baugebiet Immenstraße/Imhöfchen

Der Bebauungsplan Nr. 645 „Immenstraße/Imhöfchen“ sieht die Realisierung von maximal 8 Wohneinheiten vor.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 645 liegt in reizvoller Lage im attraktiven Sterkrader Norden in nächster Nähe zu den Erholungsräumen Hiesfelder Wald und Kirchheller Heide.

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Freizeitheims Immenhof der ev. Kirchengemeinde, das inzwischen abgebrochen wurde. Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück eine hochwertige Wohnnutzung zu realisieren. Hierfür soll das Plangebiet in vier großzügige Grundstücke aufgeteilt werden, auf denen jeweils ein Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten realisiert werden kann.

Das Bebauungsplangebiet weist zum Teil einen wertvollen Vegetationsbestand auf, der im Zuge der Planungen weitgehend bleibt. Für die Bebauung sind ebenso eine abgestimmte Ästhetik und ein sensibles Einfügen in den städtebaulichen Kontext von großer Bedeutung.

Der zur Immenstraße vorgelagerte Grünstreifen wird in seiner vollen Breite erhalten und gesichert, im rückwärtigen Bereich sollen vier außergewöhnlich hochwertige, architektonisch abgestimmte und frei stehende Wohnhäuser in einem städtebaulichen Kontext realisiert werden. Pro Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten vorgesehen. Durch großzügige Dimensionierung der Wohnflächen soll sowohl Generationswohnen als auch „Wohnen und Arbeiten“ für Freiberufler möglich sein. Die Erschließung ist mittig, entsprechend der Lage der ehemaligen Zufahrt von der Immenstraße aus, vorgesehen und weist einen leicht geschwungenen Verlauf auf.

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan besondere Gestaltungsregeln vor. Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens geprägt. Entsprechend der beabsichtigten Bebauung sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer oder ausnahmsweise Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind nur Flachdächer zulässig. Mit der Zulässigkeit von Pultdächern in Verbindung mit der Installation von z. B. Fotovoltaik-Anlagen werden die Bedingungen zur solaren Nutzung verbessert.

Das Baugebiet wird über eine ca. 50 Meter lange interne Erschließungsstraße an die Immenstraße angeschlossen. Mit der Haltestelle Buchenweg befindet sich unweit des Plangebiets ein Haltepunkt des ÖPNV, an dem verschiedene Buslinien verkehren:

Mit der Lage im Ortsteil Königshardt bestehen zum einen eine Anbindung zum Nahversorgungszentrum Königshardt mit allen wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten der Grundversorgung und zum anderen Verbindungen zu den aufgelockerten südwestlich anschließenden Wohnflächen im Nahbereich großer Frei- und Erholungsflächen wie dem Sterkrader Wald und dem Staatsforst Wesel/Köllnischer Wald und Hiesfelder Wald.

Das Hauptzentrum Sterkrade mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 4 km Entfernung zu erreichen.

In Bezug auf die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur befinden sich im unmittelbaren Umfeld die erforderlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen sowie Sportstätten. In den benachbarten Ortsteilen Walsumermark (Gesamtschule), Schmachtendorf (Gesamtschule) und Sterkrade (Gymnasium) sind weiterführende Schulen vorhanden und mit dem Angebot des ÖPNV zu erreichen.

Mit der Bebauung kann sofort begonnen werden.

Ansprechpartner:
talis immobilien GmbH
Herr Klaus Witt
Essener Straße 5
46047 Oberhausen
Telefon: 0208 43750
Internet: www.talis-ct.de/

64,7
Meisenstr.
66,3
Im höfchen
Immenstr.
Am Vogelherd
WA
0,3

Baugebiet Neukölner Straße/Am Ringofe

Baugebiet Neukölner Straße/Am Ringofen/Walsumermarkstraße

In dem Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 421) können 20 Wohngebäude errichtet werden. Die Gebäude können als Einzel- oder Doppelhäuser ausgebaut werden.

Das Baugebiet ist ca. 3 Hektar groß und befindet sich in Sterkrade Nord. Die nähere Umgebung ist durch Wohngebäude, die überwiegend Eigenheimcharakter aufweisen, gekennzeichnet. Im Süden grenzen relativ große Einzelhausgrundstücke an, die mit eingeschossigen Gebäuden bebaut sind. Im nordwestlichen Bereich befinden sich darüber hinaus auch viergeschossige Wohngebäude.

Im nördlichen Baugebiet liegt ein Kindergarten. Auf den zukünftigen Baugrundstücken selbst finden sich heute Wiesen und Weiden sowie einige mit Bäumen bestandene Flächen. In der näheren Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten, aber auch Naherholungsgebiete vorhanden. Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Köstersfeld an verschiedene Linien des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Auch die Anbindung an die Autobahn ist gut. Die gute Infrastruktur und die günstige Lage zu den umgebenden Freiflächen und Erholungsbereichen machen dieses Gebiet für das Wohnen besonders attraktiv. Im Hinblick auf die anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern bietet sich der Bereich für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern an. Mit dieser Bauform kann eine behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten erreicht werden. Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandenen, ökologisch wertvollen Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Deshalb sieht das Plankonzept eine durchgehende Grünverbindung vor, in die diese Grünstrukturen eingebunden sind.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Stichstraße „An Kahlens Kuhle“ mit Anschluss an die Neukölner Straße. Die neuen Straßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Bäume und Straßenaufweitungen sorgen für eine angenehme Aufenthaltsqualität und unterstreichen den Wohnstraßencharakter. Spielmöglichkeiten für Kinder gibt es sowohl in den Grünflächen als auch in den verkehrsberuhigten Bereichen. Weitere Spiel- und Bolzmöglichkeiten werden in dem angrenzenden Wohngebiet entstehen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Mit der Bebauung wurde bereits begonnen. Insgesamt bietet das Neubaugebiet Platz für 39 Baugrundstücke. Auf 38 Grundstücken können Doppelhaushälften errichtet werden. Alternativ können immer zwei Grundstücke für eine Einzelhausbebauung zusammengefasst werden.

Für die Doppelhaushälften sind Grundstücksgrößen von 250 m² bis zu fast 400 m² vorgesehen. In allen Haushälften kann jeweils nur eine Wohnung eingerichtet werden. Bei der Errichtung von Einzelhäusern verdoppeln sich die Grundstücksgrößen. Ein Grundstück ist ausschließlich für eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Für die etwas dunkler gekennzeichneten Grundstücke besteht die Möglichkeit einer gestaffelten Reduzierung des Grundstückskaufpreises bei Grundstücksinteressenten, die die Voraussetzung auf Gewährung von Wohnraumfördermitteln erfüllen. Nähere Informationen hierüber erhalten Sie beim städtischen Bereich Immobilien.

Die vorgesehene Gebäudehöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Maximal sind zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Zusätzlich kann das Dachgeschoss zum Wohnen genutzt werden. Lediglich im südlichen Bereich ist in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude nur eine eingeschossige Bebauung möglich. Aber auch hier können weitere Wohnflächen im Dach entstehen.

Es stehen nur noch wenige Grundstücke für eine Vermarktung zur Verfügung. Mit der Bebauung kann sofort begonnen werden.

Ansprechpartner:
Stadt Oberhausen
Bereich Immobilien
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen
Telefon: 0208 825-3258
Fax: 0208 825-5124
E-Mail:
frank.lennerth@oberhausen.de

n/Walsumermarkstraße

Baugebiet Tüsselbeck/ Zum Steinacker

Baugebiet Tüsselbeck/Zum Steinacker

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 221 – Am Tüsselbeck/Zum Steinacker – sieht die Errichtung von ca. 104 Wohneinheiten vor.

Das Plangebiet liegt im Oberhausener Norden in nur ca. 400 m Entfernung zum Nebenzentrum von Schmachtendorf. Auf dem ca. 4,1 ha großen Gelände sollen in drei Bauabschnitten insgesamt 104 Wohneinheiten in der Form von geförderten Mietwohnungen, Mieteinfamilienhäusern und frei finanzierten Eigenheimen verwirklicht werden.

Aufgrund der Nähe zum Nebenzentrum Schmachtendorf sind Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrasturktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten einfach und schnell zu erreichen. Andererseits ist aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes am Siedlungsrand eine gute Erreichbarkeit der für die Erholung attraktiven angrenzenden Landschaftsräume gegeben.

Die unmittelbare Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt für den nordöstlichen Planbereich über die Straße Zum Steinacker, die an die Oranienstraße / Norbertstraße anbindet und als Sackgasse mit entsprechender Wendeanlage ausgebildet ist. Es ist eine geschlossene, straßenbegleitende Baustruktur vorgesehen. Die versetzte Gebäudestellung und die Anordnung der Garagen mit Satteldächern sowie die Dachaufbauten geben der Häuserzeile die nötige Auflockerung. Die südwestlichen Wohnbereiche werden durch die Straße Am Tüsselbeck angebunden, von der die Gebäude als „Kammstruktur" angeordnet sind. Die Doppelhäuser nehmen die Maßstäblichkeit der bestehenden Wohnbebauung auf und fügen sich städtebaulich behutsam ein. Je zwei gegenüberliegende Gebäudereihen bilden einen gemeinsamen Garten- bzw. Hofbereich. Die innere Erschließung erfolgt über Wohnwege, die durch die Art ihrer Ausführung (Spielstraße) auch als Kommunikationszonen für einzelne Hausgruppen dienen sollen.

Hier befinden sich sowohl Besucherstellplätze als auch Aufenthaltsflächen. In zentraler Lage liegt der öffentliche Kinderspielplatz. Durch seine Lage mit den unmittelbar zugewandten Wohngebäuden ist die soziale Kontrolle gegeben. Dieser Bereich kann als gemeinsame Kommunikationszone genutzt werden.

Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze befindet sich innerhalb der Wohnhöfe, deren Verkehrsflächen öffentlich sind.

Die geplanten Gebäude selbst weisen eine flexible Grundrissgestaltung und eine energetisch anspruchsvolle Planung auf. So erfolgt z. B. die Warmwasserbereitung durch Solarthermie und ein Teil des elektrischen Energiebedarfes wird über Photovoltaik gedeckt. Auch das anfallende Regenwasser wird z. B. für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung genutzt.

Zur Gestaltung und Aufwertung des Wohnsiedlungsbereichs erfolgt die Ausstattung der Straßen mit Bäumen. Darüber hinaus soll durch Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken eine bandartige Grünstruktur entlang der Straße Am Tüsselbeck entstehen. Dieser private Grünstreifen durchzieht das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten. Einerseits entsteht hierdurch eine „grüne Kulisse" für die bestehende Wohnbebauung, andererseits markiert dieses Grünband die Verbindung zum umgebenden Freibereich. Der bestehende Wanderweg am südöstlichen Rand des Plangebiets bleibt, geringfügig Richtung Südosten verlagert, erhalten. Er ist weiterhin in den angrenzenden Freibereich eingebunden.

Über das vorhandene Straßennetz sind die Autobahnen 2 und 3 gut zu erreichen. Die Anbindung an das Busliniennetz ist über die Haltstellen im Bereich des Nebenzentrums Schmachtendorf gegeben. Der Anschluss an den Bahnverkehr ist über den Haltepunkt Holten möglich.

Ansprechpartner:
Störmann Bauträger GmbH
Frau Robenek
Am Vöingholz 50
46240 Bottrop
Telefon: 02041 766347
Fax: 02041 766382

Tüsselbeck
Imhöfchen
Stratmann
N.D.
Findl.
Norbertstr.
Kempkensstr.
46,6
Spielpl.
Cäcilienstr.
Bolz-
pl.
Sporthalle
Heinrich-Böll-Sch.
64

Baugebiet Matzenbergstraße

Baugebiet Matzenbergstraße

Der Bebauungsplan Nr. 648 „Matzenbergstraße“ sieht die Realisierung von etwa 25 Wohneinheiten vor.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlich gelegenen Stadtteil Königshardt. Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 1,1 Hektar auf und besteht aus den brachgefallenen Flächen eines Fahrzeugbetriebs sowie weiteren angrenzenden Flächen. Es liegt zwischen den Straßen Matzenbergstraße und Pfälzer Straße. Realisiert werden sollen vornehmlich Doppel- und Reihenhäuser.

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im direkten Umfeld des Plangebiets vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Nahversorgungszentrum Königshardt, welches etwa 700 Meter westlich des Plangebietes liegt. Das Hauptzentrum Sterkrade mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 3,5 km Entfernung zu erreichen. Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich darüber hinaus eine Grundschule sowie ein Kindergarten. Weitere soziale und schulische Einrichtungen befinden sich südlich gelegen in Richtung Sterkrade.

Die ÖPNV-Haltestellen Pfälzer Straße, Matzenbergstraße und Hohe Straße bieten Anknüpfungspunkte an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs.

Das Siedlungsbild des Stadtteils Königshardt ist vorwiegend durch eine aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. In den zentralen Ortslagen (Hartmannstraße/Höhenstraße) nimmt die bauliche Dichte und Geschossigkeit zu. In der vergangenen Zeit ist im Umfeld an geeigneten Standorten eine bauliche Verdichtung vorgenommen worden, die dazu geführt hat, dass das Erscheinungsbild des Quartiers teilweise durch Neubauten geprägt ist. Im Laufe der Zeit hat sich so ein Stadtteil entwickelt, der ergänzend zu der Wohnnutzung durch vielfältig genutzte Frei- und Gartenflächen und durch angrenzende offene Landschaftselemente geprägt ist und somit insgesamt eine hohe Wohnqualität aufweist.

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor. Ausgehend von der Anbindung Matzenbergstraße wird das Plangebiet durch eine Erschließung zunächst in westlicher Richtung durchquert, die in einer Platzaufweitung endet. Von hier aus verläuft eine weitere neue Erschließungsstraße in Richtung Norden. Entlang der Erschließungsstraße sind die neuen Baufelder weitgehend traufständig orientiert.

Südlich des ersten Teils der Erschließungsstraße ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung beabsichtigt. Auf der nördlichen Seite ist hier bei einer festgesetzten offenen Bauweise die Bebauung mit einer Hausgruppe möglich. Gegliedert durch eine zentrale Platzsituation schließt entlang der nach Norden führenden Planstraße auf der westlichen und nordwestlichen Seite eine Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung an. Auf der östlichen Seite ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich. Die Baufelder im Norden des Plangebiets berücksichtigen den Bestand und lassen im westlichen und rückwärtigen östlichen Bereich eine ergänzende Bebauung zu.

Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an der Anordnung der Gebäude an der Pfälzer Straße und trägt mit den überwiegend südorientierten Hauptfassaden zur Energieoptimierung bei. Für das Plangebiet ist durchgängig eine zweigeschossige Bebauung geplant. Insgesamt können im Plangebiet max. 27 Grundstücke im Einzeleigentum entwickelt werden.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlicher Erschließung entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Mit der vorgesehenen Anordnung der Gebäude und Grundstücke werden überschaubare und gegliederte Räume entwickelt, die für das neue Wohngebiet angemessen sind.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans kann im Laufe des Jahres 2013 gerechnet werden.

Ansprechpartner:
Stadt Oberhausen
Bereich Stadtplanung
Fachbereich Verbindliche Bauleitplanung
und Denkmalschutz
Telefon: 0208 825-3276
Fax: 0208 825-5261

Tennis-
pl.
Lager-
pl.
Pfälzer Graben II
T.
P
68,0
Pfälzer Str.
Matzenbergstr.
Hohe Str.
L 21
68,7

Baugebiet Münzstraße/Zum Dörnbusch

Der Bebauungsplan Nr. 656 „Münzstraße/Zum Dörnbusch“ sieht die Realisierung von etwa 80 Wohneinheiten vor.

Das im Grenzbereich zwischen den Stadtteilen Osterfeld und Sterkrade gelegene Plangebiet des Bebauungsplans 656 – Münzstraße/Zum Dörnbusch – geht im südlichen bzw. südöstlichen Bereich in die Grünflächen des angrenzenden Elpenbachtals mit dem industriearchäologischen Park St. Antony über. Der Kernbereich des Plangebiets wird durch die noch vorhandenen baulichen Anlagen des Schachtes IV der ehemaligen Zeche Osterfeld geprägt. Der aus dem Jahr 1923 stammende hoch herausragende Förderturm und die ehemalige Waschkaue (Kauengebäude) stehen unter Denkmalschutz.

Mit dem Bebauungsplan 656 soll eine arrondierende Wohnbebauung unter Einbindung und Umnutzung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Zechengebäude realisiert werden.

Die ergänzende Neubebauung soll in ihrer städtebaulichen Struktur räumlich auf die vorhandene Baustruktur Bezug nehmen und diese ihrer Bedeutung entsprechend gestalterisch und funktional mit einbeziehen. Ein Teilbereich soll dabei auch die Möglichkeit für das Wohnen im Alter bieten. Gleichzeitig wird eine Vernetzung der Bebauung mit dem Grünzug Elpenbachtal angestrebt.

Die Zufahrt zum Gelände von der Straße „Zum Dörnbusch“ wird durch eine angedeutete Torhaussituation gebildet. Es schließen sich 2-geschossige Reihenhausgruppen an, die das Areal rechtwinklig umfassen. Der Bereich des Turms und des vorgelagerten Platzes wird von einer 3-geschossigen Bebauung mit der Nutzung Wohnen, Seniorenwohnen und Altenpflege umfasst.

In Verlängerung der Münzstraße wird eine Unterbrechung des Baukörpers angeordnet, sodass sich eine Sichtachse auf den Turm ergibt und dieser als städtebaulicher Orientierungspunkt wirken kann. Die Bebauung an der Münzstraße wird beidseitig 2-geschossig ergänzt. Die Straße wird entsprechend der besonderen städtebaulichen Bedeutung gestaltet. Eine zentrale Baumachse führt auf den Schachtturm zu. Am Ende der verlängerten Münzstraße erschließt ein Wohnweg zwei weitere Baufelder in nordöstlicher Richtung. Ein drittes kleines Baufeld ist vor Kopf des Wendehammers der August-Schmidt-Straße angeordnet.

Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist auch die den ehemaligen Zechenbereich umfassende Grünstruktur sowie dessen zielgerichtete Durchwegbarkeit. Die Wegestruktur nimmt die heutigen Wegebeziehungen auf und gewährleistet die Erlebbarkeit und Verknüpfung der historischen Orte des Industriearchäologischen Parks. Dabei fungieren die Einstiege der Wege in den Park auch als Eingangsbereiche des industriearchäologischen Parks, welcher weiterentwickelt wird.

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km vom Zentrum des Stadtteils Sterkrade und ca. 2 km vom Zentrum des Stadtteils Osterfeld entfernt. Im direkten Umfeld sind die Nahversorgungszentren Tackenberg und Dorstener Straße gelegen. Ebenso sind Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen gut erreichbar.

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen bereits erschlossen und im Weiteren über die Dorstener Straße (B 223) und Teutoburger Straße (L 155) gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Oberhausen-Sterkrade der Bundesautobahn A 516 ist nach ca. 1 km und die Anschlussstelle Oberhausen-Königshardt der Bundesautobahn A 3 nach ca. 3 km erreichbar. Das Bebauungsplangebiet ist über die Bushaltestelle „St.-Antony-Hütte“ an der Antoniestraße (Linie 961) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist Mitte 2014 zu rechnen.

Ansprechpartner:
Stadt Oberhausen
Bereich Stadtplanung
Fachbereich Verbindliche Bauleitplanung
und Denkmalschutz
Telefon: 0208 825-2195
Fax: 0208 825-5261

65,4
August-Schmidt-Str.
Vehnkampstr.
59,8
Münzstr.
68,1
Teich
55,3
Sportplatz
56,8
Spielpl.
Elpenbach
51,6
Bronkhorststr.
Schleifmühlenstr.

Wir beraten Sie gern

atelier | rheinruhr
architektur + design

Architektur und Städtebau
Möbeldesign / Innendesign
Baumediation

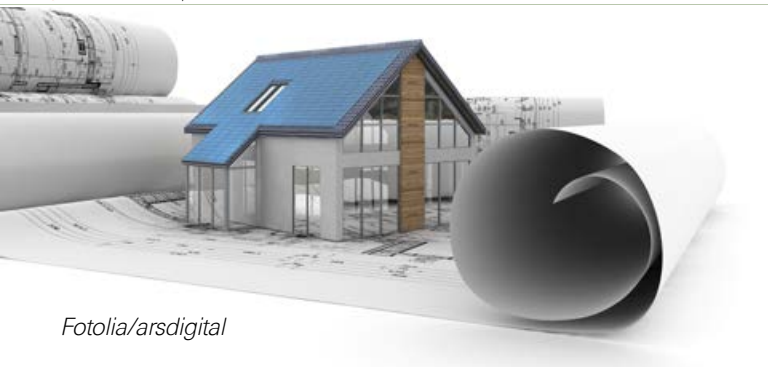
revierstraße 17
46145 oberhausen
fon 0208 – 629 36 15
fax 0208 – 880 30 30
info@atelier-rheinruhr.de
www.atelier-rheinruhr.de

Jedes Projekt beginnt mit einer Vision. Mit Kreativität lassen wir sie wahr werden.

Erfahren Sie mehr:
www.buehrer-wehling.de

BÜHRER+WEHLING
Die Kraft einer starken Lösung

Bauplan Schlüssel/photl.com



Fotolia/arsdigital

KANZLEI HENN & KASSEN

H. Georg Henn
Rechtsanwalt & Notar

Jens Kassen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht

Norbert Kassen
Rechtsanwalt
Präsident des Amtsgerichts a.D.

Kanzlei Henn & Kassen
Elsässer Str. 35
46045 Oberhausen

Telefon: 0208 / 27 10 1
0208 / 80 41 14
Telefax: 0208 / 80 17 36

www.hennundkassen.de

hagebaumarkt
HIER HILFT MAN SICH.
ZIESAK
hagebaumarkt · baustoffe
gartencenter · freizeit
Wir verlegen Ihr Laminat, Parkett oder montieren Türelemente und Garagentore.
Fragen Sie nach unseren günstigen Montagepreisen.
Oberhausen
Mülheimer Straße 25
Tel. 02 08/43 77-0
Am Wasserturm
Nähe Centro
Bochum
Wallbaumweg 53 - 75
Tel. 02 34/92 66-0
Nähe
Opel Werk 2 + 3

Kompetente Partner vor Ort

Handel Vermietung Verkauf
Sanitär-Heizungstechnik und Elektr. Anlagen
Montage Transport Reparatur
MR Service GmbH & Co. KG
Mobile Raumsysteme
• Bürocontainer
• Lagercontainer
• Sanitärcontainer
• MR-Normhallen
• Pausen- und Umkleidecontainer
• Kita- und Klassenersatzräume
• Mobile Toilettenkabinen
• Veranstaltungscontainer
• uvm.
Alles aus einer Hand!
MR Service GmbH & Co. KG
Im Waldteich 1 • 46147 Oberhausen
http://www.mr-service-gmbh.de
Tel.: 0208 / 388 491 - 0
Fax: 0208 / 388 491 - 99
info@mr-service-gmbh.de

BÖCKE
Basamentwerke
Leben mit Steinen
Basamentwerke Böcke GmbH
Von-Trotha-Straße 143 · 46149 Oberhausen-Sterkrade
Info@boecke.de · www.boecke.de

Malerwerkstätte Stappert
Beratung · Planung · Ausführung
☎ 02 08 - 89 05 36
www.stappert-gmbh.de

VÖLKER e.K.
Immobilien- & Sachverständigenbüro seit 1977
Wir ermitteln den Marktwert und erledigen alle Arbeiten, um Ihre Immobilie zuverlässig und sorgenfrei mit Sachverstand unabhängig von Banken und Sparkassen für Sie zu verkaufen.
www.voelker-immobilien.de
0208-801065
Mülheimer Straße 265
46045 Oberhausen
ivd

Baugebiet Lilienthalstraße/Nürnberger Straße

Der Bebauungsplan Nr. 662 „Lilienthalstraße/Nürnberger Straße“ sieht die Realisierung von etwa 30 Wohneinheiten vor.

Das Plangebiet befindet sich im östlich gelegenen Stadtteil Osterfeld. Es umfasst die Flächen der ehemaligen Sportanlage Lilienthalstraße, die für den Sportbetrieb der Stadt Oberhausen nicht mehr benötigt wird. Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 2,3 Hektar auf und liegt zwischen den Straßen Lilienthalstraße und Nürnberger Straße. Realisiert werden sollen vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser.

Im Rahmen des Sportstättenkonzepts wurde die Sportanlage Lilienthalstraße als eine der Sportanlagen identifiziert, die für den weiteren Sportbetrieb nicht mehr benötigt werden und dementsprechend umgenutzt werden können. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets und die Vermarktung der Grundstücke können andere Sportanlagen im Stadtgebiet saniert werden, um das Angebot an Sportstätten in Oberhausen zeitgemäß und attraktiv zu gestalten.

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Angebote für den darüber hinausgehenden Bedarf befinden sich im direkt südlich angrenzenden Nebenzentrum Osterfeld. Direkt am Plangebiet liegt darüber hinaus die Gesamtschule Osterfeld. In Osterfeld befinden sich außerdem mehrere Grundschulen und Kindertageseinrichtungen. Ebenso weist das Nebenzentrum weitere soziale Einrichtungen wie z. B. ein Krankenhaus auf.

Die ÖPNV-Haltestelle Westfälische Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Über die Haltestelle Osterfeld-Mitte können eine Vielzahl von Linien des öffentlichen Nahverkehrs erreicht werden.

Das Siedlungsbild des Umfelds des Plangebiets ist geprägt durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, die auf großzügigen Grundstücken realisiert worden sind. Die Gebäude weisen dabei beinahe durchgehend zwei Vollgeschosse auf. Besonders im Zusammenhang mit den großen Grundstücken mit zum Teil altem Baumbestand ergibt sich der Eindruck eines durchgrünten, gewachsenen qualitätsvollen Wohnquartiers. Zum Zentrum von Osterfeld hin verdichten sich die Baustrukturen zu einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung, die den Charakter des Zentrums prägt und unterstreicht.

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor. Ermöglicht werden sollen Einzel- und Doppelhäuser. Die Grundstücksgrößen liegen voraussichtlich je nach Bebauungsform zwischen etwa 250 m² für die Doppelhaushälfte und ca. 580 m² für die Einzelhausbebauung. Grundsätzlich sollen die Gebäude, soweit möglich, über Südgärten verfügen. Über die damit verbundene Ausrichtung der Hauptfassade nach Süden kann darüber hinaus auch Energieeinsparung ermöglicht werden. Der im Osten der Sportanlage vorhandene mit Bäumen bestandene Wall soll weitestgehend erhalten bleiben und sorgt so – in Verbindung mit der sich im Norden anschließenden Grünfläche – für den grünen Charakter des Wohngebiets. Insgesamt können im Plangebiet etwa 25 Grundstücke im Einzeleigentum entwickelt werden.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans kann Anfang 2014 gerechnet werden.

Ansprechpartner:
Stadt Oberhausen
Bereich Immobilien
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen
Telefon: 0208 825-3258
Fax: 0208 825-5124
E-Mail:
frank.lennerth@oberhausen.de

raße

48,0
51,3
Klein-
gärten
5,0
Kleingä
47,7
P
P
Sporthalle
Lilienthalstr.
Str.
Gesamtschule
Osterfeld
Städt. Bibliothek
42,6
Nürnberger
Lilienthalstr.
Stefan-George-Str.
50,0
Str.
tfälische Str.
42,0

Baugebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus

Im Baugebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus (Bebauungsplan Nr. 540) entsteht zurzeit der OLGA-Wohnpark mit 39 Einfamilienhäusern in Bungalowbauweise mit Wohnflächen zwischen 90 und 170 m².

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet und gehört zum Bezirk Osterfeld. Die westlich des Stadtteilzentrums gelegene cirka acht Hektar große Fläche grenzt im Norden an die Vestische Straße, im Süden und Osten liegt der OLGA-Park, der im Jahre 1999 zur Landesgartenschau realisiert wurde.

Die Flächen im nördlichen Bereich der ehemaligen Zeche Osterfeld sollen eine Entwicklung zu unterschiedlichen Nutzungen erfahren. Dazu gehören sowohl der Wohnungsbau in Nachbarschaft zum Gelände der ehemaligen Landesgartenschau als auch Misch- und gewerbliche Nutzungen mit Anbindung an die Vestische Straße (vgl. Kapitel: „Erstklassige Firmenadresse gesucht, Gewerbegebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus"). Neben dem OLGA-Park sind bereits ein Seniorenpflegeheim und Wohnhäuser mit barrierefreien Wohnungen fertiggestellt und bezogen worden.

Der unmittelbar an das historische Ensemble aus Pförtnerhäuser, Steigerhaus und Förderturm angrenzende Bereich befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum Osterfeld. Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie infrastrukturelle Leistungen können daher auf kurzem Wege wahrgenommen werden.

Die Anbindung an die Grün- und Freiflächen des OLGA-Parks ist unmittelbar und als hervorragend zu bezeichnen. Die ausgedehnten und nahen Erholungsbereiche wie die Siedlung Grafenbusch, der Kaisergarten mit Tiergehege und angrenzender Schlossanlage, der Rhein-Herne-Kanal oder auch die Neue Mitte mit dem Shopping- und Freizeitzentrum CentrO sind sehr gut zu erreichen. Hierzu tragen auch die Buslinien und Straßenbahnverbindungen, die von den Haltestellen „Zeche Osterfeld" und „OLGA-Park" verkehren, bei.

Das Baugebiet wird von der Vestische Straße über die Straße Zum Steigerhaus und die von hier aus weiterführende Straße „Auf dem Schacht" erschlossen. Der Bebauungsplan für die ca. acht Hektar große Grundstücksfläche wurde am 15.02.2006 rechtskräftig.

Das Bebauungskonzept sieht auf dem Areal die Errichtung von 25 frei stehenden Einfamilienhäusern und 14 Doppelhaushälften in Bungalowbauweise vor. Mehrere Häuser sind bereits erstellt oder befinden sich zurzeit in der Bauphase. Zur Auswahl stehen vier eingeschossige Haustypen sowie vier aufgestockte Family-Haustypen. Alle Häuser haben eine energetisch optimierte Ausrichtung und werden barrierefrei erbaut mit offener Raumaufteilung und Wohnflächen zwischen 90 m² und 170 m². Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 260 m² und 710 m².

Das Angebot richtet sich an alle Altersgruppen. Für Familien mit einem größeren Wohnflächenbedarf ist die aufgestockte Family-Haustypvariante mit Wohnflächen bis zu 170 m² eine echte Alternative zum eingeschossigen Bungalow-Haustyp.

Nähere Informationen unter:
www.olga-wohnpark.de

haus

49,4
44,6
Eremitengarten
An d. Hüttenbahn
Fahnhorststr.
42,0
Zum Steigerhaus
P
Garten
Osterfeld

Baugebiet Baustraße/Freiligrathstraße

Baugebiet Baustraße/Freiligrathstraße

Der Bebauungsplan Nr. 676 „Baustraße/Freiligrathstraße“ sieht die Realisierung von etwa 50 Wohneinheiten in Hausgruppen (Reihenhäuser) vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 676 – Baustraße/ Freiligrathstraße – wird das Ziel der Entwicklung einer stadtnahen, attraktiven Wohnbebauung verfolgt. Aufgrund der Lage des Gebietes unmittelbar westlich der Innenstadt Osterfelds ist einerseits eine hervorragende Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gegeben und andererseits trägt eine wohnbauliche Entwicklung des Bereichs wesentlich zur Stärkung des Nebenzentrums Osterfeld bei.

Das nur wenige Schritte vom Plangebiet entfernt liegende Zentrum Osterfelds zeichnet sich durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – hier sei auch der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt genannt – und unterschiedliche Dienstleistungseinrichtungen aus.

Auch das CentrO als überregional bekannte Shopping- und Freizeitadresse ist noch fußläufig oder über die hervorragende ÖPNV-Anbindung zu erreichen. Ebenso lädt der nur wenige Schritte entfernte OLGA-Park zum Spaziergang ein. Von dort kann man über ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz Oberhausen erkunden.

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen Osterfeld Mitte und Wittekindstraße hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Dazu trägt auch bei, dass der Bahnhof Osterfeld fußläufig erreichbar ist.

Die geplante Wohnbebauung soll sich in die umgebenden Strukturen bzgl. ihrer städtebaulichen Gestaltung einfügen bzw. diese fortführen. Ferner sollen attraktive Wegeverbindungen (West-Ost) sowie Grün- und Spielflächen geschaffen werden.

Nach Abriss der im südlichen Plangebiet vorhandenen Gebäude aus den 50er Jahren ist das Gelände zwischenzeitlich brachgefallen. Auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte das Gebiet Anfang der 2000er Jahre durch einen Investor mit Wohnhäusern bebaut werden. Diese Planungen konnten aber vonseiten des damaligen Investors nicht umgesetzt werden. Nur ein Kindergarten wurde im Bereich der Freiligrathstraße errichtet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 676 werden nunmehr die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Fläche zu entwickeln bzw. wohnbaulich zu nutzen.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Reihenhäusern vor. Entlang der Rheinischen Straße und Freiligrathstraße wird eine straßenbegleitende Bebauung erfolgen. Der Innenbereich wird ebenfalls mit Reihenhausgruppen bebaut, die sich um eine Erschließung gruppieren, die die Freiligrathstraße und die Baustraße miteinander verbindet.

Der ruhende Verkehr wird auf Sammelstellplätzen (teilweise Garagen) an der Ecke Freiligrathstraße und Rheinische Straße sowie entlang der inneren Erschließung untergebracht.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, auch Familien mit geringerem Einkommen den Erwerb eines qualitativ hochwertigen Eigenheimes zu ermöglichen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist Mitte 2014 zu rechnen.

Ansprechpartner:
Deutsche Reihenhaus AG
Poller Kirchweg 99
51105 Köln
Telefon: 0221 340309-18
Fax: 0221 340309-11
Internet: www.reihenhaus.de

44,2
Rheinische
Straße
Kath.
Kindergar
42,1
Kettelerstr.
Vestische
Marktplatz
110kV
Rheinische
Greenstr.
Freiligrathstr.
36,3
35,4
Bunker
Bottroper Straße
36,2
20,5
Wittekindstr.

Baugebiet Seilerstraße/Straßburger Straß

Baugebiet Seilerstraße/Straßburger Straße

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Seilerstraße/Straßburger Straße“ sieht die Realisierung von maximal 27 Wohneinheiten vor.

Das Plangebiet befindet sich in Oberhausen-Ost und dort im Schlad-Viertel. Es liegt in einem Blockinnenbereich, der durch die Straßburger Straße, Lohstraße, Seilerstraße und Barbarastraße gebildet wird. Das ca. 0,9 Hektar große Plangebiet wurde früher durch eine Gärtnerei genutzt und liegt derzeit brach. Vorgesehen ist die Realisierung von mehreren Hausgruppen.

Das Hauptzentrum Alt-Oberhausen mit allen wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten der Grundversorgung und des darüber hinaus gehenden Bedarfs ist in etwa 1 km Entfernung vom Plangebiet zu erreichen. Des Weiteren bieten einzelne in Plangebietsnähe befindliche Geschäfte und SB-Märkte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In Bezug auf die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur befinden sich im unmittelbaren Umfeld die erforderlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, kirchliche Einrichtungen sowie Sportstätten. Weitere soziale und schulische Einrichtungen wie weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich in Richtung Alt-Oberhausen.

Mit der Haltestelle Seilerstraße befindet sich direkt am Plangebiet ein Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs. Des Weiteren befinden sich die Haltestellen Evangelisches Krankenhaus und Rolandstraße in direkter Umgebung. Mit den an diesen Haltestellen verkehrenden Buslinien können alle zentralen Stationen im Oberhausener Stadtgebiet erreicht werden.

Das bauliche Umfeld im Schlad-Viertel ist durch eine überwiegend dichte, geschlossene Zeilen- und Blockrandbebauung gekennzeichnet. Das Siedlungsbild wird vorwiegend geprägt durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung. Ausgehend von einer ursprünglichen Straßenrandbebauung wurde in der vergangenen Zeit eine Verdichtung vorgenommen, die sich vornehmlich auf die Bebauung bestehender Baulücken bezog. Im Ergebnis ist das Erscheinungsbild des Stadtteils durch eingeschossige kleine Gebäude neben mehrgeschossigen Altbauten aus der Zeit des Bergbaus bestimmt. Diese sind durchsetzt mit Wohnformen des Reihenhauses und Geschosswohnungsbau. Vorwiegend dient das bauliche Umfeld als Wohnstandort und ist teils durchsetzt mit kleinteiligen Einzelhandel und gewerblichen Nutzungen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor. Grundlage des Konzepts ist die Idee eines autofreien Wohngebiets, die umgesetzt wird, indem die Parkmöglichkeiten im Eingangsbereich des Gebiets konzentriert sind. Für das gesamte Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die in umgebungsorientierter Bauweise in Form von Hausgruppen mit maximal 27 Hauseinheiten errichtet werden soll. Die Bebauung mit Reihenhäusern ist dabei auch aufgrund ihrer Kompaktheit und der daraus folgenden klimaenergetischen Optimierung gewählt worden. Weiterhin wird der Großteil der Hausgruppen durch die Ausrichtung der Baukörper über Südgärten verfügen.

Die Erschließung soll im Norden des Gebiets über die Straßburger Straße erfolgen. Die nachzuweisenden Stellplätze sind an der Erschließungsstraße in Form von Garagenhöfen vor der eigentlichen Wohnbebauung angeordnet.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlicher Erschließung entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Durch die Anordnung der Gebäude und Grundstücke entstehen überschaubare und gegliederte Räume, die dem Wohngebiet angemessen sind. Als Quartiersmitte soll eine Grünfläche ausgebildet werden, die Möglichkeiten zum Verweilen und Spielen aufweist und durch eine Wegeverbindung den Anschluss zur Seilerstraße herstellt. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann im Laufe des Jahres 2013 gerechnet werden.

Ansprechpartner:
Wilma Wohnen Rheinland GmbH
Herr Kuhn
Pempelfurtstraße 1
40880 Ratingen
Telefon: 02102 156-206
E-Mail: kkuhn@wilma.de

Flex-Str.
Lagerplatz
P
45,0
Seillerstr.
Kath.
Kinder-
garten
Barbarastr.
Kath.
Kirche
Prälat-Wirt
-Schäfer-Str.

Baugebiet Rechenacker/Samlandstraße

Baugebiet Rechenacker/Samlandstraße

Der Bebauungsplan Nr. 655 „Rechenacker/Samlandstraße“ sieht die Realisierung von etwa 80 Wohneinheiten vor.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlich gelegenen Stadtteil Alstaden. Es handelt sich um die ehemalige Trainingsstätte des Fußballvereins Rot-Weiß Oberhausen, die für den weiteren Betrieb des Vereins nicht mehr benötigt wird. Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 5,7 Hektar auf und liegt zwischen den beiden Straßen Hiberniastraße und Rechenacker. Verwirklicht werden sollen Einzel- und Doppelhäuser.

Im Rahmen des Sportstättenkonzepts wurde die Sportanlage Landwehr als eine der Sportanlagen identifiziert, die für den weiteren Sportbetrieb nicht mehr benötigt werden und dementsprechend umgenutzt werden können. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets und die Vermarktung der Grundstücke können andere Sportanlagen im Stadtgebiet saniert werden, um das Angebot an Sportstätten in Oberhausen zeitgemäß und attraktiv zu gestalten.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich das Nahversorgungszentrum Alstaden in einer Entfernung von etwa 800 m. Für ein Wohnquartier wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich direkt benachbart am Rechenacker. Die Hauptschule Alstaden an der Bebelstraße, die Gesamtschule Alt-Oberhausen sowie das Heinrich-Heine-Gymnasium in Alt-Oberhausen sind ebenfalls mit dem ÖPNV gut erreichbar. Die nächsten Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sind die Haltestelle Lindemannstraße westlich des Plangebietes sowie die Haltestelle Landwehrstadion östlich des Plangebiets. Das Plangebiet ist somit gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadtwerke Oberhausen (STOAG) angebunden.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist durch eine stark durchgrünte wohnbauliche Nutzung mit vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche ist eine Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Aufteilung des Plangebiets in verschiedene Baufelder eröffnet die Möglichkeit, unterschiedliche Bau- und Wohnformen zu realisieren. Das städtebauliche Konzept sieht im nordwestlichen Planbereich den Bau eines nach Solarsiedlungskriterien ausgerichteten Wohnquartiers vor. Die Gebäudeanordnung mit der Hauptwohnseite erfolgt konsequent in südwestlicher Ausrichtung, sodass ein hoher passiver Solarbeitrag generiert werden kann. Vorgesehen ist hier eine zweigeschossige Bebauung mit Flach- oder Pultdachausbildung. Diese Festsetzung wird auch für das südwestliche Wohnquartier getroffen. Hier können – auf tlw. größeren Grundstücken – Wohnhäuser mit modernem Architekturanspruch realisiert werden. In dem östlichen Wohnquartier wird mit der Festsetzung des Satteldaches mit einer Dachneigung von maximal 38 Grad die Realisierung des „konventionellen“ Einfamilienhauses mit der Möglichkeit des zusätzlichen Dachgeschossausbaus eröffnet. Von kleineren Grundstückseinheiten in der Größenordnung von 220 bis 250 m² für die Errichtung von Doppelhäusern bis hin zu größeren Grundstücken für Einzelhäuser mit bis zu 600 m² wird ein breites Spektrum abgedeckt.

Aus der Berücksichtigung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baumreihe, die als lineares Grünelement das künftige Wohngebiet durchzieht, leitet sich ein Erschließungskonzept ab, welches eine getrennte Erschließung der beiden Wohnquartiere vorsieht. Das östliche Wohnquartier (Wohnquartier Rechenacker) wird mittig an die Straße Rechenacker angebunden. Analog erfolgt für das westliche Wohnquartier (Wohnquartier Rehmer) eine Anbindung an die Hiberniastraße durch Weiterführung der bereits vorhandenen Straße Rehmer in östliche Richtung.

Zwischen den beiden Wohnquartieren wird keine gebietsinterne Fahrverbindung für den motorisierten Individualverkehr hergestellt. Die Durchgängigkeit für Radfahrer und Fußgänger wird sichergestellt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans kann im Laufe des Jahres 2013 gerechnet werden.

Ansprechpartner:
Stadt Oberhausen
Bereich Immobilien
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen
Telefon: 0208 825-3258
Fax: 0208 825-5124
E-Mail:
frank.lennerth@oberhausen.de

Am Wall
Romgesweg
Spielpl.
Rehmer
29,9
Samlandstr.
Rechenacker
Kinder-
28,6
Kleingärten
Bonetstr.
29,5
30,9

Erstklassige Firmenadresse gesucht?

Erstklassige Firmenadresse gesucht? – Können Sie haben!

Oberhausen ist ein beeindruckendes Beispiel für die tief greifende Wandelbarkeit seiner Menschen und seiner Wirtschaft, ein Standort, der seinen traditionellen Werten treu bleibt und der im globalen Wettbewerb bestehen kann. Oberhausen ist Heimatadresse vieler erfolgreicher und innovativer Unternehmen.

Ob Sie Ihr Unternehmen in Oberhausen neu ansiedeln, Ihren Betrieb erweitern oder innerhalb der Stadt verlagern möchten und darüber hinaus auf starke Netzwerke setzen, sind Sie bei der Wirtschaftsförderung Oberhausen an der richtigen Stelle.

Gewerbeflächen mit perfekter Verkehrsanbindung, unbebaute Grundstücke oder Einzug in ein bestehendes Objekt – wir können Ihnen Vieles bieten.

Selbstverständlich sind die Wirtschaftsförderer Ihnen auch dabei behilflich, die richtigen Kontakte zu den örtlichen Behörden herzustellen und Sie durch alle Phasen des Genehmigungsverfahrens zu begleiten, damit Sie schneller zum Erfolg kommen.

Auch beim Schritt in die Selbstständigkeit, der gut überlegt und sorgfältig geplant und vorbereitet sein sollte, sind wir an Ihrer Seite. Mit Gründungsberatung, Business-Plan-Erstellung und Workshops unterstützen wir Ihr ambitioniertes Vorhaben. Denn: Die finanziellen Rahmenbedingungen müssen stimmen, sowohl in der Gründungs- und Aufbauphase als auch bei der Expansion. Öffentliche Fördermittel können hier viel bewirken. Die Wirtschaftsförderung berät über die verschiedenen Fördermöglichkeiten.

Oberhausen ist ein überaus attraktiver Wirtschaftsstandort in der Mitte Europas. Internationale Airports, Häfen, Schifffahrts- und Kanalnetze garantieren eine schnelle und sichere Verbindung zu den wichtigsten nationalen und internationalen Märkten. Auch die Anbindung über die Straße ist perfekt – Oberhausens Autobahnkreuz und die vielen Anschlussstellen sorgen dafür, dass die Stadt aus allen Himmelsrichtungen leicht anzusteuern ist.

Und nicht zu vergessen: In und um Oberhausen finden Sie Akademien, Aus- und Weiterbildungsinstitute, renommierte Universitäten und Fachhochschulen.

Oberhausen ist eine Stadt mit industrieller und unternehmerischer Geschichte, die den Menschen und Unternehmen eine Menge Zukunftsperspektiven bietet, die offen ist für Neues und in der man sich wohlfühlen kann.

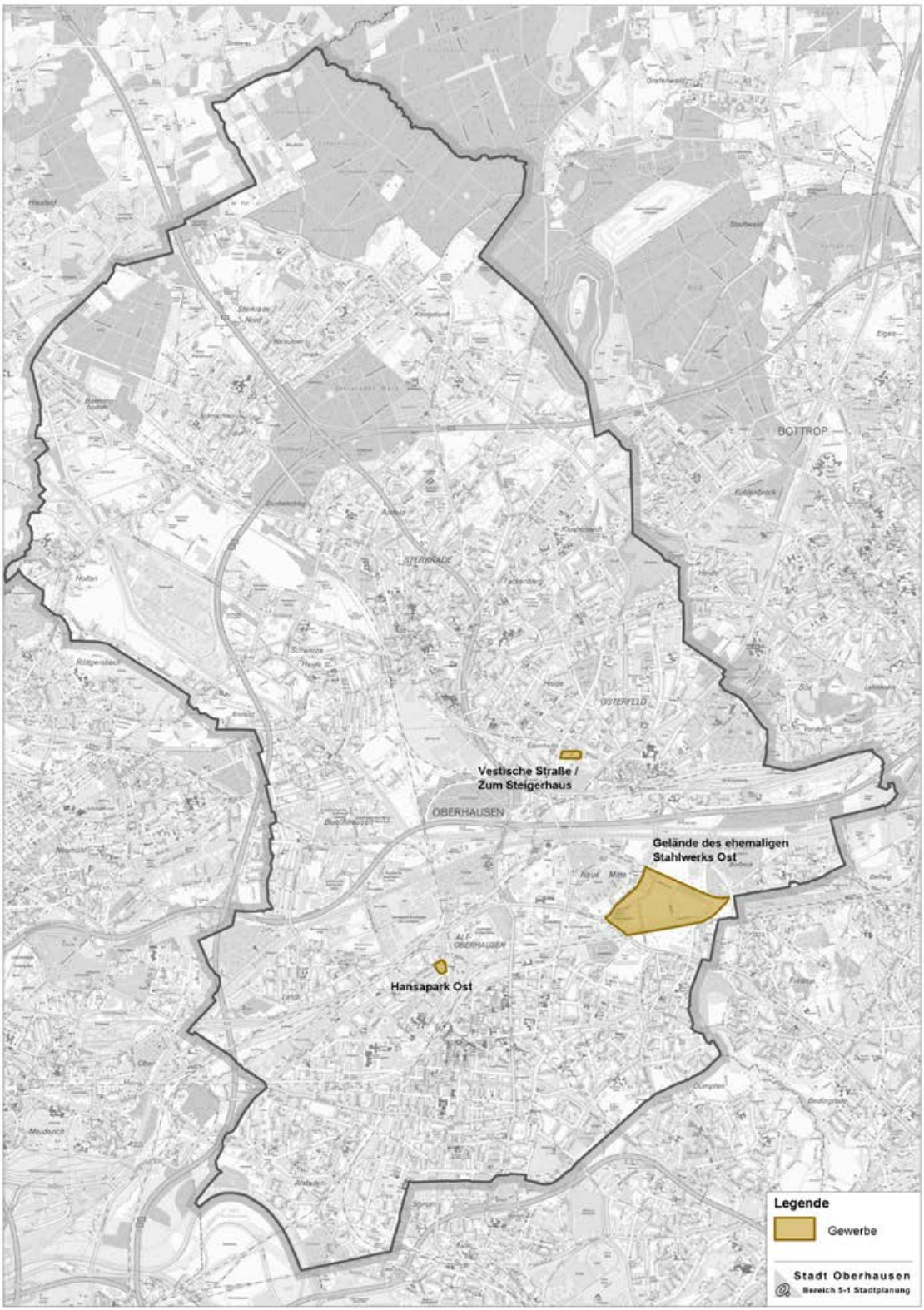
Erstklassige Firmenadresse gesucht?

Sprechen Sie uns an!

WFO – Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH
Centroallee 263
46047 Oberhausen
Telefon: +49 208 85036-0
Fax: +049 208 85036-10
E-Mail: info@wfo-gmbh.de
Internet: www.wfo-gmbh.de

Gewerbegebiete in Oberhausen

Gewerbegebiete in Oberhausen



REMONDIS®

Egal was. Egal wann. Egal wo.
Entsorgung von A bis Z.

> Kreislaufwirtschaft

Wir holen ab, was bei Ihnen anfällt:
- Abfälle zur Verwertung
- Akten- und Datenvernichtung
- Altholz
- Bauschutt
- Elektro- und Haushaltsgeräte
- Folien und Styropor
- Gewerbeabfälle
- Grün- und Gartenabfälle
- Metallschrott
- Papier und Kartonagen
- Sperrmüll

Haben Sie Fragen? Wünschen Sie ein Angebot? Rufen Sie uns an!

REMONDIS GmbH & Co. KG, Region West, NL Duisburg-Oberhausen
Buschhausener Str. 144, 46049 Oberhausen, Telefon: 0208 81087-214
Fax: 0208 81087-241, info@remondis.de, www.remondis.de

Wir schaffen neues Leben aus alten Lasten.

ECOSOIL

Für die Umsetzung Ihrer Projekte bietet ECOSOIL die komplette Leistungspalette von der kompetenten Beratung bis zur umweltgerechten Entsorgung.

- **Rückbau**
- **Flächensanierung**
- **Deponie-/Erdbau**
- **Technische Dienstleistungen**
- **Stoffstrommanagement**
- **Logistik**
- **Schachtkopfsanierung**
- **Baugrundverbesserung**
- **Abdichtungssysteme**
- **Verwertungsstellen**

ECOSOIL
Lindnerstraße 96
46149 Oberhausen
Telefon: (0208) 9414-0
Telefax: (0208) 9414-199
Internet: www.ecosoil-umwelt.de
E-Mail: info@ecosoil-umwelt.de

»UNSERE **BAUSTEINE** FÜR IHREN ERFOLG«

PUBLIKATIONEN **INTERNET** **KARTOGRAFIE** **MOBILE WEB**

mediaprint infoverlag gmbh
lechstraße 2 | 86415 mering
telefon 08233 384 - 0

e-mail info@mediaprint.info
internet www.mediaprint.info
www.total-lokal.de

mediaprint infoverlag

Gewerbegebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus

In dem Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 540) stehen jeweils ca. 1 Hektar für gemischte und gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet und gehört zum Bezirk Osterfeld. Die westlich des Stadtteilzentrums gelegene etwa acht Hektar große Fläche grenzt im Norden an die Vestische Straße, im Süden und Osten liegt der OLGA-Park, der 1999 zur Landesgartenschau realisiert wurde. Die derzeit noch zu einem Teil brach liegenden Flächen im nördlichen Bereich der ehemaligen Zeche Osterfeld sollen eine Entwicklung zu unterschiedlichen Nutzungen erfahren. Dazu gehören Misch- und gewerbliche Nutzungen mit Anbindung an die Vestische Straße. Angrenzend an die gemischt zu nutzenden Flächen ist eine Wohnbebauung vorgesehen (Beschreibung unter Kapitel Wohngebiete in Oberhausen: „Baugebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus").

Der Bereich stellt einen idealen Standort für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe dar. Für die Flächen wird ein wohnverträgliches gewerbliches Nutzungsspektrum angestrebt. Hier könnten Betriebe aus den Branchen IT, Mikrotechnik, Unternehmen aus dem Bereich E-Commerce, Medien und Kommunikation, E-Business, IT/Software angesiedelt werden. Auch ist der Standort gut geeignet für kleine und mittlere Betriebe des orts- und stadtteilbezogenen wohnverträglichen Gewerbes bzw. Handwerks sowie für Servicedienstleistung und die kleinteilige Freizeitwirtschaft.

Das Plangebiet ist über die Vestische Straße gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Über die Vestische Straße, die Rheinische und die Werthfeldstraße sind die A 516 bzw. die A 42 direkt zu erreichen.

Der unmittelbar an das historische Ensemble aus Pförtnerhäusern, Steigerhaus und Förderturm angrenzende Bereich befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum Osterfeld. Verschiedene Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sowie weitere infrastrukturelle Leistungen können dadurch auf kurzem Wege wahrgenommen werden.

Die Anbindung an die Grün- und Freiflächen des OLGA-Parks ist unmittelbar und somit als hervorragend zu bezeichnen. Weitere Erholungsbereiche wie der Grafenbusch, der Kaisergarten, der Rhein-Herne-Kanal oder auch die Neue Mitte bzw. das CentrO sind auf kurzem Wege zu erreichen. Hierzu tragen auch die Buslinien sowie Straßenbahnverbindungen, die von den Haltestellen „Zeche Osterfeld" und „OLGA-Park" verkehren, bei.

Das Baugebiet wird von der Vestischen Straße über die Straße Zum Steigerhaus und die von hier aus weiterführende Straße „Auf dem Schacht" erschlossen.

Im Bebauungsplan werden die Gewerbeflächen und die Flächen für eine gemischte Nutzung unter dem Aspekt Wohnen und Arbeiten in einem abgestuften Nutzungskonzept festgesetzt. Die Festsetzung einer Gliederung des Gewerbegebiets erfolgt zum Schutz der südlich anschließenden Wohnnutzung und hat zur Folge, dass nur Betriebe zulässig sind, die die Wohnnutzung nicht zusätzlich durch Lärmimmissionen belasten.

Das Mischgebiet dient der Entwicklung von Wohnnutzungen und nicht störenden Gewerbes. Durch Festsetzung eines Mischgebiets soll eine Abstufung zwischen der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und der südlich angrenzenden allgemeinen Wohnnutzung erfolgen und so zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen.

Weitere Informationen über diesen Gewerbepark und andere Gewerbegebiete erhalten Sie bei der WFO Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH, Essener Straße 51, 46047 Oberhausen.

Ihr Ansprechpartner:
WFO – Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH
Norbert Siegers
Telefon: +49 208 85036-0
Fax: +049 208 85036-10
E-Mail: siegers@wfo-gmbh.de
Internet: www.wfo-gmbh.de

eigerhaus

Business Park Neue Mitte Oberhausen

Business Park Neue Mitte Oberhausen

... wenn Visionen zur Realität werden.

Der Business Park Neue Mitte Oberhausen befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost direkt gegenüber dem CentrO, eines der größten Einkaufszentren Europas. Das CentrO zieht jährlich über 20 Millionen Besucher an und dieser Umstand erweist sich als sehr vorteilhaft für die Investoren des Grundstückes auch vor dem Hintergrund, dass der Business Park Neue Mitte Oberhausen diesen 20 Millionen Besuchern, die bereits jedes Jahr nach Oberhausen kommen, weitere Möglichkeiten bietet. Darüber hinaus sind Synergieeffekte mit den Handels-, Freizeit-, Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen der Neuen Mitte Oberhausen gegeben.

Die Euro Auctions Immobilien GmbH ist Eigentümerin dieses ca. 500.000 m² großen Grundstückes und projektiert und vermarktet dieses. Die Hauptthemen des Grundstückes sind neben Einzelhandel, Freizeit, Gastlichkeit auch die Entwicklungen von Dienstleistungsunternehmen. Mit der neuen Projektkonzeption bieten sich kurzfristig dynamische Perspektiven für Investoren und Entwickler in zentraler Lage des größten Ballungsgebiets Europas.

Auf dem Grundstück haben sich bereits die Firmen Landgard, Lidl, ein Casino sowie das B & B Hotel angesiedelt. Die jüngste Ansiedlung konnte im Jahr 2012 mit der Eröffnung eines Hornbach-Baumarktes realisiert werden.

Weitere Projekte, die sich bereits in der Abschlussphase der Planung befinden, geben den Besuchern des Business Parks zusätzliche Gelegenheiten, Ski zu fahren, Einkäufe zu tätigen oder zu speisen.

Das Gelände erweitert die Neue Mitte in östlicher Richtung. Es liegt in einem Bereich zwischen der Bundesautobahn A 42 (die Autobahnanschlussstelle ist lediglich 500 m entfernt) und dem Rhein-Herne-Kanal im Süden und der Stadtgrenze Essen, Stadtteil Borbeck, im Osten. Das Gelände ist hervorragend an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die teilweise sechsspurig ausgebaute Osterfelder Straße ist geeignet, den gesamten Verkehr der Neuen Mitte Oberhausen verträglich abzuwickeln. Die innere Erschließung des Geländes wird über eine bereits fertiggestellte Ringstraße sichergestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 465 1. Änderung trägt dazu bei, die Neue Mitte Oberhausen als ein Hauptzentrum der Stadt Oberhausen um ca. 30 Hektar Kerngebietsfläche und ca. 15 Hektar Gewerbegebietsfläche zu erweitern und zu entwickeln. Das Grundstück ist vollständig erschlossen und es stehen unterschiedlich große Baugrundstücke zur Verfügung. Und auch wenn über 200.000 m² des Grundstücks verkauft sind oder schon Kaufverträge geschlossen wurden, so sind noch ca. 300.000 m² verfügbar. Ein Grundstück wie der Business Park Neue Mitte mit einer bereits sehr gewachsenen Anziehungskraft ist nicht immer leicht zu finden.

Wenn Sie gern mehr über dieses aufregende Entwicklungsgebiet erfahren möchten, dann kontaktieren Sie uns bitte unter:

Euro Auctions Immobilien GmbH
Sandra Schramm/Basil O'Malley
Alte Ziegelei 11 – 23
41542 Dormagen
Telefon: 02133 479364-30
Fax: 02133 479364-33
E-Mail: info@euroauctions-immobilien.com
Internet: www.euroauctions-immobilien.com

Gewerbegebiet Hansapark-Ost

Gewerbegebiet Hansapark-Ost

Mit dem Gewerbegebiet Hansapark-Ost (Bebauungsplan Nr. 558) werden die Voraussetzungen geschaffen, um kleineren bis mittleren nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten im Herzen Oberhausens zu bieten.

In dem zentral gelegenen Gewerbegebiet werden insgesamt ca. 1,6 Hektar Flächen für eine kleinteilige Gewerbeentwicklung überplant. Aufgrund der zentralen Lage können hier Arbeiten und Freizeit miteinander verknüpft werden.

Das Gewerbegebiet Hansapark – Ost befindet sich im Westen von Oberhausen, im zentral gelegen Stadtteil Lirich südlich der Duisburger Straße, zwischen Hansa- und Metzgerstraße. Der Hauptbahnhof und die Innenstadt von Alt-Oberhausen sind fußläufig erreichbar. Auch das Kanalufer und der Kaisergarten als hervorragende Grün- und Erholungsflächen liegen in der Nähe.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Stadtteil im Rahmen des Programms „Stadtteilprojekt Soziale Stadt Lirich“ mit dem Ziel der sozialen und städtebaulichen Aufwertung gefördert wird. Gerade der Bereich Hansapark als das „Eingangstor“ in den Stadtteil wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 558 „Hansapark-Ost“ deshalb eine positive Entwicklung, hin zu einer für das Umfeld verträglichen Gewerbenutzung mit klaren städtebaulichen Strukturen verfolgt.

Für das Plangebiet gilt es hierbei, die begonnenen städtebaulichen Entwicklungen entlang der Duisburger Straße weiterzuführen und mit der Schaffung neuer Gewerbeflächen einen Beitrag zur Stärkung des Stadtteils zu erbringen.

Das Gewerbegebiet verfügt über gute inner- und überörtliche Verkehrsverbindungen. Über die Duisburger Straße/Buschhausener Straße und die Concordiastraße ist eine direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A 3 und A 42 gegeben.

Weiterhin sind in östlicher Richtung über die Duisburger Straße und die Mülheimer Straße die Bundesautobahnen A 516/A 2 und die A 40 zu erreichen.

Günstige ÖPNV-Verbindungen bestehen über zahlreiche das Plangebiet tangierende Buslinien, die hauptsächlich zwischen den Stadtteilen Alt-Oberhausen und Sterkrade verkehren sowie auch weitere Teile des Oberhausener und des Duisburger Stadtgebiets andienen. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof bestehen für das Plangebiet beste Bedingungen bezüglich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

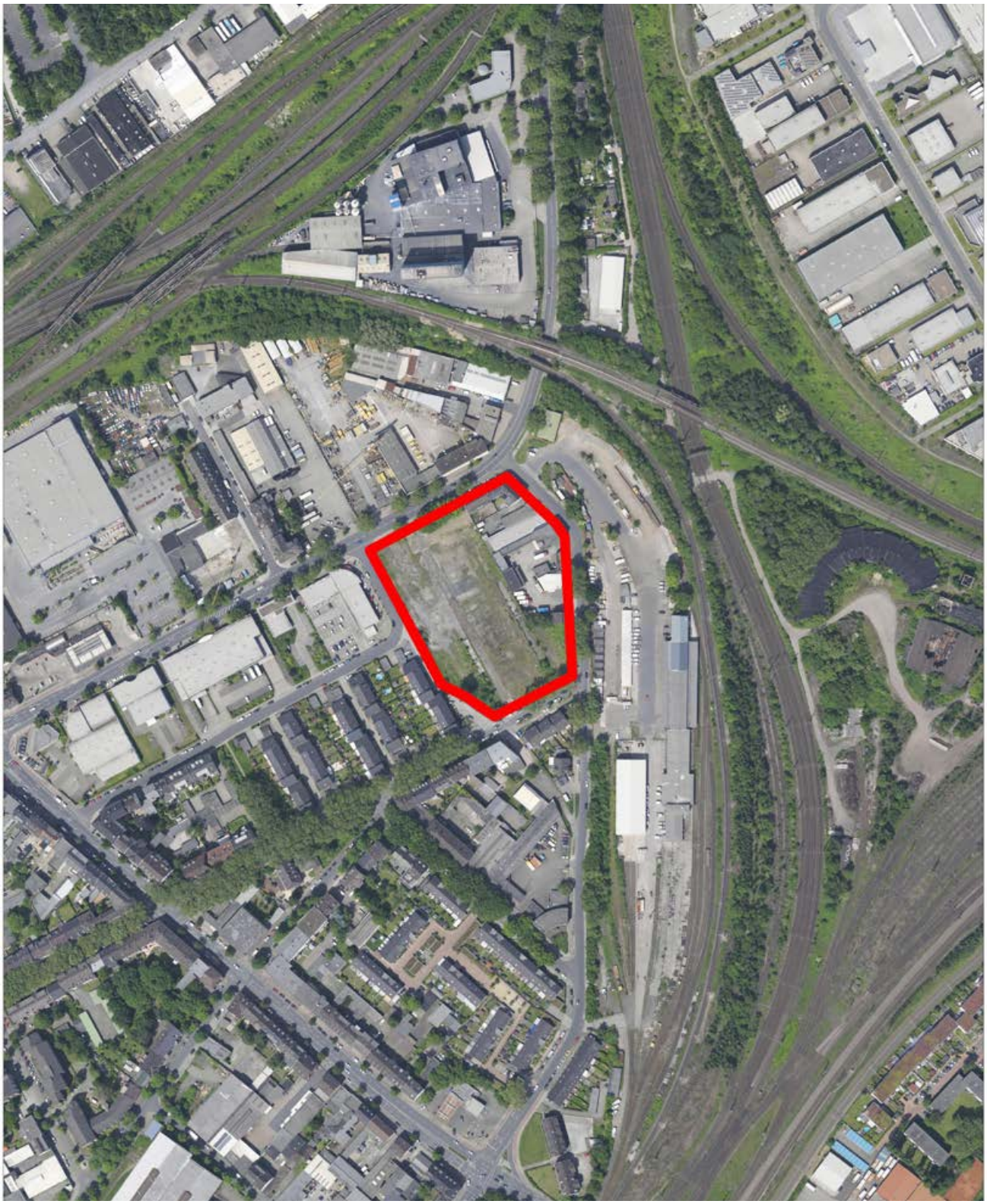
Die Planung sieht eine geschlossene bauliche Fassung des Straßenraums der Duisburger Straße und Hansastraße mit mehreren gewerblichen Einheiten vor. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die städtebauliche Qualität des gesamten Bereichs an der Duisburger Straße und Hansastraße zu steigern.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung an der Gustavstraße erfolgt eine bauliche Fassung der Randbereiche mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden, die im südlichen Bereich auf zwei Vollgeschosse abgestuft werden.

Der Innenbereich der gewerblichen Zone ist hierdurch räumlich deutlich gefasst und bietet den Platz für die notwendigen sonstigen Nutzungen wie z. B. Stellplätze.

Weitere Informationen über diesen Gewerbepark und andere Gewerbegebiete erhalten Sie bei der WFO Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH, Essener Straße 51, 46047 Oberhausen.

Ihr Ansprechpartner:
WFO – Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH
Norbert Siegers
Centroallee 263
46047 Oberhausen
Telefon: +49 208 85036-0
Fax: +049 208 85036-10
E-Mail: siegers@wfo-gmbh.de
Internet: www.wfo-gmbh.de



Brigitte Reinemann
Steuerberaterin

Holtkampstraße 17
46145 Oberhausen
Tel. (02 08) 6 35 58 44
Fax (02 08) 6 35 58 43
E-Mail: mail@steuerberatung-reinemann.de
Internet: www.steuerberatung-reinemann.de

Walter Grimm
Dagmar Marschlich
– Steuerberater –
Paul-Reusch-Straße 45
46045 Oberhausen
Telefon: 02 08/85 89 85
Telefax: 02 08/8 58 98 88
E-Mail: info@steuerberatung-gm.de

Steuerberatung
Kempkens
Anja Kempkens Dipl.-Betriebswirtin (FH)
Steuerberaterin
Fachberaterin für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)
Revierstraße 17 · 46145 Oberhausen
info@kempkens-steuerberatung.de
www.kempkens-steuerberatung.de
Telefon +49 208 629 36 15
Telefax +49 208 880 30 30
Mobil +49 176 321 874 68

Dipl.-Ing. Andreas Steinlage
Dipl.-Ing. Torsten Faulenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Scharnhorststraße 1
46535 Dinslaken
fon (02064) 44 77 0
fax (02064) 44 77 44
post@steinlage-faulenbach.de

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
Ingenieurbüro für Statik und Konstruktion
Dipl.-Ing. Martin Neff
staatlich anerkannter Sachverständiger
für die Prüfung der Standsicherheit
Feldstraße 22
46149 Oberhausen
Telefon: 0208/659480
E-Mail: info@ib-neff.de
6 8 7 9 5 4 3 2 1 0

HUK-COBURG
Aus Tradition günstig
Kay-Uwe Heyer Versicherungen
Erzberger Straße 119 • 46145 Oberhausen
Telefon: 02 08/97 04 14 13
Mobil: 01 60/94 72 66 18 und 01 51/65 14 19 58

soyu
temiz
archi
tekten

Dienstleistungen rund um das Thema „Bauen“

Die Stadtverwaltung Oberhausen bietet rund um das Thema „Bauen“ vielfältige Dienstleistungen an. Kompetente Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner finden Sie im Technischen Rathaus in Sterkrade an der Bahnhofstraße 66. Den Bereich Umweltschutz finden Sie im Gebäudeteil B. Die Bereiche Immobilien, Stadtplanung, Vermessung und Kataster, Bodenordnung, Baugenehmigung und Bauordnung, Wohnungswesen und städtebauliche Maßnahmen, Tiefbau sowie die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind im Gebäudeteil A untergebracht.

Wenn Sie ein konkretes Anliegen haben oder allgemeine Informationen wünschen, helfen Ihnen die jeweiligen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner gern. Am besten rufen Sie einfach an und erkundigen sich nach den jeweiligen Sprechzeiten oder vereinbaren einen Termin für Ihre individuelle Beratung. Selbstverständlich können Sie sich über das Dienstleistungsangebot der Stadt Oberhausen und die Ansprechpersonen auch im Internet unter www.oberhausen.de informieren. Hier finden Sie auch die E-Mail-Adressen der Bereiche und Ansprechpersonen.

Bereich 1-3 Immobilien

Der Bereich Immobilien nimmt die Aufgaben des früheren Liegenschaftsamts der Stadt Oberhausen wahr.

Städtische Grundstücke

Wenn Sie ein städtisches Grundstück für den Bau eines Wohnhauses erwerben möchten, sind Sie hier an der richtigen Adresse. Der Bereich Immobilien ist auch Ansprechpartner für die Vermietung und Verpachtung von städtischen Grundstücken sowie für die Vergabe von Erbbaurechten an städtischen Grundstücken. Informationen zur Vergabe von Grundstücken und Erbbaurechten erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3258 oder 825-2573. Informationen zu Vermietung und Verpachtung erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2227 und 825-3237. Detaillierte Auskünfte über alle städtischen Baugrundstücke sind im Internet unter der Adresse www.o-im.de/oberhausen/start.php abzurufen.

Die Oberhausener Gebäude Management GmbH (OGM) ist Ansprechpartnerin für die Vermietung und Verpachtung des städtischen Wohn- und Gebäudebesitzes. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 594-7403.

Die Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH (WFO) ist Ansprechpartnerin für die gewerbliche Grundstücksnutzung. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 850360.

Bereich 2-2 Umweltschutz

Der Bereich Umweltschutz ist eine Anlauf- und Koordinierungsstelle für alle Fragen des Umweltschutzes in Oberhausen.

Umweltbezogene Planung, ökologische Grundlagen und Naturschutz/Artenschutz

Der Fachbereich Ökologische Planung – Untere Landschaftsbehörde – prüft die Betroffenheit der Umweltbelange bei Planungen wie z. B. im Bebauungsplanverfahren und bei Bauvoranfragen oder Bauanträgen sowie bei Anfragen im Grundstücksverkehr.

Hier werden umweltrelevante Grundlagen erhoben und im Umweltkataster verwaltet.

Bauinteressenten können sich informieren, wenn sie beispielsweise Fragen zu umweltbezogenen Festsetzungen eines Bebauungsplans, Aussagen des Landschaftsplans, zum Landschaftsschutz, Lärmschutz etc. haben.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3582.

Baumschutz

Bäume ab einer Größenordnung von 80 cm Stammumfang unterliegen den Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung. Der Vollzug der Satzung ist beim Fachbereich Grünplanung angesiedelt.

Auch im Zusammenhang mit Bauanträgen und Baugenehmigungen ist die Satzung von Bedeutung.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3614.

Immissionsschutz

Die Aufgaben der Unteren Immissionsschutzbehörde ergeben sich überwiegend aus dem Bereich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Daneben erfolgt in Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine Beteiligung mit dem Ziel des vorbeugenden Immissionsschutzes.

Die Tätigkeit umfasst u. a. die Durchführung von Genehmigungsverfahren, die Überprüfung von Anlagen im Hinblick auf die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Betreiberpflichten sowie die Bearbeitung von Bürgerbeschwerden.

Auskünfte zum Immissionsschutz erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3621.

Abfallwirtschaft

Der Fachbereich Abfallwirtschaft berät private und gewerbliche Abfallerzeuger und Abfallbesitzer in Fragen der Abfallverwertung und Abfallbeseitigung. Er erstellt die Abfallsatzung und legt die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Abfallentsorgung in der Stadt Oberhausen fest. Dabei orientiert er sich an den gesetzlichen und regionalplanerischen Rahmenbedingungen.

Eine Vielzahl von Informationsbroschüren zum richtigen Umgang mit Abfällen sowie zu ihrer ordnungsgemäßen und umweltgerechten Entsorgung können hier angefordert werden. Die Beantragung von Abfallgefäßen muss schriftlich per Antrag oder per Online-Formular auf www.oberhausen.de/abfallberatung erfolgen, der bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzureichen ist.

Informationen zur Abfallwirtschaft in Oberhausen gibt es bei der städtischen Abfallberatung, ☎ 0208 825-3585 und im Internet unter www.oberhausen.de/abfallberatung.php.

Altlasten

Zum Aufgabenbereich des Fachbereiches Bodenschutz und Altlasten – Untere Bodenschutzbehörde – gehört die Bearbeitung von Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Flächen mit Bodenbelastungsverdacht und von umwelttechnischen Themen. Dazu zählen u. a. das Führen des Katasters der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, die Untersuchung von Bodenbelastungen zur Gefahrenabwehr für bestehende oder geplante Flächennutzungen und die Sicherung und Sanierung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.

Die Beratung interessierter Bürgerinnen und Bürger über Bodenschutz- und Altlastenprobleme gehört ebenso zum Aufgabenspektrum wie auch die Bearbeitung umwelttechnischer Fragestellungen, die nicht notwendigerweise auf Bodenbelastungen bezogen sein müssen. Neben der internen Beratung innerhalb der Stadtverwaltung können Bürgerinnen und Bürger auch individuell Informationen erhalten, wenn es z. B. um Fachliteratur, Umweltdatenbanken oder sonstige Wissensquellen im technischen Umweltschutz geht. Trotz der personell auf das Thema Bodenbelastung konzentrierten Arbeit will der Fachbereich somit auch seine Hilfe bei Querschnittsaufgaben des Umweltschutzes anbieten, soweit dies im Einzelfall möglich ist.

Allgemeine Auskünfte zu Flächen mit Bodenbelastungsverdacht erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3611. Bei Fragen zur Umwelttechnik erhalten Sie nähere Informationen unter ☎ 0208 825-3633.

Bodenschutz

Ein weiterer Aufgabenbereich des Fachbereiches Bodenschutz und Altlasten – Untere Bodenschutzbehörde – ist der Schutz der naturnahen Böden in Oberhausen und die Wiederherstellung ihrer Leistungsfähigkeit in den Naturkreisläufen.

Hierzu werden die Böden im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Bauvoranfragen/Bauanträgen beurteilt und Konsequenzen für das jeweilige Vorhaben abgeleitet. Einen besonderen Schutz erhalten Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen in besonderem Maße erfüllen.

Zur Beurteilung der Belastung natürlicher Böden mit Schadstoffen und zum Umgang mit diesen Böden wurde für das gesamte Stadtgebiet eine Bodenbelastungskarte erstellt.

Informationen zum Thema Bodenschutz und Auskünfte zur Bodenbelastungskarte erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3612.

Gewässerschutz

Der Fachbereich Gewässerschutz nimmt neben landesrechtlichen Vorgaben zum Gewässerschutz auch Aufgaben nach der städtischen Entwässerungssatzung wahr.

Grundstücksentwässerung

Für Bauinteressenten sind alle Belange einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung von Bedeutung.

Insbesondere werden die Anträge auf Befreiung von satzungsmäßigem Anschluss- und Benutzungszwang bearbeitet. Nur bei der Erteilung einer solchen Befreiung kann das Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden, statt in die Kanalisation abgeführt werden.

Informationen zu Fragen hinsichtlich

- Niederschlagswasserversickerungen ☎ 0208 825-3615 oder 825-3593
- Entsorgung häuslicher Abwässer/Kanalanschluss sowie Dichtheitsprüfung von Haus- und Grundstücksanschlussleitungen ☎ 0208 825-3602
- Entsorgung gewerblicher Abwässer
- Anlagen zur Nutzung von Erdwärme ☎ 0208 825-3587

erhalten Sie unter den genannten Telefonnummern.

Ebenso finden sich Informationen sowie die erforderlichen Antragsvordrucke auf der Internetseite der Stadt Oberhausen. Auch per E-Mail: fachbereich.gewaesserschutz@oberhausen.de können Sie Kontakt aufnehmen.

Schutz von Bachläufen

Der Uferbereich eines Baches ist von baulichen Anlagen (z. B. Zaun) frei zu halten. So ist im Außenbereich bei Gewässern zweiter Ordnung und bei sonstigen Gewässern ein Abstand von mindestens fünf Metern ab Böschungsoberkante von baulichen Anlagen frei zu halten. Ebenso bestehen für den Gewässerrandstreifen nach Landesrecht bestimmte Verbote.

Nähere Informationen zu Bauvorhaben in Nähe eines Gewässers erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3586.

Bereich 5-1 Stadtplanung

Ziele des Bereichs Stadtplanung sind die Weiterentwicklung und Verbesserung des funktionalen und gestalterischen Erscheinungsbilds der Stadt Oberhausen. Das Aufgabenspektrum reicht dabei von der Regionalplanung über die Stadtentwicklung, die Bauleitplanung, die erhaltende Stadterneuerung bis hin zur Gestaltungsberatung bei Einzelprojekten.

Beteiligung an der Bauleitplanung

Der Fachbereich Verfahren und Konstruktion von Bauleitplänen ist zuständig für die Durchführung der Bauleitplanverfahren. Dazu zählen der Regionale Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne. Zu den Schwerpunkten des Fachbereichs zählt die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung und die Auslegung der Bauleitpläne.

Hier können Sie sich über im Verfahren befindliche Bauleitpläne informieren, erhalten Kopien und Auszüge aus diesen Plänen, können Akteneinsicht beantragen und Anregungen zu ausliegenden Bebauungsplänen vorbringen.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2725 und 825-3265.

Klimaschutz in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung der Bauleitpläne (Flächenutzungsplan und Bebauungspläne) werden die Weichen für eine nachhaltige Flächennutzung gestellt. Die Bauleitplanung kann erheblichen positiven Einfluss auf die Nutzung regenerativen Energien, aber auch auf die Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden haben. Umgekehrt kann sie bei Nichtbeachtung energetischer Gesichtspunkte z. B. die Nutzung von Sonnenenergie de facto verhindern oder zu einem unnötigen Energiemehrverbrauch der Gebäude führen.

Der Oberhausener Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung entwickelt ein abgestuftes System zur Berücksichtigung des Klimaschutzes im Planungsprozess. Innerhalb der einzelnen Planungs-

schritte - von der Flächenauswahl bis zur Umsetzung der Planung - werden mit Hilfe von entsprechenden Indikatoren die klimatisch relevanten Aspekte des jeweiligen Projektes geprüft, bewertet und transparent dargestellt.

Die einzelnen Schritte des Leitfadens werden entsprechend auf den unterschiedlichen Stufen der Bauleitplanverfahren angewendet und sind Bestandteil der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung und somit auch Bestandteil der Begründung des jeweiligen Bebauungsplans.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3310

Plankammer, Vergabe von Hausnummern

In der Plankammer bekommen Sie Auskunft über rechtskräftige Bebauungspläne, über die Bearbeitung von Baugesuchen und die Vergabe von Hausnummern. Gegen Gebühr erhalten Sie Kopien aus rechtskräftigen Bebauungsplänen. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2799.

Denkmalschutz

Die Untere Denkmalbehörde ist zuständig für die Eintragung von Objekten in die Denkmalliste der Stadt, für die Betreuung der Baudenkmäler und für die Beratung der Eigentümer. Die Beratung erfasst alle baufachlichen und konstruktiven Fragestellungen wie auch den gesamten Komplex der Denkmalförderung. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3133.

Planungsberatung

Die Planungsberatung im Bereich Stadtplanung bietet allen Interessierten die Möglichkeit, sich über die Inhalte bestehender und geplanter Bauleitpläne zu informieren oder Auskünfte zu Einzelvorhaben aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht zu erhalten.

Zu bauordnungsrechtlichen Fragen berät Sie auch der Bereich Baugenehmigung und Bauordnung. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2557 und 825-2309.

Bereich 5-2 Vermessung und Kataster, Katasteramt

Der Bereich nimmt vielfältige Aufgaben im kommunalen und hoheitlichen Bereich des Vermessungswesens wahr. Das Katasteramt führt den Nachweis über die Grundstücke im Stadtgebiet Oberhausen, stellt amtliche Karten und Pläne zur Verfügung. Der Fachbereich Vermessung übernimmt die Vermessung und technische Betreuung städtischer Planungs- und Baumaßnahmen.

Katastertechnische Auskunft

Das Liegenschaftskataster erfüllt den gesetzlichen Auftrag, umfangreiche Angaben zu Grundstücken und Gebäuden flächendeckend und lückenlos nachzuweisen und ständig aktuell zu halten. Im heutigen modernen „automatisierten Liegenschaftskataster“ werden die Daten in digitaler Form vorgehalten. Vor allem die „digitale Karte“ ist ein fachübergreifendes Basisinformationssystem für Nutzerinnen und Nutzer innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung. Immer dann, wenn Sie Angaben über Grundstücke benötigen wie etwa beim Kauf eines Grundstücks oder zur Beleihung, bei Bauabsichten oder bei Fragen über den Verlauf von Grundstücksgrenzen, wenden Sie sich bitte an die katastertechnische Auskunft. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2521.

Vorkaufsrechte

Beim Kauf von Grundstücken steht der Stadt Oberhausen in bestimmten Fällen ein gesetzliches Vorkaufsrecht an Flächen, die für öffentliche Zwecke festgesetzt sind, zu. Deshalb müssen die Notare die Kaufverträge vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch der Gemeinde vorlegen. Die Stadt Oberhausen gibt dann eine Erklärung über das Vorkaufsrecht ab. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2169. Die Ausübung von gesetzlichen Vorkaufsrechten wird durch den Bereich Immobilien ☎ 0208 825-3234 wahrgenommen.

Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

Im Bereich 5-2 ist auch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Oberhausen angesiedelt. Sie führt im Auftrag des Umlegungsausschusses bodenordnerische Maßnahmen durch Umlegung zur Realisierung von Bebauungsplänen durch. Umlegungsverfahren werden dann eingeleitet, wenn die planungsrechtlichen Festsetzungen und die vorhandenen Eigentumsver-

hältnisse eine Neuordnung der Grundstücke erfordern. Der Zweck einer Umlegung besteht darin, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete Grundstücke so neu zu ordnen, dass auf der Grundlage der Planung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2789 und 825-2296.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Im Bereich 5-2 ist auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, einer Einrichtung des Landes NRW, organisatorisch angesiedelt.

Der Gutachterausschuss, ein ehrenamtliches Kollegialgremium, erstellt auf Antrag von Eigentümern oder ihnen gleichstehenden Berechtigten (z. B. Pflichtteilsberechtigten) sowie Gerichten und bestimmten Behörden Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken in Oberhausen.

Außerdem ist der Gutachterausschuss gesetzlich verpflichtet, eine Kaufpreissammlung zu führen, die eingehenden Kaufverträge auszuwerten und Bodenrichtwerte sowie sonstige, zur Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten und zu veröffentlichen. Bodenrichtwerte und Wertermittlungsdaten können mündlich erfragt werden, schriftliche Bodenrichtwertauskünfte, Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte sind gegen Gebühr erhältlich. Die Gutachterausschüsse in NRW und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen haben in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt das Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS. NRW geschaffen.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte und durchschnittliche Immobilienpreise in ganz Nordrhein-Westfalen weitgehend kostenfrei eingesehen und gegen Gebühr auch heruntergeladen werden. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2594 und 825-2327.

Bereich 5-3 Baugenehmigung und Bauordnung

Der Bereich 5-3 ist zuständig für alle nach der Landesbauordnung genehmigungspflichtigen Bauvorhaben.

Bauberatung

Im Vorfeld eines Genehmigungsverfahrens besteht die Möglichkeit, zu einzelnen Fragen die Bauberatung aufzusuchen. Sie werden dort Auskünfte zu den gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung und des Baugesetzbuchs erhalten. Bitte bringen Sie zur Beratung möglichst einen neuen Lageplan sowie ihre Vorplanung mit.

Zu planungsrechtlichen Fragen berät Sie auch der Bereich Stadtplanung. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2281 oder 825-2469.

Baugenehmigung

Die gesetzlich eingeführten Formblätter erhalten Sie in der Registratur. Abgeben können Sie Ihren Bauantrag ebenfalls in der Registratur. Selbstverständlich können Sie uns den Antrag auch postalisch übermitteln. Zum Thema Baugenehmigung enthält diese Broschüre unter der Überschrift „Bauanzeige – Bauantrag – Baugenehmigung“ weitere detaillierte Informationen. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2740.

Bauvoranfrage

Wenn Sie nicht sicher sind, ob und wie ein Grundstück bebaut oder ein vorhandenes Gebäude umgebaut oder umgenutzt werden kann, besteht die Möglichkeit, diese Fragen im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären. Die Bauvoranfrage muss schriftlich gestellt werden. Die Person, die die Anfrage stellt, muss jedoch nicht bauvorlageberechtigt sein. Als Ergebnis der Bauvoranfrage erhalten Sie einen kostenpflichtigen, rechtsmittelfähigen Bescheid. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2468.

Teilungsgenehmigung

Die Teilung bebauter Grundstücke unterliegt einer gesetzlichen Genehmigungspflicht. Für die Antragstellung wird empfohlen, sich eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs zu bedienen. Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, sich vor Antragstellung kostenlos beraten zu lassen. Notwendig dazu ist die Vorlage

eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte der Katasterauskunft. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2487.

Werbeanlagen

Die Anbringung oder Errichtung von Werbeanlagen ab einer Größe von 1 qm sowie deren Änderung hinsichtlich Farbe, Form oder Beschriftung ist genehmigungspflichtig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Antragsvordrucke können im Internet heruntergeladen oder im Technischen Rathaus abgeholt werden. Aus dem Vordruck ergibt sich, welche weiteren Unterlagen noch einzureichen sind. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3562.

Wiederkehrende Prüfungen

Bei Bauobjekten, die den Sonderbauvorschriften unterliegen, hierzu zählen die Verkaufsstättenverordnung, die Krankenhausverordnung, die Hochhausverordnung, die Garagenverordnung sowie die Verordnung über Bau und Betrieb von Versammlungsstätten, hat die Bauaufsicht in vorgeschriebenen Zeitabständen eine Überwachung der Objekte vorzunehmen. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3563.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Um Wohneigentum in bestehenden oder auch in beantragten Gebäuden bilden zu können, benötigen Sie eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung. Um diese Bescheinigung zu erhalten, ist ein schriftlicher Antrag mit Vorlage von Bauzeichnungen zu stellen. Im Rahmen der Prüfung werden bestehende Gebäude auch besichtigt und der Bestand mit den genehmigten Unterlagen der Hausakten verglichen. Insbesondere bei älteren Gebäuden muss oftmals noch zusätzlich ein Bauantrag zur nachträglichen Genehmigung gefordert werden. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3562.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis ist festgeschrieben, ob belastende oder begünstigende Wirkungen von einem Grundstück ausgehen.

Baulasten können begründet oder auch gelöscht werden, wenn die Vorschriften der Landesbauordnung dadurch nicht verletzt werden. Es muss sich um eine eintragungsfähige Angelegenheit handeln und die Beteiligten einschließlich der Behörde müssen dem zustimmen. Einsicht in das Baulastenverzeichnis hat neben den Eigentümern auch derjenige, der ein berechtigtes Interesse darlegt (z. B. Kaufabsicht). Das Baulastenverzeichnis kann im Bereich Baugenehmigung und Bauordnung eingesehen werden. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2764, 825-2381, 825-2585 oder 825-2745.

Hausakteneinsicht

Der Bereich Baugenehmigung und Bauordnung verfügt über ein Archiv, in dem alle Baugenehmigungen seit ca. 1900 abgelegt sind. Diese Hausakten sind zu ca. 90 % vollständig, der Rest ist bei den Gebietsreformen und während der Kriegszeit leider abhanden gekommen. Akteneinsicht bekommen der jeweilige Eigentümer oder auch bevollmächtigte Personen. Die Akteneinsicht und Kopien aus den Akten sind gebührenpflichtig. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3263.

Bereich 5-4 Wohnungswesen und städtebauliche Maßnahmen

In dem Bereich werden u. a. die Themen Wohnungsbauförderung, Modernisierungs- und Energiesparprogramm und die Umgestaltung von Wohnraum für Behinderte, Seniorinnen und Senioren bearbeitet.

Wohnungsbauprogramme

Das Land NRW fördert durch seine jährlichen Wohnungsbauprogramme sowohl die Schaffung von Mietwohnungen als auch von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Des Weiteren wird der Erwerb von vorhandenem Wohnraum sowie die Anpassung vorhandenen Wohnraums zur behindertengerechten Ausstattung gefördert. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2776, 825-2791 oder 825-2474.

Energiesparprogramm

Mit dem Energiesparprogramm können Wohnhäuser und Wohnungen so nachgerüstet werden, dass sie den Anforderungen der aktuellen Wärmeschutzverordnung entsprechen oder darüber hinausgehen. Das Land NRW leistet hierzu einen Beitrag in Form

von Darlehen, die bis zu 80 % der als förderfähig anerkannten Ausgaben gewährt werden können (höchstens 40.000 € pro Wohneinheit). Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2776, 825-2791 oder 825-2474.

Zinsbescheinigung

Das Land NRW erhebt bei Eigentumsmaßnahmen aufgrund der Darlehensbedingungen nach Ablauf von 10 Jahren Darlehenszinsen, die bis zu 6 % betragen können. Es besteht jedoch für die infrage kommenden Eigentümer die Möglichkeit, unter Vorlage der Einkommensverhältnisse eventuell eine Zinsbefreiung zu erlangen. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2776, 825-2791 oder 825-2474.

Bereich 5-6 Tiefbau

Im Bereich Tiefbau ist der Fachbereich Erschließung, Beiträge, Gebühren, Straßenrechtsangelegenheiten angesiedelt. Aufgabenschwerpunkte sind die Abrechnung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie die Abrechnung und Erhebung von Straßenbaubeiträgen und Kanalanschlussbeiträgen nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW in der jeweils gültigen Fassung.

Verkehrsplanung

Bauwillige haben die Möglichkeit, beim Fachbereich 5-6-10 zu erfragen, ob ein Bauvorhaben von zukünftigen Straßenbaumaßnahmen betroffen ist. Auch Fragen zur verkehrlichen Erschließung von Baugrundstücken können hier erörtert werden. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2748.

Anliegerbescheinigung

Für interessierte Bürgerinnen und Bürger besteht die Möglichkeit, durch eine „Anliegerbescheinigung“ Auskunft darüber zu bekommen, ob und inwieweit für ein Grundstück Beiträge gezahlt worden sind bzw. künftig noch anfallen. Diese Auskunft kann beim Kauf eines Grundstücks oder im Rahmen einer Finanzierung hilfreich sein. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2439.

Straßenbaubeiträge

Erschließungsbeiträge werden für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen wie Straßen, Wege und Plätze erhoben. Straßenbaubeiträge werden für die Erneuerung (nochmalige Herstellung), Erweiterung, Verbesserung von Erschließungsanlagen wie Straßen, Wegen und Plätzen erhoben.

Die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer werden von einer beabsichtigten Beitragserhebung über ihre gesetzliche Verpflichtung zur Zahlung von Straßenbaubeiträgen schriftlich informiert. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3179 oder 825-2628.

Kanalanschlussbeiträge

Kanalanschlussbeiträge werden für die Anschlussmöglichkeit bzw. den tatsächlichen Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage erhoben. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2970.

Sondernutzung

Die Benutzung der Straßen anlässlich von Baumaßnahmen (Materiallagerung, Gerüstaufstellung, Containeraufstellung) stellt eine Sondernutzung dar und bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde (Fachbereich 5-6-10, Baustellenmanagement). Für die Sondernutzung der öffentlichen Verkehrsfläche werden Sondernutzungsgebühren erhoben. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3187

Informationen zum Bauordnungsrecht

Informationen zum Bauordnungsrecht

Bauanzeige – Bauantrag – Baugenehmigung

Bevor ein Gebäude errichtet oder verändert werden kann, ist es erforderlich, einige Formalitäten bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu erledigen. Bei Bauvorhaben im Stadtgebiet Oberhausen wenden Sie sich hierzu an den Bereich Baugenehmigung und Bauordnung, den Sie im Technischen Rathaus in Sterkrade finden.

Brauche ich eine Baugenehmigung?

Auch bei der Bauordnung wurden Verwaltungsverfahren vereinfacht. So besteht heute die Möglichkeit, Wohngebäude und dazugehörige Nebengebäude und Nebenanlagen unter bestimmten Voraussetzungen ohne Baugenehmigung zu errichten.

Hierzu muss Ihr Baugrundstück sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden. Weiterhin muss es sich um ein Gebäude mittlerer oder geringer Höhe handeln, d. h., der Fußboden des obersten Aufenthaltsraums darf nicht mehr als 22 m oberhalb der Geländeoberfläche liegen. Liegt Ihr Baugrundstück nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, dann ist es immer erforderlich, einen Bauantrag zu stellen. Dies ist häufig dann der Fall, wenn es sich um eine Baulücke innerhalb eines gewachsenen Orts handelt. Ob die Voraussetzungen für das Bauen ohne Baugenehmigung gegeben sind, können Sie bei den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Bereich Baugenehmigung und Bauordnung erfahren.

Genehmigungsfreies Bauen von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Nebenanlagen (Anzeigeverfahren)

Wenn Sie Ihr Wohnhaus genehmigungsfrei errichten dürfen und wollen, dann müssen Sie mindestens einen Monat vor Baubeginn die Bauvorlagen in einfacher Ausfertigung bei der Stadt einreichen. Die Unterlagen entsprechen denen eines Bauantrags. Sie werden lediglich daraufhin durchgesehen, ob das Vorhaben genehmigungsfrei errichtet werden kann. Eine baurechtliche Prüfung findet nicht statt. Den Bauvorlagen ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass das Vorhaben dem Brandschutz entspricht. Bei Wohngebäuden, bei denen sich der oberste Aufenthaltsraum höher als 7 m über der Geländeoberfläche befindet, muss vor Baubeginn außerdem geprüft und bescheinigt werden, dass das Gebäude die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt. Hierzu ist die Aussage eines staatlich anerkannten Sachverständigen erforderlich.

Darüber hinaus muss bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen vor Baubeginn ein geprüfter Nachweis über die Standsicherheit Ihres Hauses sowie ein Nachweis über den Schall- und Wärmeschutz vorliegen.

Abweichungen von Vorschriften der Bauordnung müssen gesondert beantragt werden.

Bauantrag

Einen Bauantrag müssen Sie dann stellen, wenn Ihr Bauvorhaben nicht genehmigungsfrei errichtet werden darf. Sie können sich aber auch dann für ein Bauantragsverfahren entscheiden, wenn die Voraussetzungen für ein genehmigungsfreies Bauen vorliegen.

Wenn Sie einen Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses stellen oder aber ein kleineres Betriebsgebäude errichten möchten, dann wird Ihr Bauantrag im sogenannten vereinfachten Verfahren geprüft. Die folgenden Bauvorlagen sind dem Bauantrag beizufügen:

1. Lageplan,

2. Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte bzw. aus der deutschen Grundkarte, wenn Ihr Vorhaben nicht im Bereich eines Bebauungsplans liegt,

3. Bauzeichnungen,

4. Baubeschreibung,

5. bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Vorhaben eine Betriebsbeschreibung,

6. Nachweis der Standsicherheit und andere technische Nachweise wie Wärme- und Schallschutz.

Die notwendigen Vordrucke und Formulare erhalten Sie im Bereich 5-3 Baugenehmigung und Bauordnung.

Im vereinfachten Verfahren beschränkt sich die Prüfung auf die planungsrechtliche Zulässigkeit und die wesentlichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen wie z. B. Stellplätze und Abstandsflächen. Eine bautechnische Prüfung der Bauvorlagen, insbesondere des Standsicherheitsnachweises, durch die Bauaufsichtsbehörde findet nicht statt. Der Standsicherheitsnachweis sowie der Nachweis des Schall- und Wärmeschutzes muss der Bauaufsichtsbehörde jedoch spätestens bei Baubeginn vorliegen.

Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Nachweise zusätzlich von einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer entsprechenden Stelle geprüft sein. Bei Wohngebäuden, bei denen sich der oberste Aufenthaltsraum mehr als 7 m über der Geländeoberfläche befindet, muss dem Bauantrag eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beigefügt werden, in der der Brandschutz nachgewiesen wird. Die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser trägt die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen. Daher müssen die Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin/einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, die/der bauvorlageberechtigt ist.

Im vereinfachten Verfahren wird innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde über Ihren Antrag entschieden. Voraussetzung ist allerdings, dass ein qualifizierter Bebauungsplan oder ein Vorbescheid in Verbindung mit der Bescheinigung der gesicherten Erschließung vorliegt.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist der schriftliche Bescheid, dass einem Bauvorhaben das zurzeit geltende öffentliche Baurecht nicht entgegensteht. Eine Baugenehmigung erhalten Sie nur dann, wenn Sie zuvor einen schriftlichen Bauantrag gestellt haben. Im Bauantrag muss Ihr Vorhaben baurechtlich vollständig in prüfbaren Bauvorlagen dargestellt sein.

Die Bauvorlagen sind mindestens in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

Oft ist jedoch bei Beurteilung eines Bauvorhabens auch die Beteiligung anderer Bereiche wie z. B. der Stadtplanung, der Feuerwehr, des Tiefbaus oder des Umweltschutzes erforderlich. Bei manchen Vorhaben sind auch andere Behörden wie das Landesstraßenbauamt oder das Forstamt zu hören. In solchen Fällen kann das Beteiligungsverfahren dadurch erheblich verkürzt werden, dass mehrere Ausfertigungen eingereicht werden. Über die erforderliche Anzahl der Bauvorlagen informiert Sie der Bereich Baugenehmigung und Bauordnung.

Eine Teilbaugenehmigung kann auf schriftlichen Antrag vor der eigentlichen Baugenehmigung für die Bauprobe und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte erteilt werden. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung ist auf drei Jahre begrenzt. Innerhalb dieser Geltungsdauer müssen Sie mit der Ausführung Ihres Bauvorhabens beginnen. Oft verzögert sich der Baubeginn aus vielerlei Gründen. In diesem Fall kann die Baugenehmigung auf Antrag um jeweils ein Jahr verlängert werden.

Informationen zum Planungsrecht

Informationen zum Planungsrecht

Aufstellung von Bebauungsplänen

Bebauungspläne sind ein Instrument, das den Städten und Gemeinden vom Gesetzgeber an die Hand gegeben wurde, um die städtebauliche Entwicklung vernünftig zu ordnen. Dabei geht es um so wichtige Dinge wie Umweltschutz, Naturschutz und Denkmalpflege, sinnvoll gegliederte Wohngebiete, den Erhalt unserer gewachsenen Ortskerne und deren behutsame Weiterentwicklung, die Förderung der heimischen Wirtschaft sowie die Freiräume für Erholung und Sport. In Bebauungsplänen werden Entwicklungsvorstellungen für einzelne Bereiche konkret festgelegt. Die Bebauungspläne werden vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und haben nach diesem Beschluss den Charakter eines Ortsgesetzes.

Da durch Bebauungspläne wichtige Lebensbereiche und Interessen aller Bürgerinnen und Bürger betroffen sein können, gibt es zur Aufstellung von Bebauungsplänen ein förmliches Verfahren, in dem die Beteiligung der Öffentlichkeit ein wichtiges Element darstellt. Um Ihnen die Beteiligung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erleichtern, soll das Verfahren im Folgenden erläutert werden und insbesondere auf die Verfahrensschritte aufmerksam gemacht werden, bei denen Sie bei der Planung mitreden können. Die Öffentlichkeit wird in zwei Schritten beteiligt: Zum Beginn des Verfahrens findet die frühzeitige Bürgeranhörung statt. Der zweite Schritt ist die öffentliche Auslegung.

Frühzeitige Bürgeranhörung

Nachdem der Rat der Stadt einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst hat, werden die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

Dies geschieht bei der Stadt Oberhausen in der Regel durch eine 14-tägige Auslegung der Planung und eine anschließende Bürgerversammlung. Hierzu lädt die zuständige Bezirksvertretung über Handzettel und eine Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen ein. In der Bürgerversammlung werden die Planungsabsichten eingehend dargestellt. Jede Bürgerin und jeder Bürger kann sich daraufhin sofort oder auch später kritisch und konstruktiv zur Planung äußern und die eigenen Interessen vertreten.

Die Planunterlagen können Sie im Fachbereich 5-1-30 im Technischen Rathaus in Sterkrade oder in der zuständigen Bezirksverwaltungsstelle einsehen und sich erläutern lassen. Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger können sich schriftlich oder mündlich zum Planungskonzept äußern.

Parallel zu diesem Verfahrensschritt werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten.

Öffentliche Auslegung

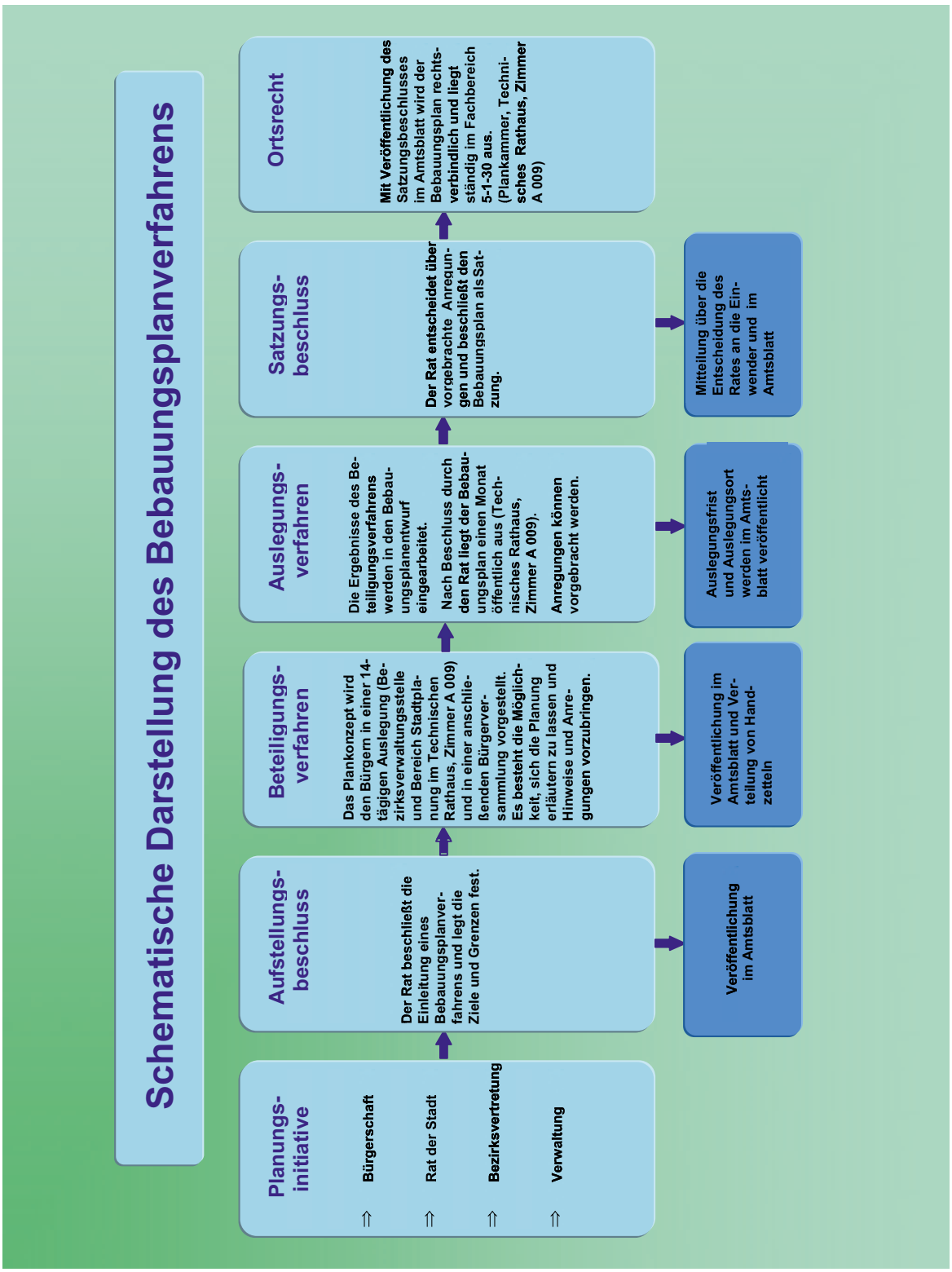
Nach Würdigung aller in der Bürgerbeteiligung gegebenen Hinweise und Anregungen sowie der eingeholten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird ein konkreter Plan erarbeitet, der nach dem Beschluss des Rats öffentlich ausgelegt wird. Während der öffentlichen Auslegung können die Bürgerinnen und Bürger überprüfen, wie ihre Belange in der Planung berücksichtigt worden sind. Es besteht die Möglichkeit, nochmals Anregungen vorzutragen. Auslegungsfrist und Auslegungsort werden im Amtsblatt bekannt gemacht.

Auch die Träger öffentlicher Belange werden erneut gehört.

Die öffentlichen und privaten Belange sind vom Rat der Stadt gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach dem Abwägungsprozess beschließt der Rat den Bebauungsplan als Satzung. Diejenigen, die sich während der öffentlichen Auslegung zu der Planung geäußert haben, werden über die Entscheidung des Rats informiert.

Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich und liegt ständig im Fachbereich 5-1-30 (Sterkrade, Technisches Rathaus, Zimmer A 004) aus.

Die Abfolge und die Inhalte der einzelnen Verfahrensschritte sind in der schematischen Darstellung systematisch aufgeführt.


Schematische Darstellung des Bebauungsplanverfahrens
Planungs-initiative
⇑ Bürgerschaft
⇑ Rat der Stadt
⇑ Bezirksvertretung
⇑ Verwaltung
Aufstellungs-beschluss
Der Rat beschließt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und legt die Ziele und Grenzen fest.
Veröffentlichung im Amtsblatt
Beteiligungs-verfahren
Das Plankonzept wird den Bürgern in einer 14-tägigen Auslegung (Bezirksverwaltungsstelle und Bereich Stadtplanung im Technischen Rathaus, Zimmer A 009) und in einer anschließenden Bürgerversammlung vorgestellt. Es besteht die Möglichkeit, sich die Planung erläutern zu lassen und Hinweise und Anregungen vorzubringen.
Veröffentlichung im Amtsblatt und Verteilung von Handzetteln
Auslegungs-verfahren
Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.
Nach Beschluss durch den Rat liegt der Bebauungsplan einen Monat öffentlich aus (Technisches Rathaus, Zimmer A 009).
Anregungen können vorgebracht werden.
Auslegungsfrist und Auslegungsort werden im Amtsblatt veröffentlicht
Satzungs-beschluss
Der Rat entscheidet über vorgebrachte Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.
Mitteilung über die Entscheidung des Rates an die Einwender und im Amtsblatt
Ortsrecht
Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich und liegt ständig im Fachbereich 5-1-30 aus. (Plankammer, Technisches Rathaus, Zimmer A 009)

Sparkassen-Versicherungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen
Wörthstraße 12 · 46045 Oberhausen
Tel. (0208) 834-3781 · www.s-vi.de

efficientia
interdisziplinäre arbeitsgemeinschaft im gesundheits- u. bauwesen spezialisiert auf das bauen im bestand

Vera Schmitz
Architektin BDB AKNW
Innenarchitektin BDIA
Sachverständige für Barrierefreies Planen & Bauen und Arbeitsschutz

Kontakt
46145 Oberhausen Wilhelmstraße 18
Anruf zum Ortstarif 0 180 181 0 180
mail@efficientia.de www.efficientia.de

PRO Energiekonzepte GmbH
Innovative Wärme- und Lüftungstechnik

Im Erlengrund 23
46149 Oberhausen
Telefon 02 08/469 35 15
Telefax 02 08/469 35 16
email@pro-energiekonzepte.de
www.pro-energiekonzepte.de

ElektroLüdtke
- Konzeption
- Hausinstallation
- Sanierung
- Antennenbau
- Kabel- und SAT-Anlagen
- Licht und Ladenbau
- Netzwerkbau und Installation
- Photovoltaik-Solaranlagen

Thomas Lüdtke
Im Lipperfeld 34 a
46047 Oberhausen
www.elektro-luedtke.de
Telefon: 02 08/4 68 77 44
Telefax: 02 08/4 68 77 45
Mobil: 01 77/7 60 30 25
E-Mail: info@elektro-luedtke.de

WeKu Objekteinrichtungen
WeKu Innenausbau OHG
Neumühler Straße 28 | 46149 Oberhausen
Telefon: 02 08/6 35 55 40 | Telefax: 02 08/6 35 55 39
E-Mail: info@weku-innenausbau.de | Web: www.weku-innenausbau.de

ELEKTRO ZIMMERMANN
Mellinghofer Straße 173
46047 Oberhausen
elektro-a-zimmermann@web.de
Telefon: 02 08/ 88 87 00
Fax: 02 08/ 88 86 70
www.elektro-a-zimmermann.de
Planung und Ausführung von Elektroarbeiten aller Art

Informationen zu Energieeinsparung

Informationen zu Energieeinsparung und Klimaschutz

Sie wollen an- oder umbauen oder Ihr Gebäude in Oberhausen anderweitig modernisieren?

Neben den gesetzlichen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (kurz: „EnEV“) zum Wärmeschutz von Gebäuden gibt es eine ganze Menge freiwilliger Möglichkeiten zur Energieeinsparung und gleichzeitig zum Klimaschutz. Energie, die Sie erst gar nicht verheizen, ist die beste aller Energieformen. Sie sparen langfristig Kosten und Sie entlasten die Umwelt durch weniger CO_2-Emissionen.

Für nur 5 Euro (Stand Febr. 2013) erhalten Sie eine persönliche Energieberatung im Technischen Rathaus Sterkrade nach vorheriger Terminabsprache:

Sanierung oder Umbau des eigenen Hauses?

Neubau eines energiesparenden Eigenheims?

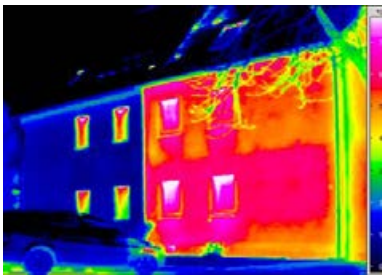
Hohe Heizkosten- oder Stromrechnung in der Mietwohnung?

Die fachlich fundierte Beratung wird durch einen im Energie- und Sanierungsbereich erfahrenen Diplomingenieur durchgeführt. Die genauen Themenwünsche nennt man zweckmäßigerweise bereits bei der Anmeldung, damit die Beratung auf die jeweiligen Fragen zugeschnitten werden kann. Terminvergabe: ☎ 0208 825-2210, Infos auch unter www.energiesparen-oberhausen.de

Es besteht auch die Möglichkeit, sich vor einer Modernisierung bzw. Sanierung eine unabhängige Beratung direkt nach Hause zu holen, um die etwaigen Maßnahmen zur Gebäudesanierung ganz konkret am eigenen Gebäude zu prüfen.

Eine besonders empfehlenswerte und kostengünstige Form der Energieberatung bietet die Verbraucherberatung in Gestalt der „Sanierungsiniative Ruhrgebiet“. Ingenieurinnen und Ingenieure dieser unabhängigen Beratungseinrichtung in Oberhausen besuchen Sie nach Terminabsprache zu Hause und unterziehen das Gebäude einem Energiecheck. Da diese Beratung durch öffentliche Mittel mitfinanziert wird, beträgt Ihr Kostenanteil lediglich 60 Euro (Stand Januar 2010) für ca. 1,5 Stunden Vor-Ort-Beratung. Sie erfahren dabei auch alles Wissenswerte zu Fördermaßnahmen, konkret auf Ihr Haus bzw. auf Ihre Modernisierungswünsche zugeschnitten.

Der Bereich Umweltschutz der Stadtverwaltung Oberhausen hat mit der Sanierungsiniative zusätzlich eine besondere Kooperation geschlossen. Schon zweimal (2008 und 2009) konnte in dieser Partnerschaft eine Thermografie-Sonderaktion durchgeführt werden. Die geschilderte Energieberatung wird dadurch im Winter auf Wunsch noch durch professionelle Thermografie-Aufnahmen des Gebäudes mithilfe einer besonderen Wärmebild-Kamera ergänzt.



links: Vergleich eines bereits gedämmten und ungedämmten Altbaus

rechts: ungedämmter Altbau mit verschiedenen Schwachstellen.

Thermografieaufnahmen von Gebäuden.
Die farbigen Bereiche zeigen unterschiedliche Oberflächentemperaturen an und decken damit Energieverluste auf.
Quelle: VZ NRW, Sanierungsinitiative in Oberhausen
Sie erreichen die Termin-Hotline der Sanierungsiniative unter der einheitlichen Telefonnummer:
Telefon: 0180 111 5 999 (3,9 Cent/ Minute aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunkpreise abweichend)
Internet: www.sanit.vz-nrw.de

Gebäude-Energiegutachten für Altbauten

Wenn Sie es möchten, besteht auch die Möglichkeit, ein erweitertes, umfangreiches Gebäude-Energiegutachten anfertigen zu lassen. Computergestützt wird der energietechnische Zustand des Gebäudes anhand individueller Gebäudedaten analysiert und berechnet. Außerdem werden hierbei Vergleichsrechnungen verschiedener Sanierungsvarianten angestellt, einschließlich der voraussichtlichen Wirtschaftlichkeit. Diese aufwendige, aber oft sehr lohnende Untersuchung und Berechnung wird sowohl von der Sanierungsiniative Ruhrgebiet als auch in ähnlicher Form von freien Ingenieurbüros z. B. im Rahmen des vom Bund geförderten Programms Energiesparberatung vor Ort, angeboten. Die Sanierungsiniative erreichen Sie auch in dieser Frage unter der oben angegebenen, einheitlichen Telefon-Hotline ☎ 0180 1115999.

Für die Bundesförderung wenden Sie sich alternativ bitte an das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA unter einer der folgenden Telefonnummern oder Sie informieren sich im Internet:

Ansprechpartner des BAFA zum Förderprogramm „Vor-Ort-Beratung“
☎ +49 6196 908-880
und +49 6196 908-211
(nur für fachtechnische Fragestellungen)
Fax: +49 6196 908-800
Internet: www.bafa.de ☞Energie ☞Energiesparberatung

Solar Check NRW

Daneben bietet der Solar-Check NRW eine einfache Möglichkeit, sich speziell zur Solarenergie einen ersten Überblick zu verschaffen. Eine Fachfrau/Fachmann – zumeist eine besonders geschulte Handwerkerin/Handwerker aus Ihrer Nähe – kommt nach Terminabsprache zu Ihnen und nimmt alles unter die Lupe, was bei Ihrem Haus zur Solarenergienutzung wichtig ist: Dachfläche (Größe, Ausrichtung, Dachneigung), Möglichkeit der Leitungsverlegung, Art und Eignung der Heizungsanlage, usw. werden bewertet.

Wegen der bestehenden Landesförderung für dieses Projekt zahlen Sie nur einen Eigenanteil von 25 Euro (Stand Anfang 2010). Wenn Sie sich für dieses Angebot interessieren, wenden Sie sich einfach direkt an die Energieagentur NRW:

Stichwort Solar-Check NRW
☎ 01803 190000 (9 Cent/Minute aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunkpreise abweichend)
Internet:
www.energieagentur.nrw.de
☞Themennavigator☞ Solar-Check NRW

Neubau

Nie waren die Voraussetzungen besser, um wirklich energiesparende Bauweisen umzusetzen. Und ein sinnvolles Plus z. B. an Wärmedämmung ist im Neubau in der Regel günstiger zu erreichen als bei der Altbausanierung.

So ist z. B. das Passivhauskonzept so angelegt, dass ein moderner Neubau fast ohne zusätzliche Energie einer Heizanlage auskommen kann. Das Passivhaus ist die konsequente Weiterentwicklung des Niedrigenergiehauses.

Beim Passivhauskonzept reicht für die überwiegende Zeit des Jahres die Nutzung der Sonneneinstrahlung durch die Fenster und die zusätzliche Nutzung innerer Wärmequellen, die im Haus vorhanden sind: Elektrische Geräte und Beleuchtung geben im Haushalt z. B. zusätzlich Wärme ab, die im Passivhaus einfach über die Raumlufterwärmung mitgenutzt wird. Die verbrauchte Raumluft wird komfortabel über eine automatische Lüftungsanlage ausgetauscht, wobei auch die Wärme aus dieser Abluft zum großen Teil an die zugeführte Frischluft über einen effizienten Wärmetauscher wieder zurückgegeben wird (Wärmerückgewinnung).

Die Bundesregierung hat den Vorteil des Passivhauskonzeptes schon lange erkannt und macht dies durch besondere Förderkonditionen in ihrem Programm „Energieeffizient bauen“ deutlich (Programm Nr. 153 „Passivhaus nach PHPP-Konzept“, alle Förderkonditionen des Bundes unter www.kfw-foerderbank.de).

Weitere Informationen

Weitere nützliche Informationen rund um das Thema Energieeinsparung und Klimaschutz finden Sie im Internet auf folgenden, von der Stadt Oberhausen ausgewählten und empfohlenen Internetseiten:

www.zukunft-haus.info
Viele Informationen zu Hausbau und Modernisierung von der Deutschen Energieagentur – dena –, weitere allgemeine Informationen auch unter www.dena.de

www.mein-haus-spart.de
NRW-Portal zum Thema Gebäudesanierung

www.passiv.de
Das anerkannte Internetportal zum Passivhaus-Konzept

www.kfw-foerderbank.de
Portal der Bundesregierung zur Förderung energieeffizienten Bauens

www.ea-nrw.de
Die Energieagentur des Landes, erste Wahl für Energiesparer in NRW

Tipp: Dort finden Sie alle wichtigen Förderprogramme unter – Verbraucher – Förderung – Förderübersichten – Förderdatenblätter

www.sanit.vz-nrw.de
Sanierungsinitiative Ruhrgebiet der Verbraucherzentrale NRW

www.bafa.de
Das geförderte Gebäudeberatungsprogramm des Bundes-Wirtschaftsministeriums finden Sie hier unter – Energie – Energiesparberatung

www.energiefoerderung.info
Fachinformationszentrum Karlsruhe zu Förderprogrammen

www.dena.de
Fachinformationen der Deutschen Energieagentur

www.dena-energieausweis.de
Spezielle Infos der dena zum Energieausweis für Gebäude

www.dena.de/publikationen.html
Alle Publikationen der dena zum kostenlosen Download

www.vz-nrw.de
Die Internetseite der Energieagentur NRW. Klicken Sie Bauen + Wohnen oder Energie + Umwelt

www.vz-nrw.de/energieausweis
Infos der Verbraucherzentrale zum Energieausweis

www.energieagentur.nrw.de
(Stichwort „Solarcheck") Solarprüfung für 25 Euro

www.evo-energie.de
Die Internetseite des Energieversorgers evo AG in Oberhausen

(Die Stadt Oberhausen übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben auf den Internetseiten.)

Diverse kostenlose Informationsbroschüren in Papierform finden Sie bei der Stadtverwaltung Oberhausen im Technischen Rathaus Sterkrade, Gebäudetrakt B, 6. Etage, im Flurbereich des Bereichs Umweltschutz der Stadtverwaltung.

mein profi

Ihr fachmann von nebenan

www.mein-profi.de

IMPRESSUM

PUBLIKATIONEN INTERNET KARTOGRAFIE MOBILE WEB

mediaprint infoverlag

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberhausen. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder der zuständige Bereich entgegen.

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Quellennachweis:
Stadt Oberhausen
photl.com 30
khorixas - Fotolia 13
Andrey Armyagov - Fotolia 6
© by Dariusz T. Oczkowicz, ars digital media services 31, 59
Diezer - Fotolia 44
frankoppermann - Fotolia 5
Günter Menzl - Fotolia 3

mediaprint infoverlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax: +49 (0) 8233 384-103
info@mediaprint.info
www.mediaprint.info
www.total-lokal.de

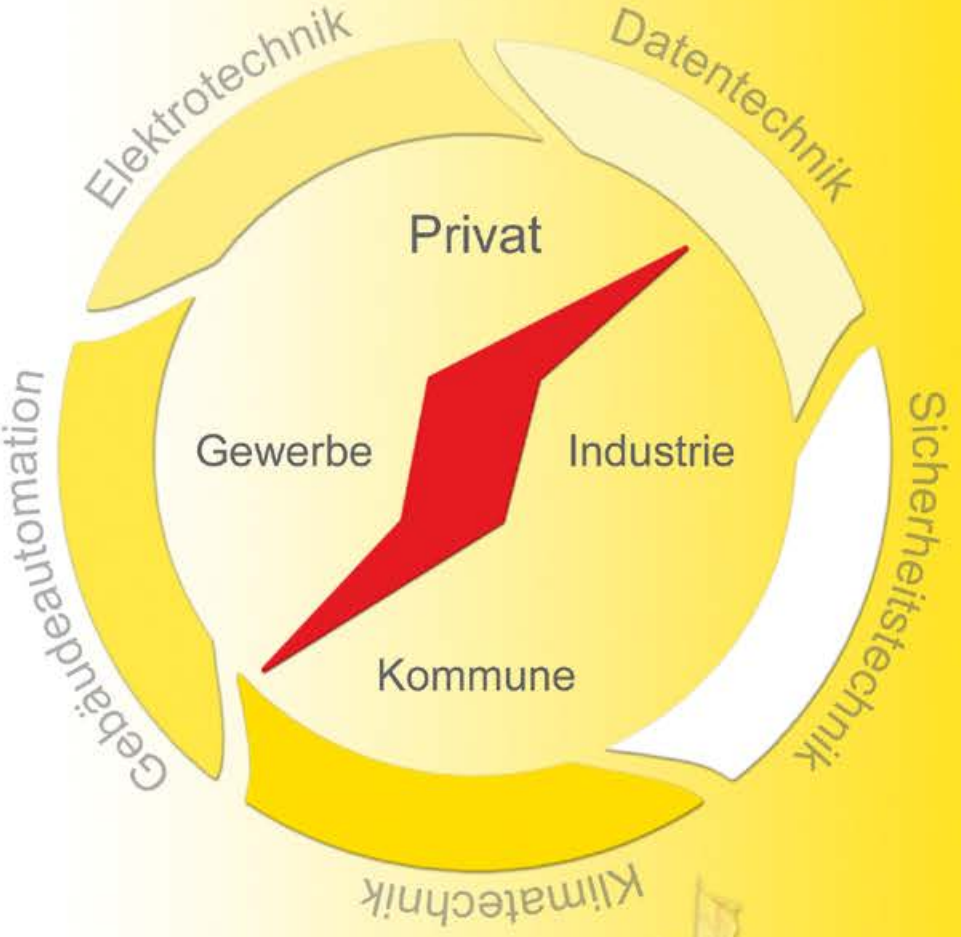
Druck: Mundschenk Druck+Medien · Mundschenkstraße 5 · 06889 Lutherstadt Wittenberg

46045062/4. Auflage / 2013

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

ELEKTROKOPPEN

www.elektro-koppen.com



Geprüft nach VDE.
E-CHECK
Nur bei Ihrem Innungsfachbetrieb!

ISO 9001 zertifiziert,
Errichterfirma für
Einbruchmeldeanlagen E109009

VdS

SSS SIEDLE

STIEBEL ELTRON

Technik zum Wohlfühlen

Wir sind Ihr Stiebel Eltron
Werkskundendienst

Öffnungszeiten
montags bis donnerstags
von 7:30 bis 17:00 Uhr
freitags von 7:30 bis 14:00 Uhr

Elektro Koppen GmbH
Brinkstraße 31 • 46149 Oberhausen
Tel. 0208 99496-0 • Fax 0208 99496-18