

# Planen, Bauen und Wohnen in Oberhausen



# Immo/PROkonzept

## Immobilienverkauf in Sparkassen-Qualität



Ludwig Inholte  
(0208) 834-3761



Marcus Winkler  
(0208) 834-3764

**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) 834-3763



Boris-Hendric Beer  
(0208) 834-3762

# Vorwort des Oberbürgermeisters

## Vorwort des Oberbürgermeisters der Stadt Oberhausen – Klaus Wehling

---

Liebe Leserin, lieber Leser,

Oberhausen ist eine lebens- und lebenswerte Stadt mit vielfältigen kulturellen und sozialen Angeboten. Deshalb leben die Menschen gerne in unserer modernen Großstadt im Herzen des Ruhrgebietes. Dies beweist anschaulich, dass – gegen den Trend – mehr Menschen in unsere Stadt ziehen als sie verlassen. Das ist auch ein Ergebnis der aktiven Baupolitik, die ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen sichert.

Mir liegt die Wohnsituation von Familien und Kindern besonders am Herzen. Gerade auf diese Zielgruppe richtet sich der Fokus bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Neben einer ansprechenden Gestaltung der Baugebiete selber, spielt die Nähe zu entsprechenden Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Spielplät-

zen eine besondere Rolle. In allen Stadtteilen stehen familienfreundliche Baugebiete zur Verfügung, in denen Einfamilienhäuser gebaut oder schlüsselfertig erworben werden können. Dabei ist es mir und uns in Oberhausen wichtig, möglichst viele Familien an die Stadt zu binden und ihnen den Traum vom eigenen Haus zu ermöglichen.

Aufgrund der nach wie vor großen Nachfrage nach Baugrundstücken werden in dieser Broschüre Baugebiete, in denen frei stehende Einfamilienhäuser oder aber 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 Baurechts- 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	1	Baugebiet Rostocker Straße/Rügenstraße	26
Oberhausen – Stadtporträt	5	Baugebiet Hegerfeldstraße	28
Stadtentwicklungskonzept und Regionaler Flächennutzungsplan		Baugebiet Am Freitagshof	32
Öffentlicher Personennahverkehr	7	Baugebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus	34
Bebauungspläne Wohnungsbau 2010	10	Baugebiet Rosenstraße/Liricher Straße	36
Baugebiet Höhenweg/Lickumstraße	13	Baugebiet Kiwittenberg	38
Baugebiet Bremenkampstraße/Waldhuckstraße	14	Erstklassige Firmenadresse gesucht? –	
Baugebiet Neukölner Straße/	18	Können Sie haben!	40
Am Ringofen/Walsumermarkstraße		Bebauungspläne Gewerbe 2010	41
Baugebiet Rüsterweg/Walsumermarkstraße	20	Gewerbegebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus	42
Baugebiet Matzenbergstraße/Hartmannstraße	22	Business-Park Neue Mitte Oberhausen	44
	24	Gewerbepark „Am Kaisergarten“	46

# Malermeister Armin Günther

Neu bei uns!

**Glaskran!**  
**bis 8 m Höhe**

Parallel-Straße 88  
46049 Oberhausen  
Tel. (02 08) 99 83 02  
Fax (02 08) 84 54 27

Internet: <http://www.maler-glas-guenther.de>  
[www.glaskran.de](http://www.glaskran.de)



Lizenzierter Fachbetrieb für  
Fassadenschutz und Graffiti-Entfernung

Ausführung sämtlicher Malerarbeiten,  
Reparaturverglasungen und Glashandel

*Schimmelpilz-Sanierung*

**Glas-Eildienst**

*umweltschonende Graffiti-Entfernung*



Gewerbegebiet Hansapark-Ost	48	Informationen zu	
Behördenführer	51	Energieeinsparung und Klimaschutz	63
Informationen zum Bauordnungsrecht	58	Impressum	U 3
Informationen zum Planungsrecht	60		

U = Umschlagseite

## **Carl Osmann GmbH**

**Schnittholz Platten Fertigelemente**



**kommen - sehen - erleben**  
**Besuchen Sie unsere Ausstellung!**

Heinestraße 29 ■ 46117 Oberhausen (Osterfeld)  
Telefon 0208 / 999 63-0 ■ Telefax 0208 / 999 63-30  
E-Mail: [info@holz-osmann.de](mailto:info@holz-osmann.de) ■ Internet: [www.holz-osmann.de](http://www.holz-osmann.de)

## **NOTAR UND ANWALTSKANZLEI**

**Roland Gehrke**  
Rechtsanwalt & Notar

**Günter Vihar**

Rechtsanwalt  
zugleich Mitglied der  
Arbeitsgemeinschaft Verkehrsrecht  
im Deutschen Anwaltsverein

- Grundstücksrecht
- Gesellschaftsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Privates Baurecht
- Erbrecht
- Verkehrsrecht
- Familienrecht
- Vertragsrecht
- Straf- und Strafverfahrensrecht
- Arbeitsrecht

46145 Oberhausen (Königshardt) • Pfälzer Straße 77  
Telefon: (0208) 20 00 15/16 • Telefax: (0208) 85 67 38  
E-Mail: [gehrke.vihar@t-online.de](mailto:gehrke.vihar@t-online.de)  
[www.rae-gehrke-vihar.de](http://www.rae-gehrke-vihar.de)

Parkplätze am Haus • Haltestelle Buslinie 952



# Die Welt für Macher



... zum Bauen, Renovieren und Heimwerken!  
Und das alles bei Ihrem Baustoff-Profi:



Mülheimer Straße 25 • 46049 Oberhausen  
Telefon 0208/4377-0 • Fax 0208/4377-425  
[www.ziesakplaza.de](http://www.ziesakplaza.de)

 **Meisterbetrieb PARKETT Schwalfenberg**

**Parkettmuster**  
**Massiv & andere Parkettarten**



Wir bieten von der Renovierung bzw. Restaurierung Alter Parkettböden und Treppenstufen bis hin zur Neuverlegung von Mosaik-, Stab- und Fertigparkett, Intarsienarbeiten sowie Laminatböden ein vielfältiges Programm an, das auf jeden einzelnen Kunden individuell abgestimmt ist.

*Parkett Schwalfenberg - Oberhausener Straße 259  
45476 Mülheim Tel. 0208-400 410 Fax. 0208-402 548  
[www.parkett-schwalfenberg.de](http://www.parkett-schwalfenberg.de)*

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
Oberhausen-Sterkrade eG

**GWG Sterkrade**  
Gutes Wohnen Garantiert

**Ihre Vorteile ...**

- > lebenslanges Wohnrecht
- > preisgünstige Mieten
- > 4% Dividende Jahr für Jahr
- > Geschäftsanteile auch als Kapitalanlage möglich

Keine Kautiön - Keine Provision  
Neugierig geworden?

Kleine Eichelkampstraße 1  
46145 Oberhausen  
☎ 0208 69005-0  
[www.gwg-sterkrade.de](http://www.gwg-sterkrade.de)

**...täglich für Sie  
im Einsatz!**



- Beseitigung von Verstopfungen
- Rohrreinigungsservice
- Kameratechnische Untersuchungen
- Sanierung von Grundstücksanschlussleitungen
- Dichtheitsprüfungen
- Reinigung von Grundstücksanschlussleitungen
- Reinigung von Kanälen
- Reinigung von Senken und Gruben
- Entsorgung von Fettabscheimern

**WBO**  
Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH

**...damit Sie  
keine nassen Füße bekommen!**

**24-stündiger Notdienst  
zur Störungsbehebung**

Buschhausener Straße 149 46049 Oberhausen Tel.: 0208- 8578-30 Fax: 0208 8578-4741 [www.wbo-online.de](http://www.wbo-online.de)

# Oberhausen – Stadtporträt

## Oberhausen – Stadtporträt

Oberhausen zählt mit rund 215.000 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 Arbeit-

geber, 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 hin 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



Haupteingang CentrO-Einkaufszentrum

# Oberhausen – Stadtporträt

## Oberhausen – Stadtporträt



Heinz-Schleußer-Marina und „SeaLife“-Aquarium

und vielen weiteren Attraktionen, die jährlich rund 24 Millionen Besucher aus dem In- und Ausland anziehen. Zum 1996 eröffneten CentrO gehören ein 70.000 Quadratmeter großes Einkaufszentrum mit 200 Geschäften, der CentrO. PARK sowie ein Multiplex-Kino. Direkt an das CentrO angebunden sind die moderne Veranstaltungshalle König-Pilsener-ARENA mit über 12.000 Plätzen und das Metronom-Theater.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum CentrO befinden sich zudem ein kleiner Yachthafen, die Marina Oberhausen, das Freizeitbad 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. Auch Christo und Jeanne-Claude haben hier bereits ausgestellt.

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

Besuche lohnen sich in Oberhausen aber auch immer in der Ludwig-Galerie 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.

Oberhausen pflegt einen intensiven Kontakt und kulturellen Austausch mit den Partnerstädten Middlesbrough/Großbritannien, Saporisha/Ukraine, Carbonia und Iglesias/Italien sowie Mersin/Türkei.

Infos:

**Tourist Information Oberhausen**

Willy-Brandt-Platz 2

46045 Oberhausen

Tel.: (0208) 82 45 70

Fax (0208) 82 45 7-11

E-Mail: [tourist-info@oberhausen.de](mailto:tourist-info@oberhausen.de)

Internet:

[www.oberhausen-tourismus.de](http://www.oberhausen-tourismus.de)



# 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 besprochen.

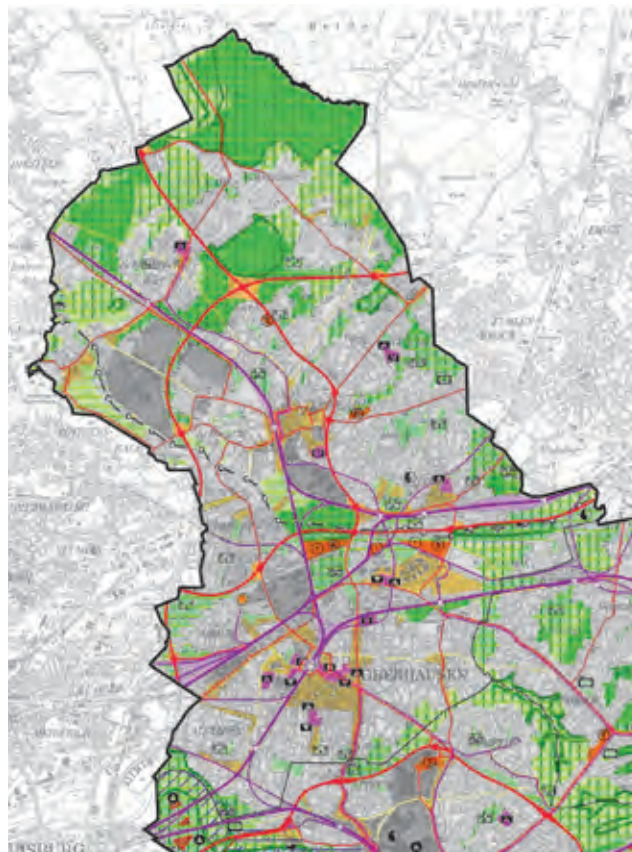
In den einzelnen Stadtteilen, aber natürlich auch im Bereich der Neuen Mitte Oberhausen sind in den letzten Jahren viele Veränderungen eingetreten, die in die zukünftige gesamtstädtische Entwicklung einzubeziehen sind. Dabei sind auch die Herausforderungen, die mit dem demografischen und gesellschaftlichen 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 und



Stadtentwicklungskonzept 2020



Regionaler Flächennutzungsplan

# Stadtentwicklungskonzept

## Stadtentwicklungskonzept und Regionaler Flächennutzungsplan

---

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 mit gestalten. 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 Pla-



*Heinz-Schleußer-Marina und Aquapark*

nungsinstrument 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 und im Frühjahr 2010 beschlossen. 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 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](http://www.oberhausen.de). Weiterführende Informationen und downloadfähige Unterlagen zum RFNP finden Sie darüber hinaus unter [www.staedtereion-ruhr-2030.de/cms/regionaler\\_flaechennutzungsplan.html](http://www.staedtereion-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 breit gefächertes 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 2020 vorgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass Oberhausen in jüngster Zeit innerhalb der Region an Attraktivität gewonnen hat. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass sich Bodenpreise und Mieten in den letzten fünf Jahren nicht erhöht haben. Voraussetzung hierfür war ein ausreichendes Baulandangebot, das sich dämpfend auf die Preise auswirkte. Künftig wird es jedoch noch wichtiger sein als heute, Bevölkerung zu halten und Abwanderung zu verhindern, und zwar bei allen Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt. 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 insbesondere im Bereich des Eigenheimbaus 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. Erholungssuchende, 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 großen 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.

# Öffentlicher Personennahverkehr

## Öffentlicher Personennahverkehr

### **Willkommen in der Stadt, in der man keinen Führerschein braucht!**

Zu den besonderen Stärken der Stadt Oberhausen zählt der Öffentliche Personennahverkehr: Die Stadtwerke Oberhausen AG (STOAG) ist das städtische Verkehrsunternehmen in Oberhausen und erschließt das gesamte Stadtgebiet mit Bus und Straßenbahn. Rund 125 moderne Busse und 6 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 70 km/h fahren – unerreichbar sonst im Stadtgebiet. Eine bessere und schnellere Verbindung zwischen Innenstadt 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, also die

Nahversorgungsgebiete, 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 Nacht-Netz, das im Stundentakt das ganze Stadtgebiet erschließt. Sonntags bis donnerstags fahren die Nachtbusse bis gegen 1.00 Uhr, freitags und samstags sogar die ganze Nacht,



ÖPNV-Haltestelle „Oberhausen Hauptbahnhof“

bis morgens wieder der normale Verkehr einsetzt.

### **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 weniger als sechs Jahre. Fast alle Busse sind mit Klimaanlage 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 Euro/Min. aus dem Festnetz, Mobilfunk max. 0,42 Euro/Min.) bzw. unter [www.stoag.de](http://www.stoag.de) Auskünfte rund um die Uhr. Für Neubürger gibt es ein Schnupperangebot, mit dem der ÖPNV im wahrsten Sinne des Wortes „erfahren“ werden kann. Informationen hierzu hält das Einwohnermeldeamt bereit.



ÖPNV-Haltestelle „Neue Mitte Oberhausen“



Ob zur Miete im attraktiven Altbau...

Wenn Immobilien online gehen,  
heißen sie: **[www.immeo.de](http://www.immeo.de)**

Klicken Sie auf Ihre Traumwohnung.



Immeo Wohnen bietet ein Serviceportal rund um ca. 46.000 Wohnungen zur Miete oder als Eigentum im Lebensraum Rhein-Ruhr.

Zu entdecken gibt es Wohnungsangebote für Singles oder Familien, für Studenten oder Senioren, ob im Alt- oder Neubau, zentral gelegen oder im Grünen...

**...in jeder Lebenslage das passende Zuhause zum Wohlfühlen!**



...oder als Eigentum in ruhiger Lage.

Wenn Sie lieber von Anfang an ein persönliches Beratungsgespräch suchen, können Sie uns natürlich auch anrufen. Unter der **gebührenfreien** Telefonnummer: **08 00 / 83 99 450** (Mietangebote) oder **08 00 / 39 39 39 0** (Kaufangebote) können Sie ein persönliches Gespräch mit einem unserer Kundenberater vereinbaren.

Ihr Immobilienunternehmen im Rhein-Ruhr-Gebiet!

**Immeo Wohnen Service GmbH**

Essener Straße 66

46047 Oberhausen

**08 00 / 83 99 450 (Mietangebote)**

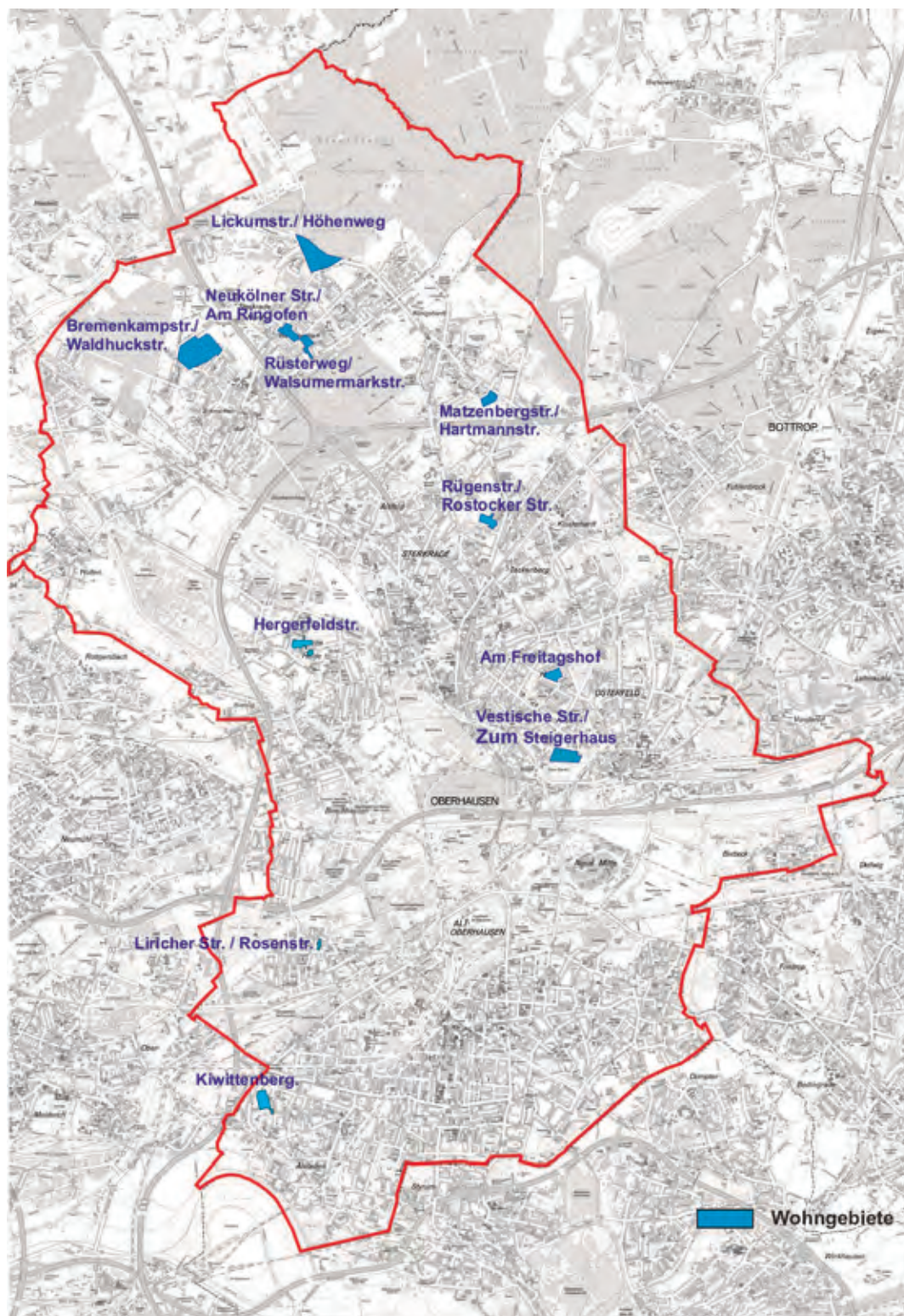
**08 00 / 39 39 390 (Kaufangebote)**

**[www.immeo.de](http://www.immeo.de)**

**immeo = wohnen**

EIN UNTERNEHMEN DER FONCIÈRE DES RÉGIONS

# Bebauungspläne Wohnungsbau 2010



# Baugebiet Höhenweg/Lickumstraße

**In dem Baugebiet 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 Schmachendorf 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.

Im näheren Umfeld befinden sich die beiden Standorte der Grundschule

Hirschkamp sowie die Zweigstelle der Heinrich-Böll-Gesamtschule.

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

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 Einbindung des Neubaugebiets in die bestehende Umgebung mit dem Ziel der Entwicklung eines harmonischen Siedlungsbilds soll über gestalterische Festsetzungen erfolgen. Diese beziehen sich auf die Dachform und die Anordnung und Größe von Dachaufbauten und -einschnitten. Des Weiteren sind auch Festsetzungen zu den Baumaterialien und zur Farbwahl sowie zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich Mitte 2010 rechtskräftig.







**www.mein-profi.de**  
**Das neue Handwerker-Portal.**



**Ab Anfang 2010 online!**

**Planung  
Beratung  
Projektierung  
Bauleitung**



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

B. Wiegand + Partner

PLANUNGSGESELLSCHAFT  
FÜR INDUSTRIE- UND  
HAUSTECHNIK mbH

Schnabelstraße 9  
45134 Essen

Telefon (02 01) 8 95 39-0  
Telefax (02 01) 8 95 39-99

E-Mail: [info@BWP-GmbH.de](mailto:info@BWP-GmbH.de)  
Internet: [www.BWP-GmbH.de](http://www.BWP-GmbH.de)



**INGENIEURBÜRO**



**Ingenieurbüro Diekmann**  
Wilhelmstr. 145, 46145 Oberhausen  
Telefon: 0208/6 48 48-0, Fax: 0208/6 48 48-99  
E-Mail: [info@diekmann.net](mailto:info@diekmann.net), [www.diekmann.net](http://www.diekmann.net)

- Statik, Planung, Konstruktion
- Prüferingenieure 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**  
Ingenieurbüro für Bauwesen

Beratende Ingenieure VBI Mitglied der Ingenieurkammer - Bau NW

**Tragwerksplanung**  
Stahlbau und Massivbau

Hochbau  
Industriebau  
Konstruktiver Ingenieurbau  
Bauen im Bestand

**Energieberatung**  
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall - und Wärmeschutz W2034  
Energetische Planung und Konzepte  
Energieberater vor Ort (Berater-Nr. 122 340 BAFA)  
für Wohngebäude und Nichtwohngebäude

Tel. 0208 - 89 80 95 46145 Oberhausen  
Fax 0208 - 89 80 22 Internet: [www.ib-godder.de](http://www.ib-godder.de)

- Staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz
- Wertgutachten
- Schadensanierung
- Sicherheits- und Gesundheitskoordinator
- Energieberater
- Thermografie
- Blower Door Test

**Ingenieure • Architekten • Innenarchitekten  
PLANEN und BAUEN**



**MEIER-EBBERS**  
ARCHITECTEN UND INGENIEURE

STEINBRINKSTR. 197 FON +49-(0)208 69088-0  
46145 OBERHAUSEN FAX +49-(0)208 6908811  
WWW.MEIER-EBBERS.DE INFO@MEIER-EBBERS.DE

**BÖCKE**  
BASAMENTWERKE

*Leben mit Steinen*

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

**Heimbau**  
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT eG

Teutoburger Straße 8  
46145 Oberhausen (Sterkrade)

Telefon: 02 08/66 95 56  
Telefax: 02 08/63 16 15  
E-Mail: [info@heimbau-oberhausen.de](mailto:info@heimbau-oberhausen.de)  
Internet: [www.heimbau-oberhausen.de](http://www.heimbau-oberhausen.de)

- **Bedachungen aller Art**
- **Fassadenbau • Bauklempnerei**
- **Reparaturen • Dachbegrünung**
- **Autokranverleih • Abdichtungen**

**KLAUS BRINKS BEDACHUNG**

Dachdeckermeister  
Höhenweg 110      ☎ **67 38 38**  
Fax 0 20 64/82 65 92      ☎ **0 20 64/82 65 90**

**Kunststoff-Fenster**

Qualität  
Wärmedämmung      Schallschutz  
Design  
Wohnkomfort      Funktionssicherheit  
Einbruchssicherheit

**Lebenshilfe Werkstätten Oberhausen gGmbH**  
Ebersbachstraße 21 · 46145 Oberhausen  
Tel.: 02 08/9 96 28-0 · Fax: 02 08/9 96 28-50  
[www.lebenshilfe-oberhausen.de](http://www.lebenshilfe-oberhausen.de)  
E-Mail: [koew@lebenshilfe-oberhausen.de](mailto:koew@lebenshilfe-oberhausen.de)

zertifiziert nach  
DIN EN ISO  
9001:2008

**REMONDIS®**

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

> Kreislaufwirtschaft

Wir holen ab, was bei Ihnen anfällt:	■ Folien und Styropor
■ Abfälle zur Verwertung	■ Gewerbeabfälle
■ Akten- und Datenvernichtung	■ Grün- und Gartenabfälle
■ Altholz	■ Metallschrott
■ Bauschutt	■ Papier und Kartonagen
■ Elektro- und Haushaltsgeräte	■ 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](mailto:info@remondis.de), [www.remondis.de](http://www.remondis.de)

# Baugebiet Bremenkampstraße/Waldhuckstraße

## In dem Baugebiet können 45 frei stehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Schmachtdorf. An diesem Ortsrand befinden sich heute noch vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe mit den sie umgebenden Nutzflächen. Entlang der vorhandenen Straßen wurden einige Wohnhäuser errichtet, sodass der Bereich derzeit den Charakter einer Streusiedlung hat.

Der Ortsteil Schmachtdorf besitzt ein eigenes kleines Versorgungszentrum für den täglichen Bedarf. Durch das neue Baugebiet gewinnt der als Nebenzentrum eingestufte Ortsteil zusätzlich an Gewicht. Damit zeichnet sich der Standort sowohl durch die Nähe von Freiflächen als auch die Nähe von Versorgungseinrichtungen aus. Neben den beschriebenen Qualitäten ist auch die günstige Anbindung an die Autobahn A 3 hervorzuheben. Weiterhin wird das Plangebiet auch durch die Haltestelle Waldhuckstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Durch die geplanten Wohnbauflächen wird der Bereich Waldhuck nach Südwesten hin abgerundet. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaugebiete werden ergänzt. Aufgrund der vielen Vorzüge, die der Standort bietet, sollen hier Bauflächen für den gehobenen Wohnungsbedarf entwickelt werden.

Das Neubaugebiet soll behutsam in die freie Landschaft eingefügt werden und die Bebauung bis zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb arrondieren.

Entlang der Bremenkampstraße und der Waldhuckstraße sieht der Bebauungsplan eine Straßenrandbebauung vor. Die rückwärtigen Bauflächen sowie der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb werden durch die Stichstraße „Im Mattensfeld“ erschlossen, die verkehrsbe-

ruhigt mit vielen Straßenbäumen sowie mit öffentlichen Stellplätzen ausgebaut wird.

Dem umgebenden Bestand entsprechend wird ein reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Da das neue Wohngebiet insbesondere der Deckung des gehobenen Bedarfs dienen soll, sind frei stehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 800 bis 1.300 qm vorgesehen.

Der Bebauungsplan wurde am 17. Juni 2002 rechtskräftig. Mittlerweile ist die Erschließung vorhanden und die ersten Grundstücke sind bebaut. Neben der Ausweisung von neuen Flächen für den Wohnungsbau und den zugehörigen Erschließungsflächen sieht der Bebauungsplan auch den Schutz der vorhandenen Grün- und Freiflächen und der wichtigen Landschaftselemente vor. Aus diesem Grund hat der größere Teil des ca. 16,5 Hektar großen Verfahrensgebiets die Bestandssicherung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, einschließlich des landwirtschaftlichen Betriebs, zum Inhalt.

Die Flächen dienen der Kleinklimabildung wie auch der Sicherung vorhandener Grünstrukturen entlang der Tüsselbeck und der Gehölze im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs. In Nähe des Bauernhofs ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das dem gesamten Plangebiet zugute kommt.



# straße



# Baugebiet Neukölner Straße/Am Ringofen/Walsumermarkstraße

**In dem Baugebiet können 39 Wohngebäude errichtet werden. Die Gebäude können als Einzel- oder Doppelhäuser ausgebaut werden.**

Das Baugebiet ist ca. drei 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. Genauso, wie das auf den nächsten Seiten vorgestellte angrenzende Baugebiet, befindet sich auch dieses Quartier in einem qualitativ hochwertigen Umfeld. 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 Nachfra-

ge 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 Kahls 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.

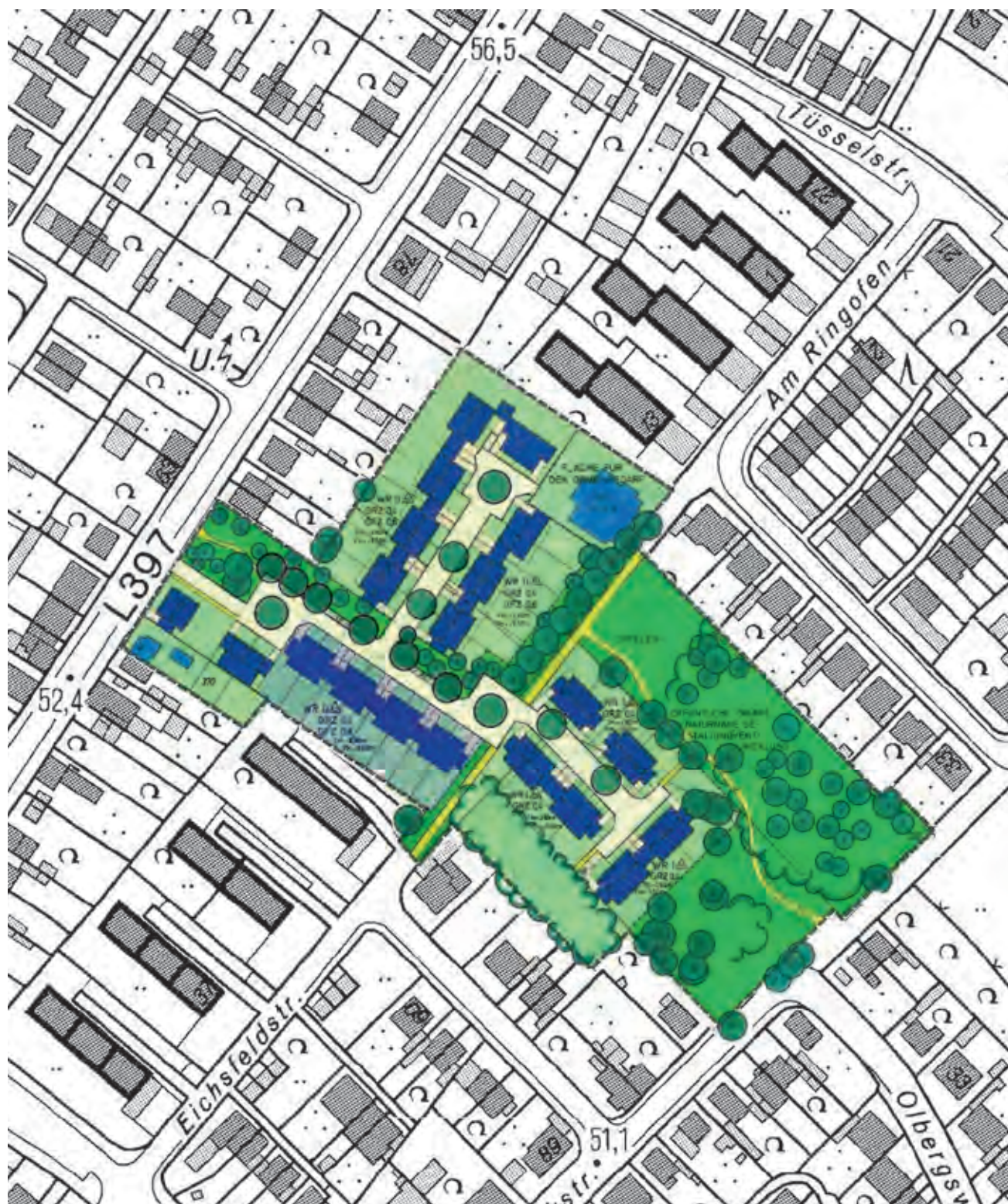
Alternativ können immer zwei Grundstücke für eine Einzelhausbebauung zusammengefasst werden.

Für die Doppelhaushälften sind Grundstücksgrößen von 250 qm bis zu fast 400 qm 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 einige 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 den 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.



# n/Walsumermarkstraße



# Baugebiet Rüsterweg/Walsumermarkstraße

**In dem Baugebiet können ca. 26 Wohnungen in Doppelhäusern entstehen. Alternativ zu den Doppelhäusern können frei stehende Einfamilienhäuser errichtet werden.**

Das Baugebiet befindet sich in Sterkrade-Nord und ist von Wohnbebauung umgeben, die aus bis zu zweigeschossigen Gebäuden mit Eigenheimcharakter besteht. Genauso, wie das zuvor vorgestellte angrenzende Baugebiet, befindet sich dieses Quartier in einem qualitativ hochwertigen Umfeld, das Pluspunkte durch seine Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und zu Naherholungsgebieten, aber auch durch einen guten Autobahnanschluss verbuchen kann.

Bislang wurde das Gebiet als Schulstandort mit Spiel- und Freiflächen vorgehalten. Da in der Vergangenheit aber andere Schulstandorte, wie z. B. der in Schmachtdorf, ausgebaut wurden, ist dieser Bereich als Schulstandort entbehrlich geworden und kann nun zu einem Wohngebiet umgebaut werden.

Verkehrlich wird das neue Baugebiet von Süden über eine Stichstraße vom Rüsterweg erschlossen. Die Straße wird verkehrsberuhigt als Sackgasse mit einem Wendeplatz ausgebaut. Beidseitig der Straße und auf dem Wendeplatz sind Bäume angeordnet. Durch die nahe gelegene Haltestelle Julius-Brecht-Anger ist eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gegeben.

Im Westen grenzt eine öffentliche Grünfläche an die geplanten Wohnhäuser an. Hier befinden sich heute ökologisch wertvolle Gehölzgruppen, die als Bestandteil der Grünfläche erhalten werden können. Durch die Grünfläche zieht sich ein Fuß- und Radweg, der an die Stichstraße angebunden ist. Über das Plangebiet hinaus verbindet der Grünzug das Neubaugebiet mit der Walsumermarkstraße, dem Olbergsweg, dem Rüsterweg und dem Buchenweg. Zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und der Kurve im Olbergsweg weitet sich die Grünfläche auf.

Dieser Bereich bietet sich als Spielbereich für Kinder an.

Das Plangebiet hat eine Fläche von knapp 1,5 Hektar, auf denen neue Baugrundstücke entstehen können. Wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, zwei Doppelhausgrundstücke für ein Einzelhaus zusammenzufassen, verringert sich die Anzahl der Baugrundstücke. Der Bebauungsplan wurde am 17.07.2006 rechtskräftig.

Die Gebäude dürfen maximal zweigeschossig errichtet werden, dabei darf die Traufhöhe nicht mehr als 3,80 m über der Geländeoberfläche liegen. In jeder Doppelhaushälfte ist nur jeweils eine Wohnung zulässig. Nur in Einzelhäusern können zwei Wohnungen eingerichtet werden. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung optisch, aber auch von der Bewohnerdichte in die vorhandene Umgebung einfügt. Da der Boden hier sehr feucht ist, sind besondere Maßnahmen erforderlich. Wenn die Bauinteressenten sich nicht dazu entscheiden können, ganz auf einen Keller zu verzichten, dann ist der Einbau einer wasserdichten Wanne erforderlich.

Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig. Die Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke hat bereits begonnen.







# Baugebiet Matzenbergstraße/Hartmanns

## Baugebiet Matzenbergstraße/Hartmannstraße

**In dem Baugebiet werden Bauflächen für 4 frei stehende Einfamilienhäuser und 18 Doppelhaushälften angeboten.**

Das ca. zwei Hektar umfassende Plangebiet befindet sich in Oberhausen-Sterkrade, am südlichen Ortsrand des Ortsteils Königshardt. Die Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 56, der bereits 1965 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan sah eine straßenbegleitende Bebauung und die Errichtung von fünf Einzel- oder Doppelhäusern im rückwärtigen Bereich vor.

Im Norden und Westen wird das Gebiet durch die Hartmannstraße und die Matzenbergstraße begrenzt. Entlang dieser Erschließungsstraßen hat sich bereits eine überwiegend eingeschossige Bebauung entwickelt. Im rückwärtigen Bereich finden sich heute Wiesen und Weiden, die im Plangebiet keinen nennenswerten Bestand an Büschen oder Bäumen aufweisen. An die für die Bebauung vorgesehenen Flächen schließen sich im Südosten die Grün- und Freiflächen des Naherholungsgebiets des Alsbachstals an.

In der Nachbarschaft des Baugebiets befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Schulen und ein Kindergarten. Auch das Ortszentrum von Königshardt, in dem alle Besorgungen für den täglichen Bedarf erledigt werden können, ist zu Fuß zu erreichen.

Die in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet gelegene Haltestelle Matzenbergstraße gewährleistet

einen sehr guten Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. So wird der Standort mit Sterkrade, Alt-Oberhausen, der Neuen Mitte und Osterfeld verbunden. Der Anschluss an die Autobahn ist durch die nahe gelegene Anschlussstelle Königshardt gewährleistet.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 sollen nun auch die im rückwärtigen Bereich befindlichen Grundstücke einer Bebauung zugeführt und die vorhandene Bebauung nach Süden hin arrondiert werden. Hierzu wurden im Rahmen der 3. Änderung zusätzliche Bauflächen festgesetzt, sodass nun vier Einzelhäuser und sieben Doppelhäuser errichtet werden können. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich werden über die Stichstraße „Am Alsbach“ von der Matzenbergstraße erschlossen und gruppieren sich um einen kleinen Platz, der auch als Wendeanlage dient. Zusätzlich sind dort öffentliche Stellplätze vorgesehen. Mit der Erschließung und Bebauung des Gebiets wurde bereits begonnen.



# straße



# Baugebiet Rostocker Straße/Rügenstraße

**In dem Baugebiet können ca. 26 Wohnungen in Einzelhäusern und in Doppelhäusern realisiert werden.**

Das Plangebiet befindet sich in Sterkrade und hat eine Größe von knapp 1,5 Hektar. Es handelt sich um eine Brachfläche, die im Norden, Osten und Süden durch Wohnbebauung begrenzt wird. Im Westen schließt sich der offene Landschaftsraum des Reinersbachtals an.

Um die vorhandenen Erschließungsanlagen und die in der Umgebung vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausnutzen zu können, bietet es sich aus städtebaulicher Sicht an, die Rostocker Straße und die Rügenstraße mit einer straßenbegleitenden Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern weiterzuführen. Ziel der Planungen ist es, eine Wohnsiedlung für den gehobenen Wohnbedarf zu schaffen.

Hierzu wird die Rostocker Straße um ca. 65 Meter verlängert und mit einem Wendehammer ausgestattet. Die Rügenstraße wird um ca. 80 Meter verlängert und schleifenförmig als Einbahnstraße geführt. So erhält der vorhandene Siedlungsbereich einen sinnvollen städtebaulichen Abschluss. Innerhalb der schleifenförmigen Verkehrsfläche ist die Anlage einer Grünfläche als „Grüner Anger“ vorgesehen, in der Kinder auch im Nahbereich der Häuser spielen können. Zur Gestaltung sind Baumpflanzungen sowie im

Randbereich eine zweireihige Hecke aus Wildrosen vorgesehen.

Entlang der Straßen entsteht eine die umgebenden Siedlungsstrukturen arrondierende, in den Landschaftsraum eingefügte, maßstäbliche Bebauung, die im Wesentlichen aus Einzelhäusern besteht. Doppelhäuser sind lediglich östlich der Verlängerung der Rostocker Straße möglich. Auch ist im Plangebiet generell nur ein Vollgeschoss zulässig, sodass die Vorprägung aus dem Umfeld gewahrt bleibt. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei pro Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte beschränkt. Insgesamt können in dem neuen Baugebiet ca. 26 Wohnungen entstehen.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden im Hinblick auf das zum Reinersbach hin geneigte Gelände differenziert festgelegt. Durch die je nach Tal- oder Berglage unterschiedliche Gebäudehöhe fügen sich die neuen Wohnhäuser optimal in das Gelände ein.

Zudem soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung erreicht werden. Hierzu wird über textliche Festsetzungen ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, der individuelle Gestaltungsspiel-

räume ermöglicht, aber gleichzeitig ein einheitlich strukturiertes Erscheinungsbild gewährleistet.

Ein wesentliches Ziel ist es, die Anbindung für Fußgänger und die Grünvernetzung des Plangebiets mit dem Landschaftsschutzgebiet Reinersbachtal zu erhalten. Zu diesem Zweck ist am nördlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der ein Fußweg die Rostocker Straße und die Rügenstraße verbindet. Am nordwestlichen Rand ist ein ca. 15 Meter breiter Grünzug vorgesehen, der die Rügenstraße mit dem Landschaftsschutzgebiet verbinden wird. Wegbegleitend ist die Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen geplant.

Im angrenzenden Landschaftsraum des Reinersbachtals ist die Einrichtung einer Naturspielfläche vorgesehen. Der naturnahe Charakter der Flächen soll hierbei erhalten werden. Durch eine extensive Ausstattung werden Spielangebote gefördert, die den Umgang mit Naturmaterialien ermöglichen und das Verständnis für Abläufe in der Natur fördern.

Der Bebauungsplan wurde am 03.11.2003 rechtskräftig. Mit der Bebauung wurde bereits begonnen.





# Baugebiet Hegerfeldstraße

**Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern mit 49 Wohnungen nördlich und von drei Mehrfamilienhäusern mit 21 Wohnungen südlich der Hegerfeldstraße vor.**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Sterkrade, im Siedlungsbereich Schwarze Heide, nördlich und südlich der Hegerfeldstraße und hat eine Größe von ca. 2,5 Hektar. Nördlich des Plangebiets schließt sich der Hauptkanal Sterkrade an. Das Zentrum von Sterkrade ist genauso wie das Nahversorgungszentrum Schwarze Heide ca. 600 m vom Plangebiet entfernt.

Im Rahmen des Emscherumbaus wird in näherer Zukunft die Renaturierung des Hauptkanals Sterkrade erfolgen. Die geplante ökologische und gestalterische Aufwertung entlang des Hauptkanals Sterkrade wird durch die Gestaltung einer vielfältigen Grünfläche im Plangebiet unterstützt.

Die vorhandene Fußwegeverbindung mit der Brücke über den Hauptkanal zwischen den Siedlungsbereichen sowie Schul- und Sportstandorten der Schwarzen Heide und den nördlich des Hauptkanals gelegenen Wohngebieten wird von der vorliegenden Planung aufgenommen und gesichert.

Bei dem nördlich der Hegerfeldstraße gelegenen Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Freifläche mit vereinzelt aufstehenden Bäumen. In weiten Teilen wurde diese Fläche als „wilde“ Kleingartenanlage genutzt, die

mittlerweile geräumt wurde. Die Fläche südlich der Hegerfeldstraße stellt eine Baulücke dar und wird zurzeit, wie die weiter südlich angrenzenden Flächen, als Grünland genutzt. Die Umgebung ist vorwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in heterogener Bauweise gekennzeichnet. Im Norden prägt der in West-Ost-Richtung verlaufende Kanal das Erscheinungsbild. Nordöstlich und südlich des Plangebiets befinden sich von Wohnbebauung umgebene Acker- und Wiesenflächen.

Das Gebiet ist über verschiedene Buslinien an den ÖPNV angeschlossen. Eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Das städtebauliche Konzept sieht nördlich der Hegerfeldstraße die Errichtung einer qualitativ hochwertigen und großzügigen Wohnanlage mit zwei Wohnhöfen vor. Um auch den zukünftigen Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz zu genügen, wird eine energieeffiziente Bauweise angewendet, sodass die Häuser fast den Passivhausstandard erfüllen. Jeweils vier Wohngebäude sind um einen Platz angeordnet, unter dem sich eine Tiefgarage befindet. Die Plätze dienen den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern als attraktive

Aufenthalts- und Begegnungsräume. Gleichzeitig betonen sie die offene Struktur des Bebauungskonzepts in Verbindung mit einer großzügigen privaten Grünfläche. Als Gebäudetyp ist die Stadtvilla vorgesehen. Durch die fast quadratischen Grundflächen von ca. 17 m x 16 m können optimal geschnittene Wohnungen entstehen. Die geplanten Gebäude werden mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss versehen. Als Dachform ist ein flaches Pyramidendach vorgesehen.

Nördlich der Hegerfeldstraße sind drei weitere Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Geschossen und entsprechenden Stellplätzen geplant. Auch hier gelten die gleichen hohen Qualitätsstandards wie für die nördlich geplante Bebauung.

Die Bebauungspläne Nr. 625 Hegerfeldstraße/Hauptkanal Sterkrade (für das nördliche Plangebiet) und Nr. 628 Hegerfeldstraße (für das südliche Plangebiet) nehmen diese städtebauliche Konzeption auf und sehen entsprechende Festsetzungen vor. So werden u. a. reine Wohngebiete, die überbaubare Grundstücksfläche, die Dachformen und die Gebäudehöhen festgesetzt. Die Bebauungspläne werden voraussichtlich Anfang 2011 rechtskräftig.





## Verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum:

48 individuelle Einfamilienhäuser zum Leben und Wohlfühlen!



**WOHN**PARK  
AM FREITAGSHOF

- Baugebiet in zentraler Lage: Ziegelstraße, Oberhausen
- Grundstücksgrößen bis 722 m<sup>2</sup>
- 32 Doppelhaushälften  
9 Reihenhäuser  
7 freistehende Einfamilienhäuser
- Traditionelle Massivbauweise „Stein auf Stein“
- Alle Häuser voll unterkellert
- Moderne, durchdachte Grundrisse
- **Kaufpreis ab 195.000 EUR**

[www.wohnpark-freitagshof.de](http://www.wohnpark-freitagshof.de)  
**Telefon (0208) 834-3781**

Sparkassen-Versicherungs- und Immobilien-  
Vermittlungs GmbH Oberhausen  
Wörthstraße 12 · 46045 Oberhausen  
[www.s-vi.de](http://www.s-vi.de) · [service@s-vi.de](mailto:service@s-vi.de)



mediaprint  
WEKA info verlag gmbh



wablabor@photocase.de

Starke Partner für eine  
starke Zielgruppe.

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)



## 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.

Profitieren Sie von unserem Know-how:

- kompetente Beratung
- objektive Bewertung Ihrer Immobilie
- realistische Marktpreisermittlung
- Erstellung aussagekräftiger Exposés
- Durchführung von Besichtigungsterminen nur mit vertrauenswürdigen Interessenten
- Finanzierungsvorprüfung bei allen potenziellen Immobilienkäufern
- Übernahme aller Verkaufsvorbereitungen
- Führung der Verkaufsverhandlungen

**Heute anrufen (0208) 834-3781 –  
morgen Marktwertermittlung!**  
Denn wir wissen Ihre Immobilie zu schätzen!

Sparkassen-Versicherungs- und Immobilien-  
Vermittlungs GmbH Oberhausen  
Wörthstraße 12 · 46045 Oberhausen  
[www.s-vi.de](http://www.s-vi.de) · [service@s-vi.de](mailto:service@s-vi.de)







Vera Schmitz  
Architektin + Innenarchitektin  
Mitglied im:

Ausschuss Planen und Bauen  
Architektenkammer NRW

Fachbeirat Architektur VDI  
Richtlinienausschuss VDI

DIN  
Deutsches Institut f. Normung e.V.  
Ausschuss Barrierefreies  
Planen u. Bauen

## Kontakt

Wilhelmstraße 18  
46145 Oberhausen

Fon 0180 181 0180  
Anruf z. Ortstarif dt. Festnetz

mail@efficientia.de  
www.efficientia.de



# efficientia

interdisziplinäre arbeitsgemeinschaft  
im bau- und gesundheitswesen

**architekten**  
**innenarchitekten**  
**ingenieure**  
**sachverständige**  
**für barrierefreies bauen**  
**gesundheits- u.**  
**sicherheitskoordinatoren**  
**qualitätsmanger**

# HEUTE SCHON DAS MORGEN PLANEN

Persönliche Beratung + Individuelle Lösungen + Hohe Qualität

Bei:	Für:
Neubau	Betreiber v. Seniorenimmobilien
Umbau	Bauherrengemeinschaften
Erweiterung	Gewerbetreibende
Modernisierung	Öffentliche Hand
Instandhaltung	Privatkunden
Umnutzung	
Bauantrag	
Bauen im Bestand	
Barrierefreies Bauen	
Altersgerechtes Wohnen	
Raumbildenen Ausbau	
Einrichtungsplanung	
Farb- und Materialkonzepte	



Die Busse und Bahnen der STOAG erschließen lückenlos das gesamte Stadtgebiet

- tagsüber und auch nachts
- mit einem kundenfreundlichen Takt
- und hochmodernen Fahrzeugen.

Für individuelle Beratungen stehen Ihnen drei KundenCenter zur Verfügung

- am Hauptbahnhof
- am Bahnhof Sterkrade
- an der Haltestelle Neue Mitte.

Wir beraten Sie auch gerne unter der Rufnummer 0208 835-55.

# STOAG

Erfolg durch Qualität

# Baugebiet Am Freitagshof

## Baugebiet Am Freitagshof

**In dem Baugebiet können 50 Wohnungen entstehen. Vorgesehen ist eine Mischung aus frei stehenden Einfamilienhäusern und im geringen Umfang Hausgruppen.**

Das Plangebiet ist über zwei Hektar groß und befindet sich im Stadtteil Osterfeld. Der Bereich ist von einer weitgehend offenen Wohnbaustruktur umgeben, die sich nördlich der Ziegelstraße als lockere ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung und südlich der Ziegelstraße als zwei- bis dreigeschossiger Geschosswohnungsbau darstellt.

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im Umfeld des Plangebiets vorhanden, sodass die Grundversorgung als gut zu bewerten ist. Das Mittelzentrum Sterkrade mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 1,5 km Entfernung zu erreichen.

Unweit des geplanten Baugebiets befindet sich die Haltestelle Freitagshof. Damit ist der Bereich gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich der Kindergarten an der Herthastraße, die Robert-Koch-Grundschule, die Gesamtschule Osterfeld mit der städtischen Bibliothek sowie verschiedene Sportstätten. Im Nahbereich befindet sich darüber

hinaus der Volksgarten als große Frei- und Erholungsfläche.

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das Umfeld angepasste Bauungsstruktur vor. Die vorhandenen schützenswerten Grünstrukturen werden so berücksichtigt, dass sie weitgehend erhalten bleiben können.

Die innere Erschließung besteht aus zwei verkehrsberuhigten Anliegerstraßen, die das Plangebiet von der Ziegelstraße aus erschließen und jeweils mit einer Platzaufweitung enden. Von diesen Erschließungsstraßen sind die einzelnen Hausgrundstücke über kammförmig angeordnete befahrbare Wohnwege erschlossen. Die Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsfläche ausgebaut und beinhalten auch die Unterbringung öffentlicher Besucherstellplätze.

Die Gebäudeanordnung parallel zur Ziegelstraße bildet eine erkennbare Raumkante des Baugebiets. Innerhalb des Gebiets sind die Gebäude fächerförmig angeordnet und orientieren sich neben einer günstigen Sonnenausrichtung auch an den Nachbargrundstücken, sodass die Intimität für beide Seiten

gewährleistet ist. Auch entstehen so überschaubare, gegliederte und abwechslungsreiche öffentliche Räume.

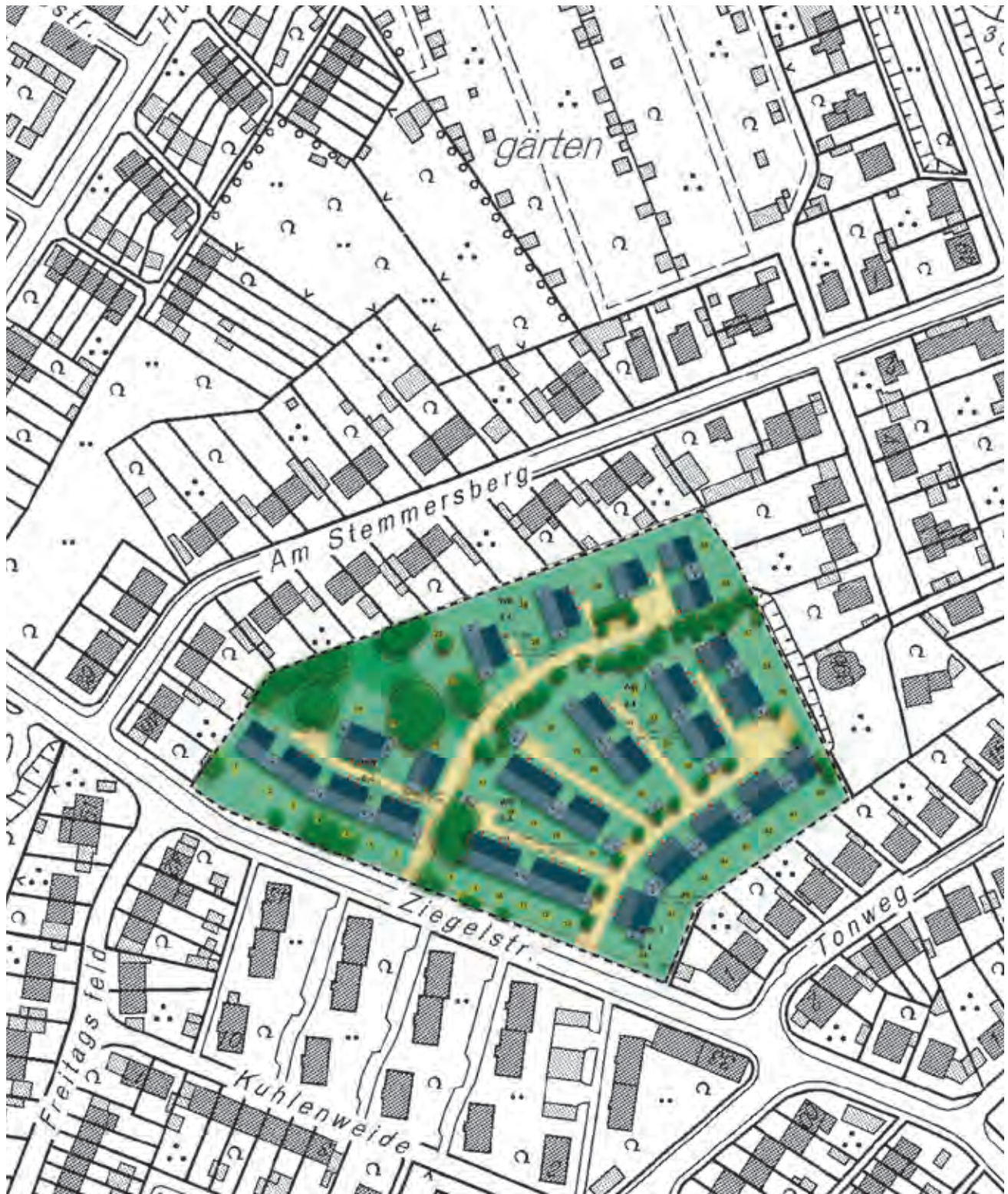
Für jedes Haus sind zwei Stellplätze vorgesehen. Meist ist eine Garage im Grenzabstand der Gebäude so angeordnet, dass vor den Garagen ein zweiter Stellplatz mit einer Tiefe von mindestens 5 m ab der Verkehrsfläche zur Verfügung steht.

Um das Neubaugebiet auch gestalterisch in die bestehende Umgebung einzubinden und um ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten, wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf die Dachform und die Anordnung und Größe von Dachaufbauten und -einschnitten.

Weiterhin wurden auch Festsetzungen im Bezug auf die Baumaterialien und die Farbwahl sowie zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Der Bebauungsplan wurde 2008 rechtskräftig, mit der Bebauung wurde bereits begonnen.





# Baugebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus

**In dem Baugebiet können etwa 90 Wohnungen entstehen. Außerdem stehen jeweils ca. ein 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 im Rahmen der Landesgartenschau realisiert wurde. Die derzeit noch zu einem großen Teil brachliegenden 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. Neben dem OLGA-Park wurden bereits ein Altenpflegeheim und Wohnungen für Seniorinnen und Senioren fertiggestellt und bezogen.

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, die von der Haltestelle Zeche Osterfeld verkehren, bei.

Das Baugebiet wird zunächst über die Vestische Straße und weiter über die Straße Zum Steigerhaus

erschlossen. Ein weiterer innerhalb des Baugebiets von Ost nach West verlaufender Erschließungsstich bindet die hier nördlich angrenzenden Mischnutzungen sowie die südlich gelegenen Wohnbereiche an. Der Bebauungsplan für das gut acht Hektar große Grundstück erlangte am 15.02.2006 Rechtskraft. Damit verbunden ist das Baurecht für etwa 90 Wohnungen, die in unterschiedlichen Gebäudearten realisiert werden können. Die Geschossigkeit der Gebäude ist auf zwei bzw. drei Geschosse begrenzt; maximale Trauf- bzw. Firsthöhen sind festgesetzt.

Um eine hohe Attraktivität der neuen Bebauung zu gewährleisten, sind verschiedene Gestaltungsfestsetzungen für das Baugebiet verbindlich aufgenommen worden. Durch öffentliche Platz- und Grünflächen sowie weitere gestaltende Elemente zur Wegeführung und Einfriedung soll im Baugebiet eine besondere Aufenthaltsqualität erreicht werden.



# haus



# Baugebiet Rosenstraße/Liricher Straße

**In dem Baugebiet entstehen ca. 30 Wohneinheiten, wobei einige Wohneinheiten barrierefrei ausgeführt werden sollen.**

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Lirich, südlich der Liricher Straße und nördlich der Rosenstraße. Es hat eine Größe von rund 0,7 Hektar. Die Planung sieht die Errichtung von Reihenhäusern in mehreren Baugruppen vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird voraussichtlich Anfang 2011 rechtskräftig.

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind das Nahversorgungszentrum Wilmsstraße, schulische Einrichtungen und Kindergärten vorhanden. Das „Bero Center“ und die Innenstadt von Alt-Oberhausen sind ca. 1 bis 2 km entfernt.

Das Plangebiet ist über die in der Nähe befindlichen Bushaltestellen Ulmenstraße und Concordiaplatz gut an den ÖPNV angeschlossen.

Die Fläche wurde als Wohnwagenstellplatz genutzt. Die angrenzenden Straßenräume (Rosenstraße, Liricher Straße, Eschenstraße) werden von einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung gesäumt. Wobei die Liricher Straße im Bereich des Plangebietes eine Baulücke aufweist. Östlich an das Plangebiet grenzt ein kleines Gewerbegebiet an.

In einem Workshopverfahren wurden grundsätzliche Vorschläge für eine Neubebauung gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und Vertreterinnen sowie Vertretern der Stadtverwaltung wie auch des Vorhabenträgers entwickelt.

Hier sind z. B. die Schließung der Straßenrandbebauung, die Durchgrünung des Plangebiets, die Anlage einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung, das Miteinander von Alt und Jung oder die Forderung nach aufgelockerten Bauformen zu nennen. Auch sollte das Konzept eine mögliche Störung durch angrenzende Gewerbebetriebe minimieren.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf setzt die Anregungen des Workshops um.

So wird die Baulücke an der Liricher Straße geschlossen und die innenliegende Bebauung orientiert sich zur Westseite hin und hält damit Abstand von den östlich gelegenen Gewerbebetrieben.

Die im Inneren der Wohnanlage liegenden Häuser werden über eine verkehrsberuhigte Stichstraße von der Rosenstraße her erschlossen. Diese Stichstraße weitet sich zu

einem Quartiersplatz auf, erschließt die östlich gelegenen Stellplätze und verläuft weiter nach Norden als Fuß- und Radweg zur Liricher Straße hin.

Es wird ein Angebot von Einfamilienhäusern in Baugruppen gemacht, wobei sechs bis neun Wohneinheiten barrierefrei errichtet werden sollen, um das Miteinander von Alt und Jung zu fördern.

Die Umsetzung dieser Qualitäten wird durch entsprechende Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert.

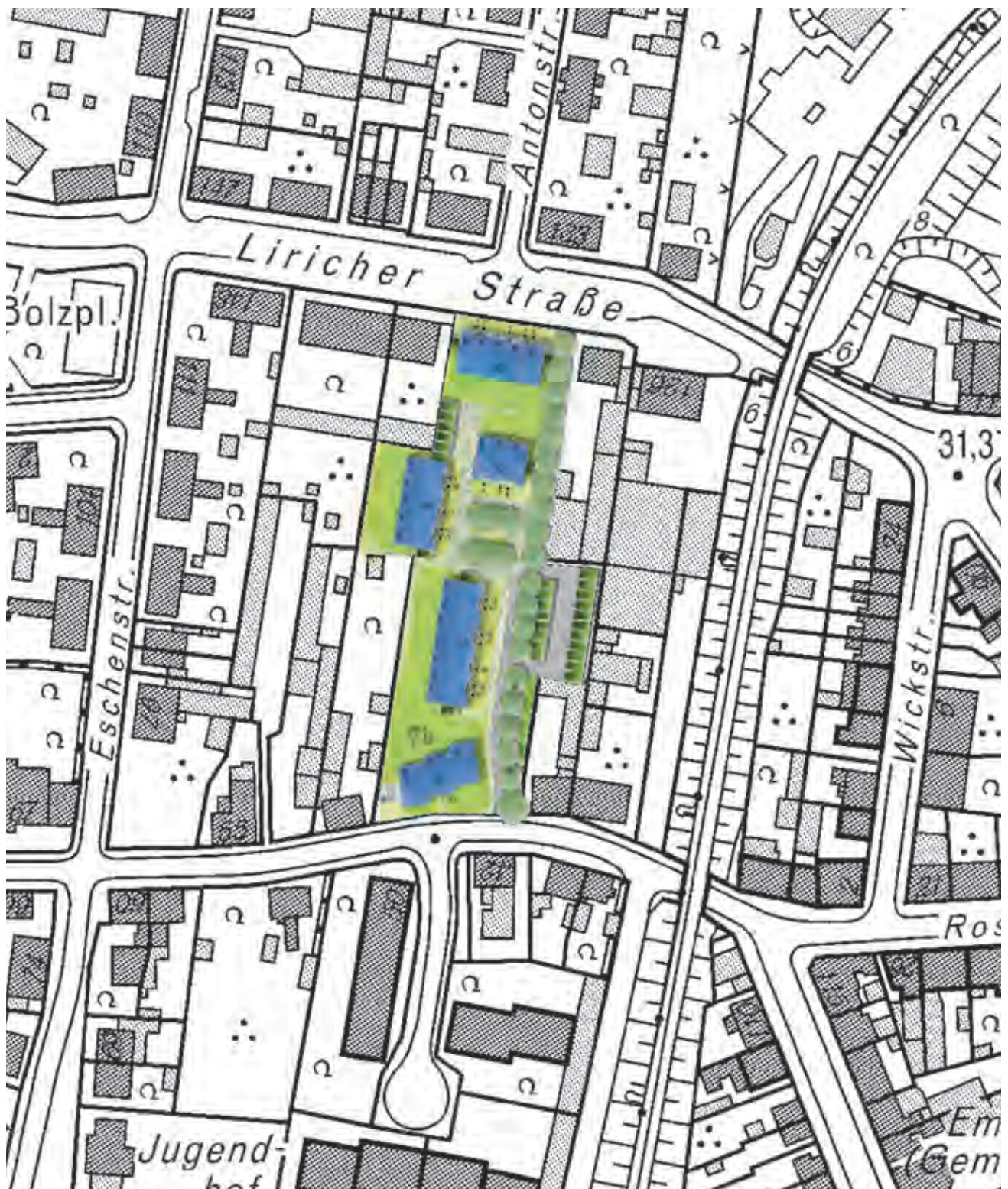
So werden neben Art und Maß der baulichen Nutzung als Dachform Satteldächer festgesetzt und die Gebäudehöhe auf maximal zwei Geschosse begrenzt.

Auch wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro Gebäude begrenzt.

Ferner sollen Gestaltungsregeln für die Gebäude und eine Begrenzung der Materialauswahl die städtebauliche Qualität sichern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird voraussichtlich Anfang 2011 rechtskräftig.





# Baugebiet Kiwittenberg

## Baugebiet Kiwittenberg

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kiwittenberg/Im Sande“ sieht die Realisierung von maximal 50 Wohneinheiten vor.**

Das Plangebiet befindet sich im südwestlich gelegenen Stadtteil Alstaden im zentralen Bereich des Ortskerns an der Straße Kiwittenberg. Bisher wurde das 3,4 Hektar große Gebiet überwiegend als Tennisplatzanlage genutzt. Es wird eine Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Einzelhäusern angestrebt.

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im direkten Umfeld des Plangebiets vorhanden. Die Innenstadt von Alt-Oberhausen mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 2 bis 2,5 km Entfernung zu erreichen. Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich eine Grundschule (Bismarckschule) und ein städtischer Kindergarten. Weitere soziale und schulische Einrichtungen sind in Alstaden vorwiegend im Bereich der Bebelstraße vorhanden.

Mit den Haltestellen Wupperstraße, Bahnhof Obermeiderich, Fröbelplatz und Blattstraße befinden sich unweit des Plangebietes Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs, an denen zahlreiche Buslinien verkehren.

Das Siedlungsbild des Stadtteils Alstaden ist geprägt durch eine Vielfalt von Baustrukturen, vorwiegend in ein- bis dreigeschossiger

Bauweise. Aufgrund dieser kleinteiligen, heterogenen Struktur ist im Laufe der Zeit ein gewachsener Stadtteil entstanden, der ergänzend neben dem größten Nutzungsanteil Wohnen durch vielfältig genutzte Gartenflächen und sonstige private Freiflächen insgesamt eine hohe Wohnqualität aufweist.

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor. Ausgehend von der Anbindung Kiwittenberg in Höhe der Zufahrt zur Tennisanlage wird das Plangebiet durch eine Erschließung in nördlicher Richtung durchquert. Eine Reihenhausgruppe und ein Doppelhaus bilden den Auftakt der Bebauung. Hieran schließt sich in nördlicher Richtung eine Doppelhausbebauung an. Östlich der Haupteerschließung werden im zentralen Bereich die vorwiegend nach Süden ausgerichteten Grundstücke (Doppelhausbebauung) durch Stichwege erschlossen. Auf der Westseite der Haupteerschließung sind die Grundstücke in Ost-West-Richtung orientiert.

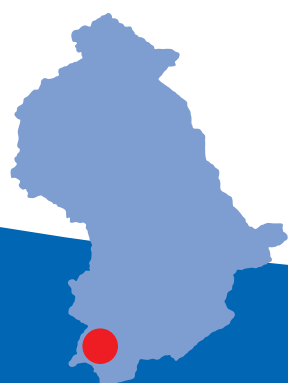
Die Haupteerschließung endet in einer begrünten Platzaufweitung mit Umfahrung. Ein in Ost-West-Richtung verlaufender Grünzug trennt die Doppelhausbebauung von den im Norden anschließenden Einfamilienhäusern. Die fünf Einzelhäuser werden separat von der Straße Im Sande erschlossen. Eine Verbindung zu der übrigen geplanten Bebauung ist durch eine

untergeordnete Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen. Die Planung nimmt die westlich und östlich vorhandenen Grünverbindungen auf und ergänzt diese.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken, freiraumplanerischen Elementen und öffentlicher Erschließung entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Durch die Anordnung der Gebäude und Grundstücke sowie die Integration der sonstigen Gestaltungselemente (Platzaufweigungen, Freiraumverknüpfungen) entstehen überschaubare, gegliederte und abwechslungsreiche öffentliche Räume, die dem Wohngebiet angemessen sind.

Die geplante Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern bzw. Einzelhäusern soll grundsätzlich mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Zur Begrenzung der Höhe der geplanten Gebäude soll eine an den jeweiligen Standort angepasste Traufhöhe festgesetzt, die zwischen 4 und 5,8 m liegt. Mit dieser Höhenentwicklung wird insgesamt eine verträgliche und harmonische Einfügung des baulich-räumlichen Erscheinungsbilds der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist seit 2008 rechtskräftig, mit der Bebauung wurde bereits begonnen.







# 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 wohl fühlen kann.

Erstklassige Firmenadresse gesucht?  
Sprechen Sie uns an!

### **WFO – Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH**

Centroallee 263, 46047 Oberhausen  
Tel.: +49 (208) 85 03 60  
Fax: +49 (208) 85 39 83  
E-Mail: [info@wfo-gmbh.de](mailto:info@wfo-gmbh.de)  
Internet: [www.wfo-gmbh.de](http://www.wfo-gmbh.de)

  
Entwicklungsgesellschaft  
Neu-Oberhausen mbH

---

## Unternehmungslustig?!

**Schön, da können wir Ihnen einiges zeigen!**

Als Oberhausener Wirtschaftsförderung sind wir gerne Ihr zentraler Ansprechpartner für Gewerbeflächen und Büroimmobilien.

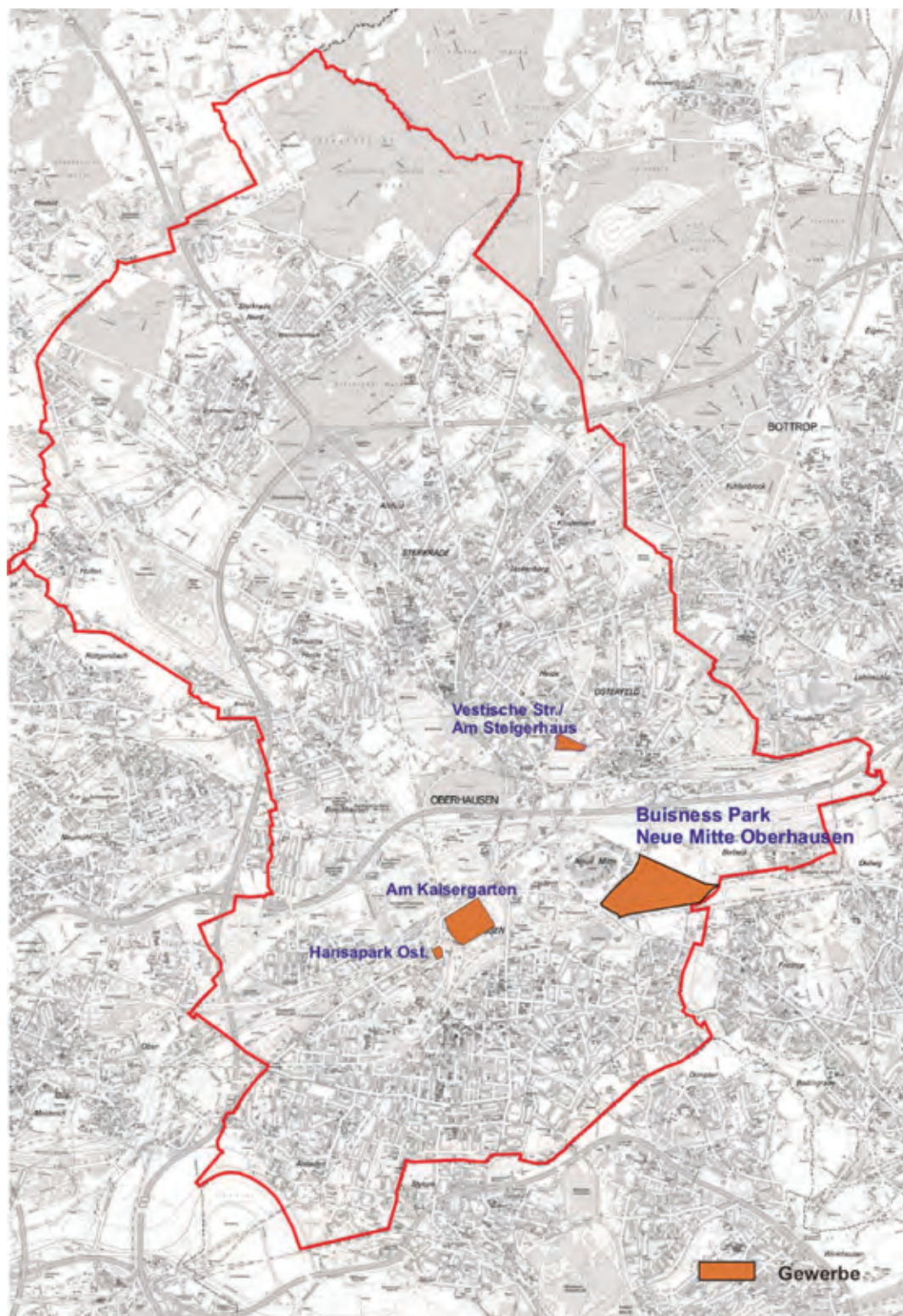
Wir sind für Sie da, wenn Sie Fragen zum Standort Oberhausen haben oder wenn Sie Unterstützung bei der Gründung, Neuansiedlung oder Verlagerung Ihres Unternehmens brauchen. Mit unserem fachlichen Know-how, unseren Netzwerken und Kontakten unterstützen wir Sie dabei, Ihre Pläne in unserer Stadt umzusetzen.

**Wenn Sie in Oberhausen etwas bewegen wollen, sprechen Sie uns an. Wir bewegen uns mit.**



Centroallee 263  
46047 OberhausenFon +49 (2 08) 85 03 6-0  
Fax +49 (2 08) 85 39 83[www.eno-gmbh.de](http://www.eno-gmbh.de)  
[info@eno-gmbh.de](mailto:info@eno-gmbh.de)

# Bebauungspläne Gewerbe 2010



# Gewerbegebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus

**In dem Baugebiet 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 großen Teil brachliegenden Flächen im nördlichen Bereich der ehemaligen Zeche Osterfeld sollen eine Entwicklung zu unterschiedlichen Nutzungen erfahren. Dazu gehören Misch- und gewerbliche Nutzungen mit direkter Anbindung an die Vestische Straße. Ferner ist Wohnungsbau in Nachbarschaft zum Gelände der ehemaligen Landesgartenschau geplant.

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 zu erreichen.

Der unmittelbar an das historische Ensemble aus Pfortnerhäusern, 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, die von der Haltestelle Zeche Osterfeld verkehren, bei.

Das Baugebiet wird zunächst über die Vestische Straße und weiter über die Straße Zum Steigerhaus erschlossen. Ein weiterer innerhalb des Baugebiets von Ost nach West verlaufender Erschließungsstich bindet die hier nördlich angrenzenden

Mischnutzungen sowie die südlich gelegenen Wohnbereiche an.

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 geplanten 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 das Wohnen nicht störendem Betriebe. Durch Festsetzung eines Mischgebiets soll eine Abstufung zwischen der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und der südlich angrenzenden allgemeinen Wohnnutzung erfolgen und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Weitere Informationen über dieses und andere Gewerbegebiete erhalten Sie bei der WFO Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH, Centrollee 263, 46047 Oberhausen.

Ihr Ansprechpartner:

**Norbert Siegers**

E-Mail: [siegers@wfo-gmbh.de](mailto:siegers@wfo-gmbh.de)

Internet: [www.wfo-gmbh.de](http://www.wfo-gmbh.de)



# eigerhaus



# Business-Park Neue Mitte Oberhausen

Auf dem Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost (SWO-Gelände) profitieren zukünftige Betriebe und Einrichtungen von den hohen Besucherzahlen des CentrO's (24 Millionen/Jahr). Darüber hinaus sind Synergieeffekte mit den Handels-, Freizeit-, Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen der Neuen Mitte Oberhausens gegeben.

Die EURO Auctions Immobilien GmbH projiziert und vermarktet derzeit das ca. 500.000 m<sup>2</sup> große Grundstück in Oberhausens Neuer Mitte, den „BUSINESS PARK NEUE MITTE OBERHAUSEN.“ Mit der neuen Projektkonzeption bieten sich kurzfristig dynamische Perspektiven für Investoren und Entwickler in zentraler Lage des größten Ballungsgebiets Europas.

Das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost (SWO-Gelände) erweitert die Neue Mitte Oberhausen in östlicher Richtung. Es liegt in einem Bereich zwischen der Bundesautobahn A 42 und dem Rhein-Herne-Kanal im Süden und der Stadtgrenze Essen, Stadtteil Borbeck, im Osten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 465 1. Änderung – Gelände

des ehemaligen Stahlwerks Ost – 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.

Es sollen zentrenbildende, die zentralörtliche Bedeutung Oberhausens stärkende, die Wirtschaft und die Beschäftigung fördernde Betriebe und Einrichtungen angesiedelt werden. Auf der Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Grundzüge der Planung (Kerngebiete, Gewerbegebiete, Grünflächen) soll eine hochwertige Nutzungsmischung verwirklicht werden. Dabei sollen jene Handelsbetriebe zulässig sein, die sich nur unwesentlich auf benachbarte Zentren auswirken können.

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 vertraglich abzuwickeln. Hierzu trägt maßgeblich die nur 500 m entfernte Autobahnanschlussstelle Neue

Mitte Oberhausen an der A 42 („Emscherschnellweg“) bei.

Die Anbindung des SWO-Geländes an die Osterfelder Straße erfolgt über zwei hochleistungsfähige Knotenpunkte. Die innere Erschließung des Geländes wird über eine bereits fertiggestellte Ringstraße sichergestellt.

Erste Ansiedlungsmaßnahmen konnten jüngst realisiert werden. Neben einem Blumengroßhandel und einem Lebensmittelmarkt haben sich ein Entertainment-Center und ein Hotel für diesen attraktiven Standort entschieden.

Weitere Flächen befinden sich bereits in konkreten Verhandlungen.

Ihr Ansprechpartner:

**Euro Auctions Immobilien GmbH**

Gerlinde Baaken

Alte Ziegelei 11 – 23

41542 Dormagen

Tel.: 02133 479364-32

Fax: 02133 479364-33

E-Mail:

sekretariat@euroauctions-immobilien.com

Internet:

[www.euroauctions-immobilien.com](http://www.euroauctions-immobilien.com)





# Gewerbepark „Am Kaisergarten“

**In diesem Gewerbepark stehen sofort baureife Teilflächen ab ca. 2.000 qm für Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie nicht störende Produktionsbetriebe zur Verfügung.**

In dem zentral im Stadtgebiet von Oberhausen gelegenen Bereich des Gewerbeparks „Am Kaisergarten“ sind bisher mehr als 40 Unternehmen unterschiedlichster Branchen angesiedelt worden. Mehr als 1.000 Beschäftigte haben hier sichere und dauerhafte Arbeitsplätze gefunden.

Der Entwicklung dieses Bereichs entsprechend wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 212 den veränderten Rahmenbedingungen mehrfach angepasst. Dabei war und ist es das Ziel, die Möglichkeiten und Perspektiven, die sich durch die Gestaltung der Neuen Mitte und den Umbau im Bereich der Essener Straße zur „Allee der Industriekultur“ ergeben, auch für diesen Gewerbepark zu nutzen. Beispielgebend für die beabsichtigte Entwicklung sind die Flächen auf der Ostseite der Mülheimer Straße, die u. a. vom Technologiezentrum und von einer Vielzahl weiterer interessanter Unternehmen genutzt werden.

Die Bedeutung dieses Gewerbeparks wird verstärkt durch die räumliche Zuordnung zur „Neuen Mitte Oberhausen“, dem zentralen Projekt des erfolgreichen Strukturwandels in dieser Stadt. Deshalb wurde von Beginn an für diesen Bereich des ehemaligen „Schlackenbergs“ eine qualitativ hochwertige Nutzung angestrebt, die eine konfliktfreie Einbindung der umgebenden Nutzungen sicherstellt. Von dem insgesamt über 30 Hektar großen Areal stehen für weitere Betriebsansiedlungen noch rd. 30.000 qm sofort zur Verfügung. Teilflächen sind ab einer Größenordnung von ca. 2.000 qm problemlos möglich.

Die auf der Ostseite ausgebaute öffentliche Grünfläche verbindet diesen Gewerbepark über eine architektonisch äußerst ansprechende Brücke über die Mülheimer Straße mit dem Technologiezentrum. Diese Grünfläche stellt eine hochwertige Klammer zwischen den gewerblich genutzten Flächen und der umgebenden Siedlungsstruktur dar.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbeparks „Am Kaisergarten“ erfolgt über den vorhandenen Max-Planck-Ring, der direkt auf die B 231 führt. Hierdurch ist sowohl eine hervorragende innerstädtische als auch überregionale Anbindung an das Fernstraßennetz gegeben. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe der beiden Zufahrtsbereiche an der Duisburger Straße und der Mülheimer Straße.

Weitere Informationen über diesen Gewerbepark und andere Gewerbegebiete erhalten Sie bei der WFO Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH, Centroallee 263, 46047 Oberhausen.

Ihr Ansprechpartner:  
**Norbert Siegers**  
E-Mail: [siegers@wfo-gmbh.de](mailto:siegers@wfo-gmbh.de)  
Internet: [www.wfo-gmbh.de](http://www.wfo-gmbh.de)







# Gewerbegebiet Hansapark-Ost

Mit dem Gewerbegebiet Hansapark-Ost 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 im Bereich Hansapark als das „Eingangstor“ in den Stadtteil wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans 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 Hansa-

straße mit bis zu 8 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 HansasträÙe 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.

Die Erreichbarkeit der Grundstücke mit dem Pkw und für Zwecke der Anlieferung ist über die Verlängerung der Metzgerstraße vorgesehen.

Der Bebauungsplan wurde Mitte 2010 rechtskräftig.

Weitere Informationen über diesen Gewerbepark und andere Gewerbegebiete erhalten Sie bei der WFO Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH, Centroatlee 263, 46047 Oberhausen.

Ihr Ansprechpartner:

**Norbert Siegers**

E-Mail: [siegers@wfo-gmbh.de](mailto:siegers@wfo-gmbh.de)

Internet: [www.wfo-gmbh.de](http://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](mailto:mail@steuerberatung-reinemann.de)  
Internet: [www.steuerberatung-reinemann.de](http://www.steuerberatung-reinemann.de)

### Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI)

Unverzichtbare Fachingenieure in allen Belangen von Grundstücken und deren Bebauung sind die **Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure**.

Als Organ des Öffentlichen Vermessungswesens sind sie befugt, Tatsachen, die durch vermessungstechnische Ermittlungen am Grund und Boden festgestellt wurden, **mit öffentlichem Glaube zu beurkunden**.

Hierunter fallen auch die Erstellung der **Bauvorlage „Amtlicher Lageplan um Antrag auf Bau-**

**genehmigung“ (nicht zwingend ÖbVI), Beurkundung einer Grundstücksteilung, einer amtlichen Grenzvermessung und Einmessung eines neu errichteten Bauwerks** zur Eintragung in die amtliche Flurkarte.

Vor der Bauausführung erfolgen Absteckungen des Bauwerkes zur Einhaltung privat- und öffentlich-rechtlicher Abstände und Höhen durch den Vermessungsingenieur oder das Bauunternehmen.

Im Übrigen wird der ÖbVI auf allen Gebieten des Vermessungs- und Liegenschaftswesens tätig.

## Wir beraten Sie gern.



**VERMESSUNGSBÜRO  
DIPL.-ING. DIETER MICHEL  
DIPL.-ING. CHRISTIANE MICHEL**

öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieure

Mülheimer Straße 1 (Wasserturm)  
46049 Oberhausen  
Telefon: 02 08 / 82 44 89-0  
Telefax: 02 08 / 82 44 89-44  
E-Mail: [info@vermessung-michel.de](mailto:info@vermessung-michel.de)



**Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Marx  
Dipl.-Ing. Jens Henkys**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Bahnhofstr. 57  
46145 Oberhausen  
Telefon: (02 08) 63 55 90-0  
Fax: (02 08) 63 55 90-30  
[vermessung@marx-henkys.de](mailto:vermessung@marx-henkys.de)  
<http://www.marx-henkys.de>



Vermessungsbüro

**Dipl.-Ing. Paul Börger**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Starenweg 31  
46147 Oberhausen

telefon (02 08) 62 72 77  
fax (02 08) 62 72 78  
email: [pboergervi@arcor.de](mailto:pboergervi@arcor.de)

# Behördenführer

## Behördenführer

### 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 Umwelt 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](http://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. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3258 und 825-2573. Informationen zur Vergabe von Grundstücken und zur Vermietung und Verpachtung erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3258 und 825-2573 bzw. 825-2227 und 825-3237. Detaillierte Auskünfte über alle städtischen Baugrundstücke sind im Internet unter der Adresse [www.o-im.de/oberhausen/start.php](http://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 und 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.

# Behördenführer

## Behördenführer

### 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 Abfallsorgung in der Stadt Oberhausen fest. Dabei orientiert er sich an den gesetzlichen und regionalplanerischen Rahmenbedingungen.

Eine Vielzahl von Informationsbrochüren zum richtigen Umgang mit Abfällen sowie ihrer ordnungsgemäßen und umweltgerechten Entsorgung können hier angefordert werden. Die Beantragung von

Abfallgefäßen muss schriftlich per Antrag 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](http://www.oberhausen.de/abfallberatung.php).

### Altlasten

Zum Aufgabenbereich des Fachbereichs 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 Flächenutzungen 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 Fachli-

teratur, 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 Fachbereichs 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.

# Behördenführer

## Behördenführer

### 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 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](mailto:fachbereich.gewaesserschutz@oberhausen.de) können Sie Kontakt aufnehmen.

### Schutz von Bachläufen

Der Uferbereich eines Bachs 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. Informationen zu abgeschlossenen und laufenden Bebauungsplanverfahren erhalten Sie auch unter [www.o-sp.de/oberhausen](http://www.o-sp.de/oberhausen).

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

### 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 fachlichen 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

# Behördenführer

## Behördenführer

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 2309.

### **Baulückenkataster**

Zur Förderung der Wohnungstätigkeit in Oberhausen wurde eine EDV-Datei Oberhausener Wohnbauflächen erarbeitet, in der Baulücken im Stadtgebiet erfasst sind. Bauwillige, die ein Wohnbaugrundstück in Oberhausen suchen, können sich gegen eine geringe Schutzgebühr aus der Vielzahl der vorhandenen Grundstücke eine Auswahl nach ihren persönlichen Anforderungen zusammenstellen lassen. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2876.

### **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, umfang-

reiche 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 Umlegungsaus-

schusses 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 Eigentumsverhältnisse 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 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



# Behördenführer

## Behördenführer

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](http://www.boris.nrw.de) können Bodenrichtwerte und durchschnittliche Immobilienpreise per Internet in ganz Nordrhein-Westfalen weitgehend kostenfrei eingesehen und gegen Gebühr auch heruntergeladen werden. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2594 und 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 825-22 81 oder 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. Bür-

gerinnen 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 Abge-

# Behördenführer

## Behördenführer

schlossenheitsbescheinigung. 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, -2381, -2585 oder -2745.

### **Hausakteneinsicht**

Der Bereich Baugenehmigung und Bauordnung verfügt über ein Archiv, in dem alle Baugenehmi-

gungen 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 selbstgenutzten 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, -2791 oder 2474.

### **Energiesparprogramm**

Mit dem Energiesparprogramm können Wohnhäuser und Wohnungen so nachgerüstet werden, dass sie den Anforderungen der aktuellen Wärmeschutzverordnung entsprechen oder darüber hinaus-

gehen. Das Land NRW leistet hierzu einen Beitrag in Form von Darlehen, die bis zu 40 % der als förderfähig anerkannten Ausgaben gewährt werden können. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2776, -2791 oder 2474.

### **Behindertengerechte Umgestaltung**

Die Stadt Oberhausen stellt für die alten- und behindertengerechte Umgestaltung von Wohnraum unter gewissen Voraussetzungen Zuschüsse zur Verfügung. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2776, 2791 oder 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, -2791 oder 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 Kanal-

# Behördenführer

anschlussbeiträgen 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 anfal-

len. 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 (nachmalige 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 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.

# Informationen zum Bauordnungsrecht

---

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 prüfbar 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 Umweltbereichs 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.

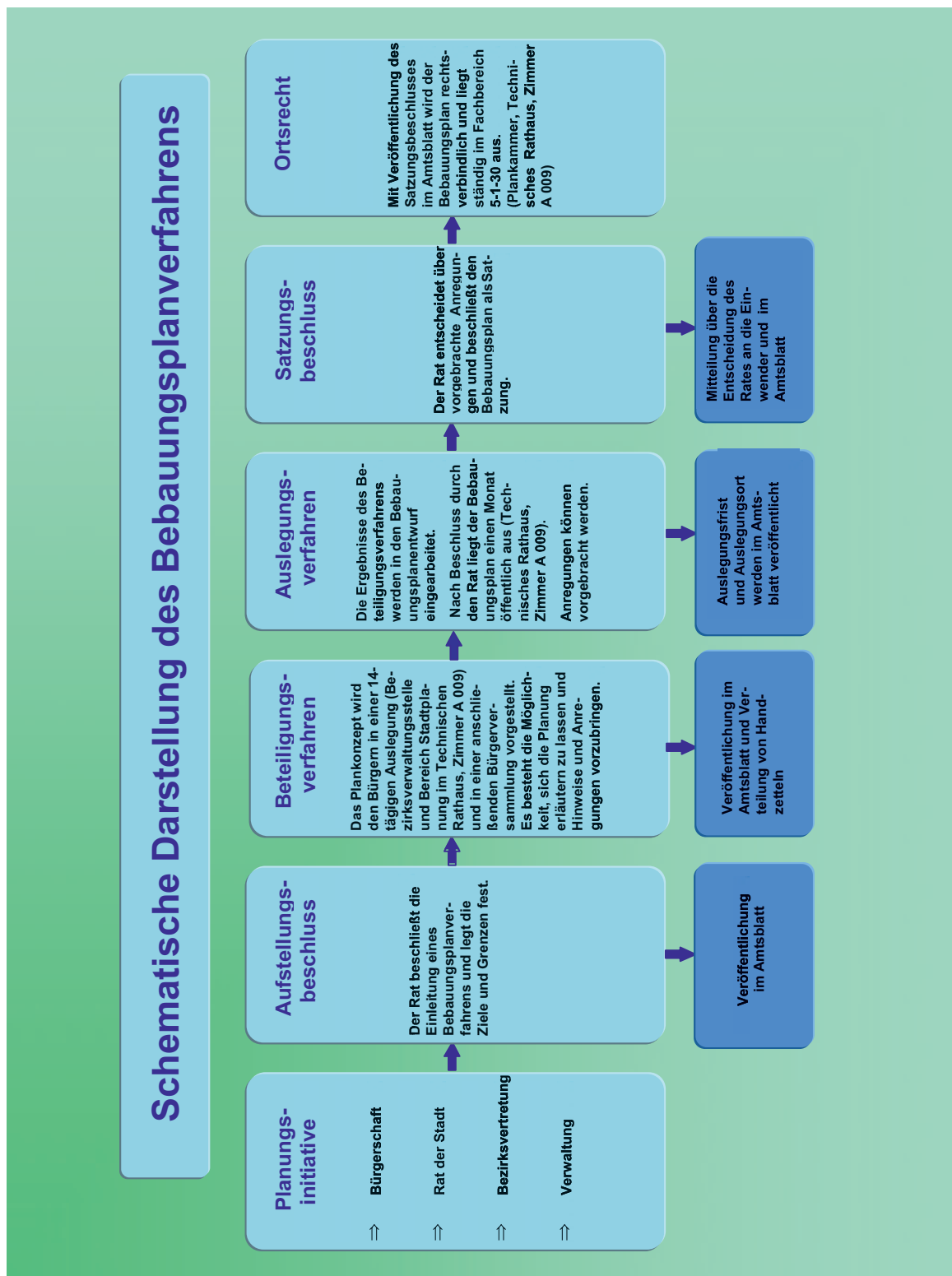
### **Öffentliche Auslegung**

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. Informationen zu laufenden oder abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren erhalten Sie unter [www.o-sp.de/oberhausen](http://www.o-sp.de/oberhausen).

# Informationen zum Planungsrecht





Mülheimer Straße 358  
46045 Oberhausen

Telefon (02 08) 86 69 10

Telefax (02 08) 86 51 33

[info@raumausstattung-uhlenbruck.de](mailto:info@raumausstattung-uhlenbruck.de)

[www.raumausstattung-uhlenbruck.de](http://www.raumausstattung-uhlenbruck.de)

Rolladen-Markisenbau  
Pollerberg GmbH

**Meisterbetrieb**

Grenzstraße 286  
46045 Oberhausen

Tel. (02 08) 2 61 30 + 2 33 71

Fax (02 08) 85 22 20

E-Mail: [info@rolladen-pollerberg.de](mailto:info@rolladen-pollerberg.de)

[www.rolladen-pollerberg.de](http://www.rolladen-pollerberg.de)

- Sektionaltore
- Rolltore
- Holz- und Stahlrollläden
- Minirollläden aus Aluminium und Kunststoff
- Roll- und Scherengitter
- Markisen
- Metalljalousetten
- Rollos
- UVV-Abnahme
- Einbruchschutz

## Ihr Ansprechpartner vor Ort

**ELEKTROKOPPEN**  
[www.elektro-koppen.com](http://www.elektro-koppen.com)

**WENN ES UM STROM GEHT!**  
Ihr Spezialist für Elektrotechnik,  
Installation und Service

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

**LONMARK® DEUTSCHLAND**  
**EIB PARTNER**  
**STIEBEL ELTRON**  
Technik zum Wohlfühlen  
Wir sind Ihr Stiebel Eltron  
Werkkundendienst in  
Mülheim, Oberhausen,  
Duisburg und Kreis Wesel

**E-CHECK**  
Geprüft nach VdS  
VdS  
ISO 9001 zertifiziert,  
VdS anerkannte Errichterfirma  
für Einbruchmeldeanlagen

- Elektrotechnik
- Datentechnik
- Sicherheitstechnik
- Gebäudesystemtechnik
- Klimatechnik



# Energieeinsparung und Klimaschutz

## 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<sub>2</sub>-Emissionen.

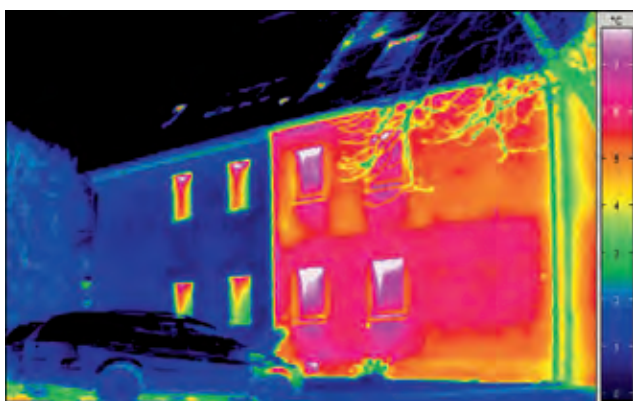
Die Stadt Oberhausen empfiehlt, sich vor einer Modernisierung bzw. Sanierung eine unabhängige Beratung direkt nach Hause zu holen, um die möglichen Maßnahmen zur Gebäudesanierung ganz kon-

kret am eigenen Gebäude zu prüfen.

Eine besonders empfehlenswerte und kostengünstige Form der Energieberatung bietet die Verbraucherberatung in Gestalt der „Sanierungsinitiative 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 60,00 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 Sanierungsinitiative 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 (linke Bildhälfte) und ungedämmten Altbaus (rechte Bildhälfte)

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

# Energieeinsparung und Klimaschutz

## Informationen zu Energieeinsparung und Klimaschutz

Sie erreichen die Termin-Hotline der Sanierungsinitiative unter der einheitlichen Telefonnummer ☎ 0180 1115999 (3,9 Cent/Minute aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunkpreise abweichend)  
Internet: [www.sanitvz-nrw.de](http://www.sanitvz-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 Sanierungsinitiative Ruhrgebiet als auch in ähnlicher Form von freien Ingenieurbüros, z. B. im Rahmen des vom Bund geförderten Programms „Energiesparberatung vor Ort“ angeboten. Die Sanierungsinitiative 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 Fuhrkontrolle BAFA unter einer der folgenden Telefonnummern oder Sie informieren sich im Internet:

Ansprechpartner des BAFA zum Förderprogramm

### „Vor-Ort-Beratung“

☎ +49 6196 908-880

☎ +49 6196 908-211 (nur für fachtechnische Fragestellungen)

Fax: +49 6196 908-800

Internet: [www.bafa.de](http://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 – zu meist eine(e) besonders geschulte(r)Handwerker/-in 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)

☞ Themennavigator

☞ Solar-Check NRW

Internet: [www.energieagentur.nrw.de](http://www.energieagentur.nrw.de)

### Neubau

Nie waren die Voraussetzungen besser, um wirklich energiesparende Bauweisen umzusetzen. 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 Raumluftwärme 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 Passivhauskonzepts schon lange erkannt und macht dies durch besondere Förderkonditionen in ihrem Programm

# Energieeinsparung und Klimaschutz

## Informationen zu Energieeinsparung und Klimaschutz

„Energieeffizient bauen“ deutlich (Programm Nr. 153 „Passivhaus nach PHPP-Konzept“). Alle Förderkonditionen des Bundes unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de).

### Weitere Informationen

Weitere nützliche Informationen rund um das Thema Energieeinsparung und Klimaschutz finden Sie im Internet unter [www.energiesparen-oberhausen.de](http://www.energiesparen-oberhausen.de) sowie auf folgenden von der Stadt Oberhausen ausgewählten und empfohlenen Internetseiten:

[www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info)

Viele Informationen zu Hausbau und Modernisierung von der Deutschen Energieagentur - dena -, weitere allgemeine Informationen auch unter [www.dena.de](http://www.dena.de)

[www.mein-haus-spart.de](http://www.mein-haus-spart.de)

NRW-Portal zum Thema Gebäudesanierung

[www.passiv.de](http://www.passiv.de)

Das anerkannte Internetportal zum Passivhaus-Konzept

[www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)

Portal der Bundesregierung zur Förderung energieeffizienten Bauens

[www.ea-nrw.de](http://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.sanitvz-nrw.de](http://www.sanitvz-nrw.de)

Sanierungsinitiative Ruhrgebiet der Verbraucherzentrale NRW

[www.bafa.de](http://www.bafa.de)

Das geförderte Gebäudeberatungsprogramm des Bundes-Wirtschaftsministeriums finden Sie hier unter -> Energie -> Energiesparberatung

[www.energiefoerderung.info](http://www.energiefoerderung.info)

Fachinformationszentrum Karlsruhe zu Förderprogrammen

[www.dena.de](http://www.dena.de)

Fachinformationen der Deutschen Energieagentur

[www.dena-energieausweis.de](http://www.dena-energieausweis.de)

Spezielle Infos der dena zum Energieausweis für Gebäude

[www.dena.de/info/publikationen](http://www.dena.de/info/publikationen)

Alle Publikationen der dena zum kostenlosen Download

[www.vz-nrw.de](http://www.vz-nrw.de)

Die Internetseite der Energieagentur NRW. Klicken Sie Bauen + Wohnen oder Energie + Umwelt

[www.vz-nrw.de/energieausweis](http://www.vz-nrw.de/energieausweis)

Infos der Verbraucherzentrale zum Energieausweis

[www.ea-nrw.de/solarcheck\\_nrw/solarsuche.asp](http://www.ea-nrw.de/solarcheck_nrw/solarsuche.asp)

Solarprüfung für 25 Euro (Solarcheck NRW)

[www.evo-energie.de](http://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, Gebädetrakt B, 6. Etage im Flurbereich des Bereichs Umweltschutz der Stadtverwaltung.

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberhausen, Abteilung Bauleitplanung und Denkmalschutz. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt 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:  
Fotos:  
Stadt Oberhausen  
und OGM,  
Jochen Emde

mediaprint WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2, D-86415 Mering  
Tel. +49 (0) 8233 384-0  
Fax +49 (0) 8233 384-103  
info@mp-infoverlag.de

[www.mp-infoverlag.de](http://www.mp-infoverlag.de)  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.mediaprint.tv](http://www.mediaprint.tv)

46045062 / 3. Auflage / 2010

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL

  
mediaprint  
infoverlag



# Küchenkultur RUHR.2010



## 1. Adresse für günstigen Küchenkauf!

**EDEL, HOCHWERTIG, GÜNSTIG!  
UND ALLES INKLUSIVE!**

Fachliche Beratung, Aufmaß-Service,  
3D-Umsetzung am PC, Komplett-Montage,  
Sanitär- und Elektroanschlüsse, Reinigung Ihrer  
neuen Küche, Jahresinspektion auf Wunsch,  
günstige Finanzierung, 3 Jahre Garantie  
auf alle E-Geräte.

musterhaus  
küchen

FACHGESCHÄFT

# KÜCHEN

[www.kuechenwelt-danne.de](http://www.kuechenwelt-danne.de)



# Welt

KÜCHE SIND WIR

**OBERHAUSEN** · Essener Straße 26 - Nur wenige Meter vom **CENTRO**  
Telefon: 02 08-46 84 10-0 · Öffnungszeiten: Mo.-Fr. 10-19 Uhr · Sa. 10-18 Uhr.