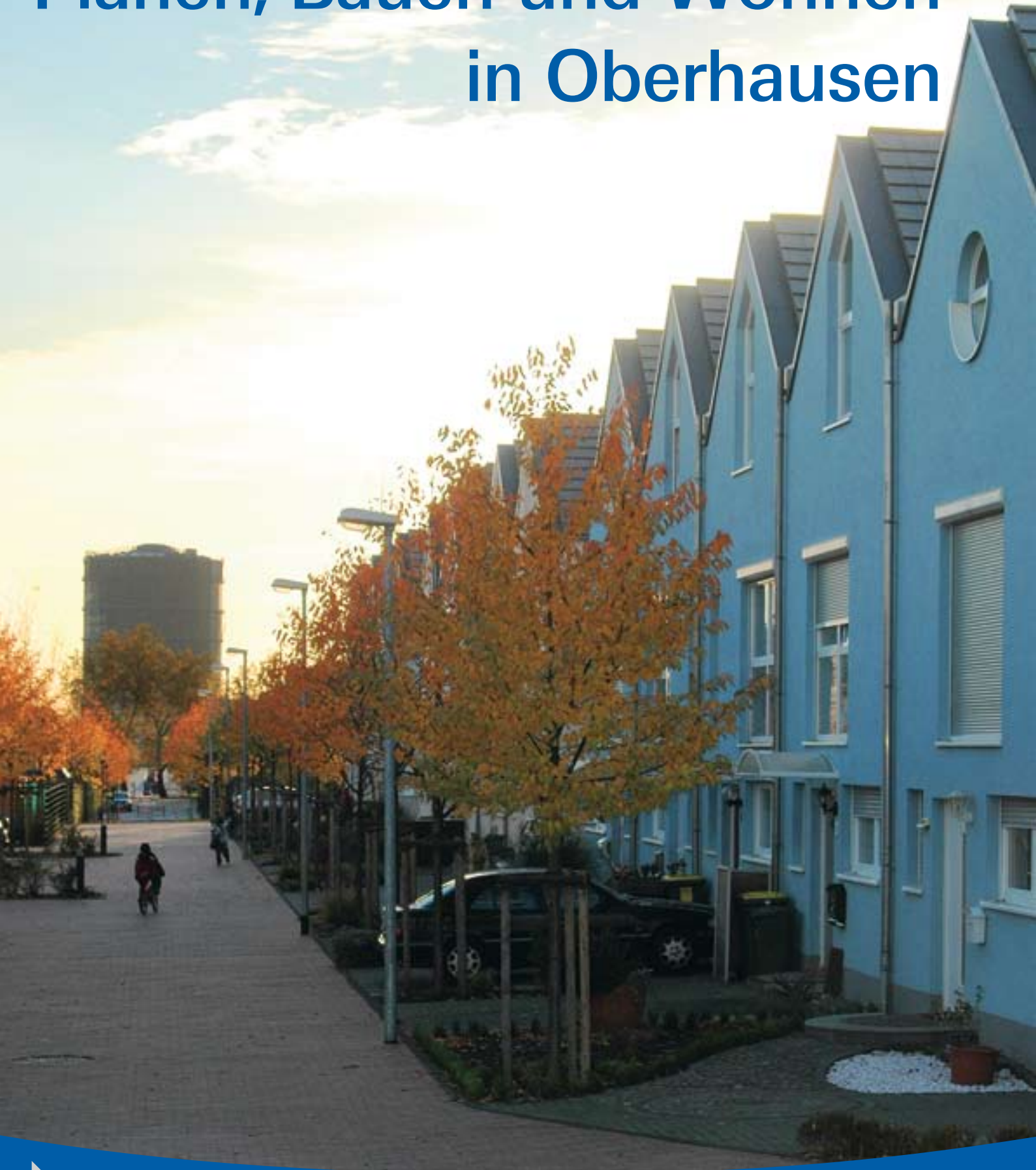


Planen, Bauen und Wohnen in Oberhausen



2. Auflage

Neue Wohn- und Gewerbegebiete

Immobilien nach Maß



Boris-Hendric Beer

Telefon: 0208 834-3794

Mail: Boris-Hendric.Beer@s-vi.de



Kirsten Vallen

Telefon: 0208 834-3784

Mail: Kirsten.Vallen@s-vi.de




Ludwig Inholte

Telefon: 0208 834-3786

Mail: Ludwig.Inholte@s-vi.de

Finanzierung nach Maß

Wenn es darum geht, ein neues Zuhause für Sie und Ihre Familie zu finden, ist das

 ImmobilienCenter[®] in Oberhausen die richtige Adresse. Hier stehen Ihnen engagierte Fachberater mit gebündeltem und aktuellem Immobilien-Know-how zur Seite. Sie erhalten Antworten auf alle Fragen der Immobilien-Finanzierung. Zudem beraten wir Sie zuverlässig rund um die Themen Bausparen und Versicherungen.

Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen? Dann sind die SVI-Berater mit hoher Fachkom-

petenz, besten Ortskenntnissen und persönlichem Engagement Ihre zuverlässigen Partner!

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadt Oberhausen ist es bislang gelungen, Wanderungsverluste, wie sie in den Großstädten des Ruhrgebiets leider an der Tagesordnung sind, auf niedrigem Niveau zu halten. Neben der aktiven Baulandpolitik hat hierzu das stadtweite, attraktive Angebot an sozialen und freizeitorientierten Einrichtungen beigetragen.

Mir liegt die Wohnsituation von Familien und Kindern ganz besonders am Herzen. Gerade an diese Zielgruppe richtet sich auch ein Großteil der Aktivitäten bei der Ausweisung von Wohnbauflächen. Durch die hieraus resultierende, konsequente Ausweisung von Bauland stehen nun in allen Stadtteilen Baugebiete zur Verfügung, in denen Einfamilienhäuser gebaut oder schlüsselfertig erworben werden können. Dabei ist es mir wichtig, möglichst viele Familien an die Stadt zu binden und Ihnen den Traum vom eigenen Haus zu ermöglichen.

Das erfolgreiche Konzept wird fortgesetzt. Mit Hilfe der gemeindlichen Bauleitplanung, also durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, wurden und werden Baugrundstücke für alle Ansprüche bereitgestellt. Die Vielfältigkeit und die individuelle Qualität der einzelnen Wohnbaugebiete werden in dieser Broschüre – in Kombination mit einigen ausgewählten Gewerbegebieten – vorgestellt.

Große Nachfrage besteht derzeit nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau. Deshalb werden Baugebiete, in denen freistehende Einfamilienhäuser oder aber Doppel- und Reihenhäuser realisiert werden können, vorgestellt und ausführlich beschrieben.

Die vorliegende Broschüre gibt einen Überblick über Baugebiete in Oberhausen und zeigt damit Bauwilligen, Bauträgern und allen, die an einem Baugrundstück in Oberhausen interessiert sind, das Spek-



trum der Möglichkeiten in Oberhausen auf. Sie liefert zudem konkrete Informationen zu den einzelnen Baugebieten und leistet Hilfestellung für Behördengänge in allen Bauangelegenheiten.

Ich hoffe, dass diese Broschüre Ihnen helfen kann, ein geeignetes Baugrundstück in Oberhausen zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Klaus Wehling". The signature is written in a cursive, flowing style. Below the signature, the name "Klaus Wehling" is printed in a standard black font.

Klaus Wehling

IHRE NEUE

NR. 1

finke

www.moebel-finke.de

Das Erlebnis-Einrichten
IM RUHRGEBIET

**MÖBELHAUPTSTADT
OBERHAUSEN**



**6X Das Erlebnis-Einrichten in Deutschland
Jetzt neu in Oberhausen-Sterkrade**

In über 50 Fachabteilungen auf 5 Ebenen bieten wir Ihnen einmaliges Erlebnis-Einrichten für Ihr Zuhause. Individuelle Beratung, moderne Gastronomie und viele andere Serviceleistungen. Dafür stehen Ihnen in 6 Einrichtungshäusern mehr als 1500 Mitarbeiter mit Rat und Tat zur Seite.

**TOP - QUALITÄT
Alle Marken unter einem Dach.**

Hülsta, Rolf Benz, Brinkmann, Himolla, Hukla, Laauser, Natuzzi, Willi Schillig, Nieri, Begana, Mondo... und viele weitere Top-Marken und alles zu finke-Superpreisen.

**TIEFPREISGARANTIE
Wir machen Ihnen den besten Preis!**

Wenn Sie innerhalb von 14 Tagen nachweisen, dass Sie einen bei uns gekauften Artikel bei gleicher Leistung woanders preiswerter erhalten, erstatten wir Ihnen bei Kauf des gleichen Artikels Ihr Geld zurück! Und Sie erhalten zusätzlich 10% Vertrauensbonus auf den gekauften Artikel.

**23.000 m²
RIESEN-
AUSWAHL!**



**GUTSCHEIN
IM WERT VON**

3,95

Für eine Tasse Kaffee
und 1 Stück Kuchen.

Gutschein einfach ausschneiden und mitbringen

P 450
kostenfreie
Parkplätze

Mo. - Sa.: 10.00 - 20.00 Uhr

Neumarkt 1 - 45145 Oberhausen-Sterkrade
Tel.: 0208 690070 - Fax: 0208 69007142

IHRE BUSVERBINDUNG:
aus allen Richtungen bis zum Bahnhof Sterkrade.
Von dort mit der Niederflurstrab 112 bis
Endstation Neumarkt.

“ERFOLG DURCH KNOW-HOW
UND ERFAHRUNG”.

... **bequemer bauen**

BRENER



SO WERDEN WIR
FÜR SIE TÄTIG:

KOSTENBEWUSSTSEIN UND
WIRTSCHAFTLICHKEIT
BEGINNEN BEREITS BEIM
ERSTEN PLANUNGSSTRICH

ALS KÜNFTIGER BAUHERR
STEHEN SIE VOR EINER
BESONDERS GROSSEN
HERAUSFORDERUNG:

DIE KOSTENORIENTIERTE
REALISIERUNG IHRER
BAUMAßNAHME.

Dafür sind wir genau der richtige
Ansprechpartner.

Als erfahrenes Unternehmen,
vertraut mit der schlüsselfertigen
Erstellung von Möbel- und
Einrichtungshäusern, erarbeiten
wir für Sie eine professionelle -
vor allem kostensparende -
Lösung.

Wir planen individuell nach Ihren
Vorgaben und Erfordernissen.
Zielsetzung unserer Planung ist
eine wirtschaftliche
Baubewicklung auch unter
Einbeziehung der nachfolgenden
jährlichen Betriebs- und
Nutzungskosten des
Gebäudes.

**Bremer AG | Kamp 30-32 |
33098 Paderborn | Tel. 0 52 51 / 8 88 - 0 | Fax 0 52 51 / 8 88 222
Mail: zentrale@bremerbau.de | www.bremerbau.de**

Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Oberbürgermeisters.....	1
Oberhausen – Stadtporträt.....	7
Stadtentwicklungskonzept und Regionaler Flächennutzungsplan.....	9
Öffentlicher Personennahverkehr.....	11
Übersicht über die Bebauungspläne	13
Baugebiet Höhenweg/Lickumstraße – Bebauungsplan Nr. 417.....	14
Baugebiet Walsumermarkstraße/Neukölner Straße – Bebauungsplan Nr. 295.....	18
Baugebiet Bremenkampstraße/Waldhuckstraße – Bebauungsplan Nr. 391	20
Baugebiet Neukölner Straße/Am Ringofen/Walsumermarkstraße – Bebauungsplan Nr. 421	22
Baugebiet Rüsterweg/Walsumermarkstraße – Bebauungsplan Nr. 424.....	24
Baugebiet Am Lohbruch – Bebauungsplan Nr. 329 B, 1. Ergänzung.....	26
Baugebiet Königshardter Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20	30
Baugebiet Matzenbergstraße/Hartmannstraße – Bebauungsplan Nr. 56, 3. Änderung	32
Baugebiet Scheiferskamp – Bebauungsplan Nr. 552	34
Baugebiet Rostocker Straße/Rügenstraße – Bebauungsplan Nr. 440.....	38
Baugebiet Dinslakener Straße/Burgstraße – Bebauungsplan Nr. 279	40
Baugebiet Am Freitagshof – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16.....	42
Baugebiet Koppenburgstraße/Nebenstraße – Bebauungsplan Nr. 512.....	44
Baugebiet Mülheimer Straße/Straßburger Straße – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17	48
Baugebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus – Bebauungsplan Nr. 540.....	50
Gewerbegebiet „Waldteich“ – Bebauungsplan Nr. 331 A.....	54
Grüner Gewerbepark „Im Erlengrund“ – Bebauungsplan Nr. 437	58
Gewerbepark „Am Kaisergarten“ – Bebauungsplan Nr. 418 B.....	60
Behördenführer	64
Informationen zum Bauordnungsrecht.....	72
Informationen zum Planungsrecht.....	74

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. 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 sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

Infos auch im Internet:

www.alles-deutschland.de
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

In Zusammenarbeit in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberhausen, Dezernat 5: Planen, Bauen, Wohnen, Verbindliche Bauleitplanung und der Tourismus und

Marketing Oberhausen GmbH.
Fotos: OGM, Jochen Emde

46045062/2. Auflage/2007

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de



**Service
ohne Wenn
und Aber!**

**Garantiert
immer
günstig!**

**Top-Qualität
führender
Marken**

**Riesenauswahl!
Alles unter
einem Dach!**

**Riesengroße
Möbelstadt
mit über 40
Fachabteilungen!**

Bei uns ist der Kunde die Nr.1

- Auf über **200.000 Quadratmetern** Betriebsfläche bietet Ihnen **Möbelstadt Rück** in über **40 Fachabteilungen** alles für Ihr Zuhause.
- Polstermöbel, Schlafzimmer, Küchen, Bilder, Lampen, Porzellan..., schier **unendlich** ist die **Auswahl**, die in der **Möbelstadt Rück** auf Sie wartet. So führt z.B. die Teppichabteilung mit über **15.000 Original-Orientteppichen** eine Auswahl, die weit und breit ihresgleichen sucht.
- Benz, Brinkmann, Gwinner, Himolla, Hukla, Laauser..., die Liste der Marken lässt sich fast beliebig verlängern. Und alles natürlich zu den **bekannt günstigen "Rück-Preisen"**.
- Auf alle Dinge, die Sie in der Möbelstadt kaufen, erhalten Sie unsere umfassende **Tiefpreis- und Leistungsgarantie**. So können Sie immer sicher sein, ein wirklich gutes Geschäft gemacht zu haben.
- Mehr als **1.000 Mitarbeiter**, kompetent, freundlich und flexibel, stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

RÜCK SPART WEGE, ZEIT UND GELD!

www.rueck.de

**Ganz leicht zu
finden!**

**Nur 750m
vom Rathaus in OB**
Folgen Sie einfach unseren zahlreichen Hinweisschildern

OBERHAUSEN

Strabburger Straße · Telefon 0208/6565-0

Mo-Fr: 10 bis 19.30 Uhr Sa: 10 bis 18 Uhr

Linie 976
Haltestelle
Seilerstraße

Über 400
kostenlose
Parkplätze

Möbelstadt Rück
Das Einrichtungshaus der Superlative!

ASTROH – DEUTSCHLANDS GROSSER KÜCHENSPEZIALIST

Die Traumküche für Ihr neues Traumhaus – natürlich von Astroh!

MIT DEM „ASTROH
RUNDUM SORGLOS“-Paket:

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



ASTROH am Centro
Oberhausen, Essener Str. 26
Tel.: 02 08 - 60 70 30

ASTROH® // küche
... genau meine

Katalog anfordern: 0800 - 1 - 278764

www.astroh.de

Oberhausen – Stadtporträt

Oberhausen zählt mit knapp 220.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den mittleren Großstädten im Ruhrgebiet und pflegt einen intensiven Kontakt und Austausch mit den Partnerstädten Middlesbrough/Großbritannien, Saporisha/Ukraine, Carbonia und Iglesias/Italien sowie Mersin/Türkei. In der Vergangenheit von einer großen Industrietradition geprägt, hat sich die Stadt inzwischen zu einem überaus erfolgreichen Reise- und Freizeitziel entwickelt. Die „Neue Mitte Oberhausen“ mit Europas größtem Ein-

kaufs- und Freizeitzentrum CentrO, dem Gasometer und vielen weiteren Attraktionen zieht jährlich rund 23 Millionen Besucher aus dem In- und Ausland an. 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. Nach dem erfolgreichen Musical „Die Schöne und das Biest“

wird im Metronom Theater derzeit die spektakuläre Show „Blue Man Group“ gespielt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum CentrO befinden sich zudem ein kleiner Yachthafen, die Marina Oberhausen, und das größte Sea Life Aquarium Deutschlands. Hier gibt es über 20.000 Meeresbewohner zu sehen – von anmutigen Seepferdchen bis hin zu Rochen und Haien. Das ursprüngliche Atlantikbecken wurde kürzlich in eine „Tropische Lagune der Haie“ ver-



Haupteingang CentrO-Einkaufszentrum

Oberhausen – Stadtporträt

Oberhausen – Stadtporträt



Heinz-Schleußer-Marina und „SeaLife“-Aquarium

wandelt. Aus den Tiefen des Meeres in luftige Höhen? In Oberhausen kein Problem. Im Tree2 Tree-Hochseilklettergarten direkt neben dem Gasometer können sich Wagemutige bis zu zwölf Meter über dem Erdboden von Baum zu Baum schwingen – natürlich mit Seilen gesichert und fachkundig angeleitet. Aber es geht noch höher hinaus: 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. Zurzeit ist im Gasometer die Ausstellung „Das Auge des Himmels“ zu sehen, die großformatige Farbfotografien zeigt, die von Erdbeobachtungssatelliten aufgenommen wurden, sowie eine Licht- und Klanginstallation mit dem Titel „Feuer – Licht – Himmel“.

Was „Nightlife“ in Oberhausen betrifft, ist die 400 Meter lange Centro-Promenade in der Neuen Mitte zum beliebtesten Treffpunkt für Nachtschwärmer geworden. Über 20 internationale Restaurants sowie Clubs, Diskotheken und Sportbars bieten hier eine enorme Vielfalt. Idyllisch am Wasser gelegen, lädt die alleeartige Promenade an schönen Sommerabenden mit über 4000 Außensitzplätzen zum Flanieren und Entspannen ein. Das Geheimnis des Erfolgs der Neuen Mitte Oberhau-

sen ist die Vielzahl unterschiedlicher Attraktionen auf engem Raum. Ideal für einen Wochenend-Trip.

Besuche lohnen sich in Oberhausen aber auch immer in der Ludwig Galerie Schloss Oberhausen mit ihren modernen, zeitgenössischen Ausstellungen, im Schauspiel-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.

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, Internet: www.oberhausen-tourismus.de

Stadtentwicklungskonzept und Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Oberhausen hat in den letzten Jahrzehnten starke Veränderungen sowohl in der Wirtschaft als auch im Städtebau erlebt. Wurde die Vergangenheit der Stadt durch eine große Industrietradition geprägt, so bündelt Oberhausen jetzt alle Kräfte, um den erfolgreich begonnenen Weg des Strukturwandels auch unter den Gesichtspunkten einer sozialen, familien- und generationenfreundlichen Stadt nachhaltig fortzusetzen. Der hierzu eingeschlagene Weg wird dabei gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Oberhausen und im Dialog mit den Nachbarstädten besprochen.

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

In den einzelnen Stadtteilen, aber natürlich auch im Bereich der Neuen Mitte Oberhausen sind in den letzten Jahren viele Veränderungen eingetreten, die vor dem Hintergrund der zukünftigen gesamtstädtischen Entwicklung neu beleuchtet und in einen komplexen Zusammenhang gestellt werden sollen. Einzubeziehen sind dabei auch die Herausforderungen, die mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel einhergehen: 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, nicht ausschließlich die wirtschaftlichen Interessen zu verfolgen, sondern auch den sozialen Aspekten und den Belangen des Umweltschutzes eine hohe Priorität einzuräumen. Vor diesem Hintergrund ist die familienfreundliche, soziale und nachhaltige Stadt das Leitbild für das Stadtentwicklungskonzept. Die Themen Wohnen, Wirtschaft, Grün- und Freiflächen, Verkehr, soziale Infrastruktur, Freizeit und Erholung werden dementsprechend unter den genannten Aspekten des Leitbilds betrachtet und weiterentwickelt.

Ein wichtiger Baustein des Stadtentwicklungskonzepts ist die Beteiligung der Oberhausener Bürgerinnen und Bürger, die als „Experten vor Ort“ ihren Sachverstand und ihre Erfahrung in das Konzept einbringen und so die zukünftige Entwicklung Oberhausens mitgestalten. Für die zukünftige Entwicklung Oberhausens ist es ebenso wichtig, sich in der Region zu verständigen und zu positionieren. Deshalb stellt die Stadt Oberhausen gemeinsam mit den Städten Bochum, Herne, Gelsenkirchen, Essen und Mülheim einen Regionalen Flächennutzungsplan auf. In diesem Rahmen sollen die Planungsabsichten und Ziele der verschiedenen Städte aufeinander abgestimmt werden. Auch hierzu wird es eine umfangreiche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger geben.

Mit Hilfe des Stadtentwicklungskonzepts wird die Stadt Oberhausen ihre lokalen Planungsabsichten und Ziele in den Regionalen Flächennutzungsplan einbringen.

Weitere Informationen zum Stadtentwicklungskonzept, zum Regionalen Flächennutzungsplan und zu den Möglichkeiten, sich an den Inhalten zu beteiligen finden Sie auf der Homepage der Stadt Oberhausen unter www.oberhausen.de.



Beteiligungsveranstaltung Stadtentwicklungskonzept 2020



Beteiligungsveranstaltung Stadtentwicklungskonzept 2020

Wohnungsbau

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung in Oberhausen ist es, über ein vielfältiges Angebot an Wohnstandorten zu verfügen. Dabei sollen sowohl alle Bürgerinnen und Bürger Oberhausens, als auch diejenigen, die erst zukünftig in Oberhausen wohnen möchten, ein Angebot vorfinden, das ihren Anforderungen und Vorstellungen entspricht.

Um sich ein Bild darüber machen zu können, welcher Bedarf zukünftig bei der Wohnbauentwicklung vorhanden sein wird, hat die Stadt Oberhausen das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin beauftragt, eine Analyse der aktuellen Wohnungsmarktrends vorzunehmen und darauf aufbauend eine räumlich und inhaltlich differenzierte Prognose des künftigen Wohnungsmarkts bis 2020 vorzunehmen.

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 Familieneigenheimbaus geschehen kann, zeigt dies 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.



an der CentrO-Promenade

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) sind das städtische Verkehrsunternehmen in Oberhausen, welches das gesamte Stadtgebiet mit Bus und Straßenbahn erschließt. Rund 120 moderne Busse und 6 Straßenbahnen ermöglichen einen attraktiven öffentlichen Nahverkehr.

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. 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 7 Jahre. Mehr als die Hälfte des Fuhrparks ist 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 sind stufenfrei gebaut, die Busse verfügen zusätzlich über Klappprampen, die bei Bedarf für Rollstuhlfahrer bedient werden, die Einstiegsbereiche sind entsprechend breit gestaltet.



ÖPNV-Haltestelle „Oberhausen Hauptbahnhof“

Öffentlicher Personennahverkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Auch die Haltestellen sind baulich auf die Bedürfnisse von mobilitäts eingeschränkten Fahrgästen und Kunden mit Kinderwagen ausgerichtet. Entlang der ÖPNV-Trasse wird durch die dynamische Fahrgastinformation die tatsächliche Ankunftszeit der Fahrzeuge angekündigt – dieses System wird in den kommenden Jahren weiter ausgebaut.

Vier KundenCenter stehen den Fahrgästen im Stadtgebiet zur Verfügung. Hier können sich die Kunden 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 0208 835-835 bzw. www.stoag.de Auskünfte rund um die Uhr. Für Neubürgerinnen und 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“

Übersicht über die Bebauungspläne

Übersicht über die Bebauungspläne

In dem Baugebiet können 45 Wohnungen entstehen. Vorgesehen ist eine Mischung aus freistehenden 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 freistehende 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 Schmachtdorf 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 gestalterische Einbindung des Neubaugebiets in die bestehende Umgebung mit dem Ziel der Entwicklung eines harmonischen Siedlungsbilds, soll über gestalterische Festsetzungen erfolgen. Diese werden sich auf die Dachform und die Anordnung und Größe von Dachaufbauten und -einschnitten beziehen.

Des Weiteren sollen auch Festsetzungen zu den Baumaterialien und zur Farbwahl sowie zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich Ende 2007 rechtskräftig.

Auf den Punkt gebracht: Beratung, Schulung, Information

Vereinbaren Sie einen
Vor-Ort-Termin mit
unseren Mitarbeitern!



T-Punkt Business

Heifeskamp 22

45475 Mülheim

Telefon: 02 08/466 80-0

Fax: 02 08/466 80-39

Maßgeschneiderte Kommunikationslösungen sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg – gerade für Kleinunternehmer, Selbstständige und Freiberufler. Erleben Sie, wie Sie Ihr Potenzial noch besser nutzen können, und entdecken Sie die Möglichkeiten moderner Telekommunikation im T-Punkt Business: mit **kompetenter Beratung**, neuester **Technik zum Ausprobieren und attraktiven Angeboten!** Planen Sie Ihr neues Zuhause geschäftlich wie privat mit unseren Mitarbeitern. Vom Telefon über die PC's, Netzwerk, bis zu mobilen Anwendungen. Bei individuellen Beratungen in unseren Räumlichkeiten oder Vor-Ort-Terminen bei Ihnen entwickeln wir ein auf Sie persönlich zugeschnittenes Komplettpaket.

Der T-Punkt für Ihr **BUSINESS**

T · · · Com · · ·

Erleben Sie's einfach!

Standort mit Perspektiven



Gewerbegebiet Waldteich, Oberhausen-Sterkrade.

Viel Platz für Logistik und mehr.

Gesamtfläche: ca. 140.000 m²

Gewerbeflächen (GE)

- Fläche 1: ca. 30.000 m²
- Fläche 5: ca. 7.400 m²
- Fläche 6: ca. 43.200 m²

Gewerbe/Industrieflächen (GI)

- Fläche 2: ca. 13.700 m²
- Fläche 3: ca. 25.000 m²
- Fläche 4: ca. 20.000 m²

Das Baurecht wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 331 A bestimmt.

- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl: 1,6
- Baumassenzahl: 6,0

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn 3 und eignet sich insbesondere für Logistikunternehmen oder produzierende Betriebe.

Kaufpreis: ab 55,00 EUR/m² zzgl. USt (provisionsfrei)
Teilflächenverkäufe sind ab ca. 3000 m² möglich.

ThyssenKrupp Real Estate GmbH
Altendorfer Straße 120, 45144 Essen

Ansprechpartner: Holger Hofrath
Tel. (0201) 188-2563, Fax (0201) 188-2331

www.thyssenkrupp-realestate.com

**ThyssenKrupp
Real Estate**



ThyssenKrupp

In dem Baugebiet können 80 Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern und in Doppelhäusern entstehen.

Das fast 12 Hektar umfassende Baugebiet befindet sich in Sterkrade-Nord und wurde zuletzt in großen Teilen als Weideland und Pferdekoppel genutzt. In anderen Bereichen befanden sich augenscheinlich Brachflächen. Entlang der Erschließungsstraßen hat sich neben einigen wenigen älteren Gebäuden in den letzten Jahren zunehmend Wohnbebauung etabliert. Diese besteht aus ein- und zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Für das von der Neukölner Straße, dem Höhenweg, der Straße Am Uhlensterz, der Walsumermarkstraße, der Stollenstraße und der Eitelstraße umgrenzte Areal galten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43, der hier mehrgeschossigen und verdichteten Wohnungsbau vorsah. Da die mit dem früheren Bebauungsplan verfolgten Wohnformen nicht der in Oberhausen vorliegenden Nachfrage entsprachen, konnten die Planungen nicht umgesetzt werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird deshalb eine angepasste Siedlungsentwicklung verfolgt, die sich durch eine gegliederte Abstufung in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen in das städtebauliche Umfeld einfügt und die ökologisch und räumlich wertvollen Landschaftselemente einbezieht.

Durchschnitten wird das Plangebiet vom Buchenbach. An dessen Westseite haben sich im zentralen Plangebiet Feuchtwiesen mit erheblicher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz entwickelt. Besonders zu erwähnen ist auch eine aus 43 Kopfweiden bestehende Baumreihe, die im südlichen Planbereich entlang der Stollenstraße und des Buchenbachs steht. Eine weitere Reihe mit 15 Kopfweiden befindet sich im nördlichen Abschnitt des Buchenbachs. Die Baumreihen wurden in die Liste der Naturdenkmale aufgenommen. Die aufgeführten Landschaftselemente haben nicht nur eine ökologische Bedeutung sondern prägen auch das Siedlungsbild in diesem Bereich. Aus diesem Grund sollen sie zukünftig das Grundgerüst der Freiraumstrukturen bilden und zur Entstehung eines identitätsstiftenden Baugebiets mit hoher naturräumlicher Qualität beitragen. Die äußere Erschließung des Baugebiets ist über die Walsumermarkstraße und die Neukölner Straße gewährleistet, die gleichzeitig eine rasche Anbindung an die Autobahn darstellen. Entlang der vorhandenen Straßen soll die Randbebauung in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude ergänzt werden. Im Kreuzungsbereichen Höhenweg/Walsumermarkstraße befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Hier verkehren die Buslinien SB 92 und 976 sowie der Nachtexpress NE 1. Das Plangebiet ist damit sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Eitelstraße und die Stollenstraße werden im Rahmen

der Ausbauplanungen genauso wie alle neuen Planstraßen verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Planstraße „Zum Buchenbach“ zweigt von der Neukölner Straße ab und endet in einer Wendeanlage. Sie erschließt ein kleineres Wohnquartier, in dem nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Einzel- und Doppelhäuser sind in dem größeren Neubaubereich vorgesehen, der über die von der Stollenstraße abzweigenden Stichstraße „In der Mark“ erschlossen wird. Südlich dieser Stichstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Nach Norden hin zweigen weitere Stichstraßen ab, die wiederum unterschiedlich große Wohnbereiche erschließen. 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 wurde am 17.06.2002 rechtskräftig. Insgesamt können ca. 80 neue Wohnungen entstehen. Erreicht werden sollen eine maßvolle Bebauungsdichte, eine ansprechende städtebauliche Gestaltung und ein harmonischer Übergang zu den wertvollen Freiflächen. Deshalb beinhaltet der Bebauungsplan einige Vorgaben für die maximale Ausnutzbarkeit der Grundstücke, für die Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie für die Einfriedung und Bepflanzung der Grundstücke. Im Rahmen der Vorschriften des Bebauungsplans besteht jedoch ein breiter Spielraum zur individuellen Gestaltung. Mit der Erschließung und Bebauung des Wohngebiets wurde bereits begonnen.

In dem Baugebiet können 45 freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

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

Der Ortsteil Schmachendorf 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 Buslinie 954 und den Nachtexpress NE 2 mit der 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 freistehende 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 ha 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.

In dem Baugebiet können 20 Wohngebäude errichtet werden. Die Gebäude können als Einzel- oder Doppelhäuser ausgebaut werden.

Das Plangebiet 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 Verfahrensgebiet 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 die Linien SB 92, 976 und den Nachtexpress NE 8 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Auch die Anbindung an die Autobahn ist gut.

Die gute Infrastruktur und die günstige Lage zu den umgebenden Freiflä-

chen und Erholungsbereichen machen dieses Gebiet für das Wohnen besonders attraktiv. Im Hinblick auf die anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern bietet sich der Bereich für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern an. Mit dieser Bauform kann eine behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten erreicht werden.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandenen, ökologisch wertvollen Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Deshalb sieht das Plankonzept eine durchgehende Grünverbindung vor, in die diese Grünstrukturen eingebunden sind.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Stichstraße „An Kahlens Kuhle“ mit Anschluss an die Neukölner Straße. Die neuen Straßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Bäume und Straßenaufweitungen sorgen für eine angenehme Aufenthaltsqualität und unterstreichen den Wohnstraßencharakter.

Spielmöglichkeiten für Kinder gibt es sowohl in den Grünflächen als auch in den verkehrsberuhigten Bereichen. Weitere Spiel- und Bolzmöglichkeiten werden in dem angrenzenden Wohngebiet entstehen.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Mit der Bebauung wurde bereits begonnen. Insgesamt bietet das Neu-

baugebiet Platz für 39 Baugrundstücke. Auf 38 Grundstücken können Doppelhaushälften errichtet werden. Alternativ können immer zwei Grundstücke für eine Einzelhausbebauung zusammengefasst werden. Für die Doppelhaushälften sind Grundstücksgrößen von 250 m² bis zu fast 400 m² vorgesehen. In allen Haushälften kann jeweils nur eine Wohnung eingerichtet werden. Bei der Errichtung von Einzelhäusern verdoppeln sich die Grundstücksgrößen. Ein Grundstück ist ausschließlich für eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Für die etwas dunkler gekennzeichneten Grundstücke besteht die Möglichkeit einer gestaffelten Reduzierung des Grundstückskaufpreises bei Grundstücksinteressenten, die die Voraussetzung auf Gewährung von Wohnraumfördermitteln erfüllen. Nähere Informationen hierüber erhalten Sie beim städtischen Bereich Immobilien.

Die vorgesehene Gebäudehöhe orientiert sich an 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.

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

Das Baugebiet befindet sich in Sterkrade-Nord und ist von Wohnbebauung umgeben, die aus bis zu zweigeschossigen Gebäuden mit Eigenheimcharakter besteht. Genau so, wie das zuvor vorgestellte, angrenzende Baugebiet befindet sich dieses Quartier in einem qualitativ hochwertigem 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 umgeplant werden.

Verkehrlich wird das neue Baugebiet von Süden über eine Stichstraße vom Rüsterweg erschlossen. Die Straße wird verkehrsberuhigt als Sackgasse mit einem Wendepunkt ausgebaut. Beidseitig der Straße und auf dem Wendepunkt sind Bäume angeordnet. Durch die nahe gelegene Haltestelle Julius-Brecht-Anger, die durch den Schnellbus SB 94 und den Nachtexpress NE 9 bedient wird, 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

weg 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.

In dem Baugebiet werden Bauflächen für 12 Doppelhaushälften angeboten.

Das ca. einen halben Hektar große Plangebiet befindet sich in Oberhausen-Sterkrade, nördlich des Sterkrader Walds im Ortsteil Königshardt. Die Flächen sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 329 B, der bereits 1995 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vor, die in private und öffentliche Grünflächen eingebettet ist. An die für die Bebauung vorgesehenen Flächen schließen sich im Süden die Grün- und Freiflächen des Naherholungsgebiets des Sterkrader Walds an.

Um insbesondere für das Baugebiet am Waldrand eine lockere und kleinteilige Baustruktur zu gewährleisten wurde die Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans durch die 1. Ergänzung konkretisiert. Hierzu werden unter Beibehaltung der Zweigeschossigkeit maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Auch wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine pro Doppelhaushälfte beschränkt. So soll gewährleistet werden, dass sich das neue Baugebiet maßstäblich in die umgebende Bebauung an den Straßen „Am Lohbruch“ und „Am Handbachtal“ einfügt.

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 Buchenweg gewährleistet einen sehr

guten Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Hier verkehren die Schnellbuslinien SB 92 und SB 94 sowie die Nachtlinien NE 1 und NE 9, die den Standort mit Sterkrade, Alt-Oberhausen, der Neuen Mitte und Osterfeld verbinden. Auch der Anschluss an die Autobahn ist durch die nahegelegenen Anschlussstellen sehr gut. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Höhenweg. Ein erster Bauabschnitt der Straße „Am Lohbruch“ ist hier bereits angebunden. Die vorhandene Stichstraße wird weitergeführt und biegt rechtwinklig zum Wald hin ab. Nach dieser Kurve, in direkter Nachbarschaft zum Sterkrader Wald entstehen die neuen Wohnhäuser.

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken vorgesehen. Dort können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils im Bauwisch Garagen mit davor liegenden Stellplätzen errichtet werden.

Mit der Vermarktung und Bebauung der Baugrundstücke wurde bereits im Herbst 2006 begonnen.

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>



Lizenziertes Fachbetrieb für
Fassadenschutz und Graffiti-Entfernung

Ausführung sämtlicher
Maler- und Verglasungsarbeiten

Schimmelpilz-Sanierung

Glas-Eildienst

umweltschonende Graffiti-Entfernung



Schoppmeier
Malermeister 

- Wohnungsrenovierung
- Treppenhausrenovierung
- Fassadengestaltung
- Wärmedämmung
- Schimmelpilzsanierung
- Sanierung von Wasserschäden
- Boden Verlegearbeiten

Tel.: 02 08 - 86 92 49 • Mobil: 0171 - 834 27 25
Fax: 02 08 - 88 399 075

Michael Schönnenbeck
Maler- und Lackierermeister



Raum- und Farbgestaltung
Fassadengestaltung
Wärmedämmung
Bodenbeläge
Verglasungen
Dienstleistungen

Alstadenerstr. 22
46049 Oberhausen

Telefon: 0208/800929
Fax: 0208/2995719
Mobil: 01706829360
E-Mail: m.schoennenbeck@t-online.de



Willkommen zu Hause

Wir geben Ihnen alles, damit Sie alles geben können. In einer Zeit, die voller kreativer Veränderungen ist. Und ganzen Einsatz verlangt. Umso schöner ist es dann nach Hause zu kommen und zu sehen, es ist für alles gesorgt. Denn dafür sorgen wir. Willkommen bei Ihrer Energieversorgung Oberhausen AG!

evo-Kundenkarte: Exklusiv für unsere Stromkunden Preis- und Servicevorteile bei Kultur- und Freizeiteinrichtungen
T 0800 2553535 oder www.evo-energie.de

evo
Energieversorgung Oberhausen AG

WWW.EVO-ENERGIE.DE



e_{nergy} beraterungen
p_{erformance}

- Energieausweise
- BAFA Vor-Ort-Beratung
- Energetische Gebäudeanalyse
- Regelungsoptimierung
- Behaglichkeitsmessungen
- Modernisierungsbetreuung
- Fördermittelberatung
- Allgemeine Energiesparberatung

Björn Wagner gepr. Umweltschutz- und Gebäudeenergieberater

Zum Ravenhorst 22 ■ 46147 Oberhausen
Tel. 0208 - 88 88 24 ■ Fax 0208 - 62 50 833
Mobil 0172 - 260 61 25 ■ info@ep-beratungen.de

www.ep-beratungen.de

Energieausweis für Gebäude - Pflicht und Nutzen

Die EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden schreibt einen **Energieausweis** für jedes Gebäude, welches verkauft oder vermietet wird, verbindlich vor. Dabei ist der Energieausweis (oft auch Energiepass genannt) dem potentiellen Käufer oder Mieter zugänglich zu machen. Aber auch für selbstgenutzte Immobilien kann ein Energieausweis interessant sein. Der Ausweis gibt Aufschluss über die **energetische Qualität** eines Gebäudes und kann darüber hinaus als Grundlage für weitergehende Beratungen oder Planungen dienen. Bei der Erstellung eines Energieausweises ermittelt ein Energieberater vor Ort die notwendigen Daten und beurteilt die Gebäudehülle (Außenwände, Fenster, Dach usw.) sowie die Anlagentechnik (Heizung, Lüftung). Wenn möglich beinhaltet der Energieausweis auch erste **Modernisierungstipps**, wenn diese wirtschaftlich möglich sind. Der Energieausweis macht die energetische Qualität einer Immobilie transparent und Gebäude lassen sich so vergleichen.



In dem Baugebiet können 31 Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern sowie in Hausgruppen errichtet werden.

Das Baugebiet befindet sich im Stadtteil Sterkrade und liegt hier im nördlichen Bereich von Königshardt. Nach der Aufgabe dieses etwa einen Hektar großen Grundstücks als Betriebsgelände der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO) ist der Fläche mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 – Königshardter Straße – eine neue Nutzung zugekommen. Das an der Königshardter Straße gelegene Grundstück schließt direkt an die freie Landschaft an. Insgesamt stehen 31 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen zur Verfügung.

An der Königshardter Straße können neun zweigeschossigen Reihenhäuser gebaut werden. Rückwärtig an diese Gebäude schließen sich weitere neun Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten an. Im Nordwesten des Baugebiets entstehen darüber hinaus zwei Einzelhäuser. Die Doppel- und Einzelhäuser sind jeweils eingeschossig.

Mit der Lage im Ortsteil Königshardt bestehen zum einen kurze Wege zu allen wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten der Grundversorgung und zum anderen Verbindungen zu großen Frei- und Erholungsflächen wie dem Sterkrader oder Hiesfelder Wald und dem Fernewald. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in fußläufiger Entfernung über die Haltestelle Falkestraße auf dem Höhenweg und die Haltestelle Theodor-Spierung-Platz an der Königshardter Straße gewährleistet. Hier verkehren die Schnellbuslinien 92 und 94 bzw. die Linien 952 und 976.

Das Plangebiet wird von der Königshardter Straße aus erschlossen. Über eine Stichstraße und einzelne Wohnwege werden die Grundstücke und Häuser angebunden. Platzartige Aufweitungen lockern das Straßenbild auf und lassen Raum für anderweitige Nutzungen des insgesamt verkehrsberuhigten Bereichs.

Für die Wohngebäude sind Satteldächer vorgesehen; die Traufhöhen von 4,0 m und Firsthöhen von 8,5 m bei eingeschossiger Bauweise bzw. 7,5 und 11,0 m bei zweigeschossiger Bauweise dürfen nicht überschritten werden. Zur Sicherung eines insgesamt harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Regelungen zur Verwendung von Baumaterialien, einzelnen Bauteilen und Einfriedungen vor. Der Bebauungsplan für das etwa einen Hektar große Verfahrensgebiet wurde am 17.10.2005 rechtskräftig. Die ersten Gebäude sind bereits fertiggestellt und bezogen.

In dem Baugebiet werden Bauflächen für vier freistehende Einfamilienhäuser und 14 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 Personen-

nahverkehrs. Hier verkehren die Schnellbuslinien SB 92 und SB 94 sowie der Nachexpress NE 1, die den Standort mit Sterkrade, Alt-Oberhausen, der Neuen Mitte und Osterfeld verbinden. Auch der Anschluss an die Autobahn ist durch die nahegelegene Anschlussstelle Königshardt gut.

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, so dass 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.

Baugebiet Scheiferskamp

Das ca. drei Hektar große Plangebiet liegt in Sterkrade im Ortsteil Barmingholten. Bisher gilt hier der Bebauungsplan Nr. 394 –Tackstraße/Emmericher Straße/Holtstegstraße –, der am 15. November 2000 rechtskräftig wurde. Ein Teil der Fläche ist, wie vorgesehen, mit Einfamilienhäusern bebaut. Durch den Bebauungsplan Nr. 552 soll nun die Zuordnung der Stellplätze und Garagen zu den Wohnungen neu geregelt und der aktuellen Nachfrage angepasst werden.

Ein Großteil der Flächen liegt derzeit brach. Ein Teilausbau der im Bebauungsplan Nr. 394 festgesetzten Verkehrsflächen ist erfolgt. Der Endausbau der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen steht jedoch noch aus.

Der westliche und nordöstliche Bereich des Plangebiets ist in Teilen bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Insgesamt wird das Plangebiet von im Bau befindlichen bzw. kürzlich fertig gestellten Neubauten geprägt. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich ebenfalls Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen, meist freistehend oder einseitig angebaut. Darüber hinaus gibt es noch im südlichen Bereich der Straße Scheiferskamp eine dichtere Reihenhaus- und Geschosswohnungsbebauung aus den 1970er bzw. 1980er Jahren.

Die Hapterschließung des Gebiets erfolgt über eine Ringstraße ausgehend von der an die Emmericher Straße angebundenen Holtstegstraße. Die Trasse der bestehenden Straße Scheiferskamp ist Teil dieser Ringstraße. Die Ringstraße befindet sich derzeit im vorläufigen Ausbaustadium. Im nordwestlichen wie im nordöstlichen Bereich der neuen Ringstraße ist jeweils eine kleine Aufweitung vorgesehen, die der Förderung der Aufenthaltsqualität dient. Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr ist

gut. Die Stadtwerke Oberhausen AG bedienen die nahe gelegene Haltestelle Rabenstraße mit zwei Buslinien. Am ebenfalls nicht weit entfernten Holtener Bahnhof bestehen Umsteigemöglichkeiten in alle Richtungen.

Die Versorgung mit Dienstleistungen und Waren für den täglichen Bedarf kann durch Angebote im näheren Wohnumfeld gedeckt werden. Weitere Geschäfte und Einrichtungen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Holten und Schmachendorf. Die schulische Versorgung ist durch Einrichtungen in den angrenzenden Stadtteilen Holten und Schmachendorf und auch in der Stadt Dinslaken sichergestellt. Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird ebenfalls über den Stadtteil Holten bzw. über vertragliche Vereinbarungen mit der Stadt Dinslaken abgedeckt.

Im Plangebiet können verschiedene Formen von Einfamilienhäusern realisiert werden. Um eine ansprechende Gestaltung zu erreichen, trifft der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen. Diese betreffen die äußere Gestaltung der Wohnhäuser, die Nebenanlagen, die Grundstückseinfriedungen und die Einfassung der Gemeinschaftsstellplätze. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Etliche Gebäude sind bereits errichtet. Die weitere Bebauung kann unverzüglich erfolgen.

ELEKTROKOPPEN

Seit 40 Jahren in Oberhausen für Qualität und Zuverlässigkeit bekannt – bei Reparatur, Wartung und Installation von:

- Elektroinstallationen
- Videoüberwachung
- Stiebel-Eltron-Kundendienst
- elektrischen Jalousien
- Satellitenanlagen
- Beleuchtungsanlagen
- Datentechnik
- Klimaanlage
- Sprechanlagen und Videosprechanlagen
- Gebäudesystemtechnik
- Notdienst



E-CHECK®

Partner-Unternehmen

Ruf: 994960

Brinkstraße 31

46149 Oberhausen

STIEBEL ELTRON

Technik zum Wohlfühlen

Sie finden uns im Internet unter www.elektro-koppen.com



Einleitung:

Die Elektro Koppen GmbH ist ein regional führendes Elektrohandwerksunternehmen in den Bereichen Elektroinstallation, Datentechnik, Mess- und Prüftechnik und Klimatechnik. Die 30 qualifizierten Mitarbeiter führen Planungen, Prüfungen, Installation und Reparaturen mit höchster Sorgfalt und mit modernsten Messgeräten und Werkzeugen durch. Das alles geschieht nicht nur bei den 300 Stammkunden und auch nicht nur bei den zurzeit 4000 Kunden aus der Kartei, sondern auch bei jedem Neukunden, denn das ist der Standard des Unternehmens. Die strenge Zertifizierung nach DIN ISO 9001 ist ein Gütesiegel, welches das Unternehmen bereits seit 6 Jahren trägt. Weiterhin ist das Unternehmen Innungsmitglied, Landesinnungsfachbetrieb und Ausbilder der Handwerkskammer.

Aktuelles aus dem Unternehmen:

Das Buschhausener Unternehmen Elektro Koppen befindet sich seit zwei Jahren im Umbruch. Es wurde investiert, eine schlankere Kostenstruktur auf den Weg gebracht, die Personalpolitik neuen Erkenntnissen angepasst. 200 000 Euro flossen in Messgeräte, Maschinen, qualifiziertes Fachpersonal sowie die Aus- und Weiterbildung. Das 42 Jahre alte Unternehmen lenkt um. Die Sparten Wärmepumpen und Klimaanlage, Netzwerktechnik und die Prüf- und Messtechnik sind zukunftssträftig. Koppen beschäftigt über 30 Mitarbeiter. In der Ausbildung ist es mit einer Quote von mehr als 30 Prozent zweitgrößter Elektroausbilder in Oberhausen und sorgt für qualifizierten Fachkräftenachwuchs, nicht zuletzt durch eigenen Werkunterricht. Für 2007 stellt der Innungsbetrieb wieder fünf Ausbildungsplätze zur Verfügung. Ferner lässt sich das Unternehmen in der Handwerksrolle auch im Klimatechnikhandwerk eintragen. Zwei Mitarbeiter haben einen weiteren Lehrgang zum Erbauen, Prüfen und Befüllen von Klimatechnik, Wärmepumpen und Kältegeräten erfolgreich abgeschlossen – einer mit dem besten Prüfungsergebnis. Durch die gute technische Ausstattung, das qualifizierte Personal und die mehrjährige Erfahrung in diesem Bereich wird Koppen auch den Kundendienst für Stiebel Eltron in dem Bereich übernehmen und eine zusätzliche Abteilung einrichten.



Fachartikel: Wärme aus der Natur ernten – die Wärmepumpe.

Da hält keiner mit. Angesichts ständig steigender Kosten für traditionelle fossile Energieträger wie Gas und Erdöl ist das Interesse an alternativen Lösungen für die Heizung groß wie nie. So sind momentan auch Holzpellet-Anlagen immer wieder im Gespräch, doch auch sie können auf der Kostenseite nicht mithalten. Bei konventionellen Heizungen, wo Öl oder Gas verfeuert werden, ist der Kostenanteil des Energieträgers noch höher. Die Wärmepumpe dagegen arbeitet mit kostenloser Umweltenergie, die sie aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser gewinnt und in Heizenergie umwandelt. Dafür setzt sie etwa 25 Prozent elektrische Energie zum Betrieb des Kompressors ein und gewinnt je nach Wärmequelle rund 75 Prozent kostenlose Umweltenergie. Wer nun fürchtet, dass dieser überzeugende Vorteil durch höhere Anschaffungs- und Installationskosten zunichte gemacht wird, täuscht sich. Ein Vollkostenvergleich des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI) nach der VDI-2067-Wärmeschutzverordnung zwischen Wärmepumpe, Ölheizung, Gas-Brennwertheizung und der Nutzung von Holz-Pellets als Heizmaterial zeigt, dass die Wärmepumpen im Vergleich zwischen 12% und 20% günstiger sind. Also hören Sie doch auf, Öl ins Feuer zu gießen, und werden unabhängig mit moderner Technik. Die Umwelt ist voller Kraft. Erst bei unglaublichen -273 °C ist ihr jede Energie entzogen. Mit einer Wärmepumpe lässt sich ein Teil dieser in der Natur vorhandenen Energie sammeln und als Heizwärme oder Wärme für die Warmwasserbereitung nutzen. Wirtschaftlich sinnvoll ist eine solche Anlage selbst noch bei Außentemperaturen von -20 °C. Auf das Jahr hochgerechnet schenkt Ihnen die Natur so über die Hälfte der sonst üblichen Heizkosten.





G. NOTTEBOHM GM
BH

**HEIZUNG
SANITÄR**

Holzpellet - Erdwärme
Solarenergie

Umfassende Informationen unter www.mehr-als-heizung.de

46149 Oberhausen - Weißensteinstr. 77 • ☎ (02 08) 63 01 63



 **kock elektro**

- ⚡ Elektro-Installationen
- ⚡ TV-Empfangsanlagen
- ⚡ EDV-Netzwerke

Klosterhardter Str. 2 · 46119 Oberhausen · Tel. 0208 - 60 06 09



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, so dass 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 Gestaltungsspielräume

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.



In dem Baugebiet wird eine Mischung von Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern angestrebt. Es können ca. 80 Wohnungen errichtet werden.

Das Plangebiet liegt an der westlichen Stadtgrenze des Stadtgebiets Oberhausen und des Ortsteils Holten, einem der ältesten Ortsteile der Stadt. Von Äckern und Weiden umgeben hat sich Holten bis heute ein eigenständiges Ortsbild bewahrt.

Das Baugebiet Dinslakener Straße/Burgstraße zeichnet sich durch gute Standortqualitäten aus. Die Nähe zum Ortskern Holten gewährleistet eine gute Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Für die Naherholung stehen die angrenzenden Freiflächen und der benachbarte Freizeitpark Mattlerbusch zur Verfügung. Durch die Buslinie 905 der Stadtwerke Oberhausen AG ist der Bereich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Das über sieben Hektar große Plangebiet wird von der Burgstraße, der Straße Am Stadtgraben, der Dinslakener Straße und der Mattlerstraße umgrenzt. Auf dem Gelände befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung Weiden, Brachland und Gärten. Die neuen Wohngebäude sollen sich in diese Grünstrukturen einfügen, ohne das Ortsbild zu stören. Dieses Ziel wird dadurch umgesetzt, dass vorhandene Baulücken für eine behutsame Erschließung genutzt werden und lediglich eine arrondierende Bebauung ermöglicht wird. Diese Planung unterstreicht den dörflichen Charakter Holtens. Mittelpunkt des neuen Baugebietes ist ein zentraler Platz (Dorfanger), der über Stichstraßen bzw. einen Fußweg an die das Plangebiet umgebenden Straßen angebunden ist. Der Platz wird an drei Seiten durch die vorgesehene zweigeschossige Reihenhausbauung eingefasst. Die vierte Seite öffnet sich nach Westen hin zu einem Garagen- bzw.

Stellplatzhof. Zum grünen Ortsrand hin sind eingeschossige Doppelhäuser und Hausgruppen geplant. Gegenüber der vorhandenen Bebauung ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss vorgesehen. Die Baukörper passen sich in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung an und schaffen in ihrer Maßstäblichkeit einen Bezug zu den sie umgebenden Baustrukturen. Weiterhin wird durch die Staffelung ein behutsamer Übergang von den bebauten Flächen in die freie Landschaft geschaffen.

Die wertvollen Gehölzstrukturen werden, soweit möglich, in das Bebauungskonzept integriert und so dauerhaft erhalten. Die Grünelemente ziehen sich von Westen her in das Plangebiet hinein und gliedern es in verschiedene Bereiche. Aus verfahrenstechnischen Gründen wurde der Bebauungsplan geteilt. Der kleinere Teilbereich B wurde erneut intensiv diskutiert, überarbeitet und schließlich als eigener Bebauungsplan weitergeführt. Mittlerweile ist der Bebauungsplan rechtskräftig. Er enthält Bauflächen für die Realisierung von 15 Wohneinheiten. Der größere Teilbereich A wurde bereits 1995 rechtskräftig und enthält Bauflächen für die Realisierung von 65 Wohneinheiten. Hier wurde mit den Erschließungsarbeiten bereits 2004 begonnen. Mittlerweile wohnen mehrere Familien in ihren fertiggestellten Einfamilienhäusern.

In dem Baugebiet können 50 Wohnungen entstehen. Vorgesehen ist eine Mischung aus freistehenden 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 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung und südlich der Ziegelstraße als 2- bis 3-geschossiger Geschosswohnungsbau darstellt. Das Plangebiet selbst wird zurzeit teilweise als Kleingartenanlage genutzt; der größte Teil ist jedoch ungenutzt.

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, die von der Buslinie 958 bedient wird. Damit ist der Bereich gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich der Kindergarten an der Her-

tastraße, 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, ist es beabsichtigt, gestalterische Festsetzungen zu treffen. Diese werden sich auf die Dachform und die Anordnung und Größe vom Dachaufbauten und -einschnitten beziehen.

Soweit es aus dem städtebaulichen Zusammenhang sinnvoll erscheint, sollen auch Festsetzungen im Bezug auf die Baumaterialien und die Farbwahl sowie zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich im Frühjahr 2008 rechtskräftig.



In dem Baugebiet entstehen Bauflächen für maximal 13 Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser

Das Plangebiet ist ca. 1,5 Hektar groß und befindet sich in Osterfeld südlich der Nebenstraße und westlich der Koppenburgstraße auf Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei. Der Bebauungsplan wurde am 16.10.2006 rechtskräftig; die Erschließungsarbeiten sind bereits im vollen Gang.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in einer Siedlungswohnanlage, die durch eine verkehrsberuhigte Anwohnerstichstraße erschlossen ist und einen hohen Freiflächenanteil aufweist. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegene Haltestelle Am Mühlenbach, die durch die Buslinie 953 bedient wird, gegeben.

Wegen der guten Standortbedingungen wie dem hohen Grünflächenanteil und der Nähe zum Ortszentrum Osterfeld, zum Revierpark Vonderort und zum CentrO ist das Plangebiet für eine hochwertige Wohnbebauung geeignet. Deshalb soll hier eine qualitätsvolle, aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern entstehen.

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist bereits überwiegend bebaut. Zur Koppenburgstraße hin befindet sich eine Einfamilienhausbebauung. Im Nordwesten befindet sich die zweieinhalbgeschossige Eigentumswohnbebauung Am Storpskamp, die jedoch, bedingt durch einen Geländesprung, vom Plangebiet aus nicht sichtbar ist.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Güterbahnstrecke Oberhausen-Bottrop und die Baumkulisse des Bahndamms begrenzt. Das geplante Wohngebiet ist damit fast vollständig von Grünflächen umgeben, seine Lage ist daher trotz der Nähe zum Ostfelder Zentrum mit einer Stadtrandlage vergleichbar.

Um die zukünftige Qualität eines Einfamilienhausgebiets zu sichern, enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die das Bauvolumen der Häuser beschränken und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Haus festlegen. Die Trauf- und Firsthöhen werden auf maximal 4,50 m und 10,00 m festgelegt.

Hierdurch und durch die Festsetzung kleiner Baufelder wird eine einheitliche Siedlungsgrundstruktur gewährleistet.

Das Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen bestimmt.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens beinhaltet der Bebauungsplan neben der Festlegung zulässiger Dachformen und -neigungen auch Regelungen über mögliche Dacheindeckungsmaterialien.

Mindestgestaltungsanforderungen sind auch bezüglich der Größe und Zulässigkeit von Abgrabungen und der Gestaltung von Einfriedungen gesetzt.

Der vorgesehene Gestaltungsrahmen bietet jedoch auch Freiräume, die eine individuelle Architektur sowie Material- und Farbgestaltung der Gebäude ermöglichen.

Die Erschließung dieses kleinen Baugebietes erfolgt über eine mit Bäumen bestandene kurze, verkehrsberuhigte Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet.

Die Baugrundstücke werden von den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen (WBO) vermarktet. Mit den Erschließungsarbeiten wurde bereits begonnen.

REMONDIS®



> Kreislaufwirtschaft >

Ihr Entsorgungspartner in Oberhausen

- Entsorgung von Abfällen aus Industrie, Handel und Gewerbe
 - Entsorgung von Holz, Bauschutt und Baustellenabfällen
 - Wertstoffsammlung
 - Containerdienst
- Service-Hotline: 02 08/81 08 70

REMONDIS GmbH & Co. KG, Buschhausener Str. 144, 46049 Oberhausen

Heben leicht gemacht!



AUTOKRAN-DIENST
JAROMIN
GmbH

Seit
1982

- Vermietung von:
- Teleskop-Autokranen
 - Mobilen Falkkranen
 - Mini-Raupenkranen (Elektro)
 - Fahrbahnmatte ... etc.

Im Lipperfeld 16 · 46047 Oberhausen
☎ (02 08) 2 40 68 · www.jaromin.de info@jaromin.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
Internet: www.heimbau-oberhausen.de

CUBUS

- Gartenpflege
 - Winterdienst
 - Reinigungsarbeiten
 - Umzugshilfe
 - Elektroarbeiten*
 - Renovierungen
 - Handläufe
 - Zaunbau
 - Baumfällungen
 - Entrümpelungen
 - Sanitär- u. Heizungsservice*
- * Diese Dienstleistungen bieten wir über unsere Partner an.

CUBUS Service GmbH
Ihr Partner rund um die Immobilie

Günter Markmann
Geschäftsführer

Helmholtzstraße 163
46045 Oberhausen

Fon: 02 08-8 84 87 45
Fax: 02 08-84 91 86
Mobil: 0175-2 03 66 30

E-Mail: markmann@cubus-service.de

DSB-Deutsche Schädlingsbekämpfung
Klaus Hoppe



IHK Fachbetrieb für

- allgem. Schädlingsbekämpfung bio./chem. Verfahren
- Arbeiten nach der Hygieneverordnung für Lebensmittelverarbeitende Betriebe
- Holz- und Bautenschutz nach DIN 68800
- Raumdesinfektion nach TRGS 528 (z.B. SARS, Pesterreger, Antrax ect.)
- Desinfektion von öffentlichen und privaten Einrichtungen/Gebäuden
- PH³-Begasungen
- Reinigung von RLT-Anlagen
- Degesil Fachbetrieb Sperren gegen drückendes und steigendes Wasser (teilw. Gewährleistung bis 20 Jahre)

Klaus Hoppe

Gepr. Schädlingsbekämpfer
Gepr. Desinfektor

Ambossstraße 24
46049 Oberhausen

Tel.: (02 08) 4 56 93 40
Fax: (02 08) 4 56 93 41
Mobil: (01 63) 8 36 88 08

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
Internet: www.BWP-GmbH.de



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 835-835.



VERKAUFT

VERKAUFT

VERKAUFT

VERKAUFT

VERKAUFT

Ihre Immobilie soll dazugehören?

Dann geben Sie Ihre Immobilie der SVI zur professionellen Vermarktung!

Wir bieten langjährige Erfahrungen und beste Referenzen. Zusätzlich zum kompletten Angebot der Sparkassen-Finanzgruppe profitieren Sie von diesen SVI-Leistungen:

- Marktwertermittlung für Ihre Immobilie
- Ansprache vorgemerakter Interessenten
- Erstellung aussagefähiger Exposés
- Umfangreiche Bewerbung Ihrer Immobilie
- Führung der Verkaufs-/Preisverhandlungen
- Vorbereitung des Notarvertrages
- Erledigung der Übergabeformalitäten

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder Ihr Traumhaus kaufen? Hier der direkte Draht zu uns: 02 08/834-37 81

SVI – Ihre Profis rund um die Immobilie

ImmobilienCenter®

Versicherungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen

Essener Straße 51, 46047 Oberhausen

Tel. (0208) 834-3781 · Fax (0208) 834-3799

www.s-vi.de · service@s-vi.de

In dem Baugebiet können 45 Wohnungen entstehen. Neben 38 Wohnungen in Doppelhäusern und Hausgruppen ist der Bau von sieben Geschosswohnungen vorgesehen.

Das Plangebiet ist über einen Hektar groß und befindet sich in zentraler Lage in der Innenstadt von Alt-Oberhausen. Bislang wurde das Grundstück von den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Oberhausen als Betriebsgelände genutzt. Diese Nutzung wurde jedoch aufgegeben, sodass nun die Möglichkeit besteht, einen hochwertigen Wohnstandort in direkter Nähe zur Fußgängerzone der Innenstadt aber auch zu zahlreichen anderen Infrastruktur-, Kultur- und Versorgungseinrichtungen und mit einem guten Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs zu entwickeln.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßburger Straße. Der Einstieg in das Baugebiet wird durch ein Baumtor betont. Westlich der Straßburger Straße ist als Ersatz für das heute vorhandene Wohngebäude eine zweigeschossige Reihenhauszeile vorgesehen. Durch die von der Straße abgewinkelte Gebäudestellung entsteht eine Aufweitung, die auf das Neubaugebiet aufmerksam macht und die Eingangssituation prägt.

In der Mitte des Baugebiets weitet sich die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße zu einer dreieckigen Platzfläche auf, die als Aufenthalts- und Spielfläche für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet wird. In der Verlängerung dieses Platzes ermöglicht ein Fußweg den direkten Zugang zur Mülheimer Straße.

Die entlang der Erschließungsstraße vorgesehenen Doppelhäuser sind dreigeschossig und werden mit einem Zeltdach ausgebaut. Aufgrund des großen Flächenangebots besteht in diesen Gebäuden die Möglichkeit des Mehrgenerationenwohnens oder aber der Kombination von Wohnen und Arbeiten durch die Einrichtung einer Büroetage.

Im Süden und Westen werden die Doppelhäuser durch zweigeschossige Reihenhausgruppen ergänzt. Die Hausgruppen werden durch Stichstraßen und einen Privatweg

an die Erschließungsstraße angebunden.

An der Mülheimer Straße ist ein viergeschossiges Wohnhaus geplant, das von der Mülheimer Straße aus erschlossen wird. Im Erdgeschoss sind hier anstelle von Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe, Läden oder ein Gastronomiebetrieb mit Außenrestauration denkbar. Um den Zugang zu dem neuen Wohngebiet auch von der Mülheimer Straße aus zu markieren, erhält das Gebäude im Erdgeschoss einen Durchgang.

Jedem Wohnhaus ist mindestens eine Garage zugeordnet. Weitere Besucherstellplätze befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Garagen werden zu Gruppen zusammengefasst, sodass geschlossene Anlagen entstehen, die sich positiv auf das Siedlungsbild auswirken und Lärmbelastungen entgegenwirken.

Das Erschließungskonzept ist so gewählt, dass eine spätere Anbindung der nördlichen und südlichen Flächen möglich ist und auch hier eine Wohnbebauung erfolgen kann. Der Ausbau dieser zusätzlichen Wohnbereiche wird jedoch erst mittel- oder langfristig realisiert werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 15.11.2004 rechtskräftig. Die Bebauung ist bereits im vollen Gange. Die ersten Gebäude sind bereits bezogen.

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 zur Landesgartenschau realisiert wurde. Die derzeit noch zu einem großen Teil brach liegenden 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 957, 958 und 987 mit der Haltestelle Zeche Osterfeld an der Vestischen Straße 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.

Weitere Informationen über die gewerblich nutzbaren Flächen in diesem Baugebiet erhalten Sie bei der Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH (WFO), Centroallee 263, 46047 Oberhausen, Telefon 0208/850 360.

BUNK - BAU

Bauunternehmung · Hoch-, Tief- & Stahlbetonbau

46149 Oberhausen · Forsterbruchstraße 12

Telefon: 02 08/66 38 56 · Fax: 02 08/7 40 09 35

Internet: www.BUNK-BAU.de · E-Mail: BUNK-BAU@t-online.de



Ihre Stadt. Ihr Leben.
Ihre Seite.



www.alles-deutschland.de

Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen **Alle** Restaurants, Biergärten, Bringdienste, Sportstudios **Infos** Kartbahnen **über** Schwimmbäder, Saunen, Vereine, Hotels **Ihre** Campingplätze **Stadt** Ferienwohnungen, Museen, Theater, Stadtpläne, Sehenswürdigkeiten, Wetter, Routenplaner, Radarfallen, Fabrikverkäufe, Immobilien, Branchenverzeichnis, Jobs ...

Eines der führenden Städteportale Deutschlands.

Baugebiet Fahnhorststraße - Zunftweg

LEBEN UND WOHNEN MIT CHARME

WIR BAUEN FÜR SIE !

OBERHAUSENER HANDWERKER BAUEN EINFAMILIENHÄUSER

- Schlüsselfertig ab 198.500 Euro
- einschl. Grundstück, Erschließungskosten, Hausanschlusskosten und Architektenleistungen
- Ruhige zentrale Verkehrslage Zunftweg Nähe Centro
- Kindergärten, Schulen in der Nähe
- Geschäfte, einschl. Centro, fußläufig erreichbar
- OLGA-Park und Kaisergarten in nächster Nähe
- Grundstücke von 195 bis 340 qm
- 130 qm Wohnfläche
- 10 Meter breite Front, große Glasfenster
- Gelände bereits fertig erschlossen

Konsortium – Fahnhorststraße

Dorstener Straße 553
46119 Oberhausen

Telefon 0208 - 610 58 13

Telefax 0208 - 608 32 3

Internet: www.immowelt.de

Online ID: 3537381

Mo.–Fr. von 9.00–16.00 Uhr



Gewerbegebiet „Waldteich“

In dem Gewerbegebiet Waldteich finden produzierende Betriebe und Logistikunternehmen besonders gute Bedingungen vor. Aber auch für Unternehmen, die industrielle Dienstleistungen anbieten, bietet sich hier ein geeignetes Umfeld. Grundstücksgrößen ab ca. 2.000 qm bis ca. 40.000 qm sind möglich.

Das Gewerbeareal liegt im nord-westlichen Stadtgebiet, und zwar im Ortsteil Oberhausen-Holten. Es ist sehr gut an die regionalen und überregionalen Verkehrsstraßen angeschlossen. Teilbereiche können mit einem Gleisanschluss versehen werden. Im Norden und Nordwesten wird das Gebiet auf einer Breite von ca. 50 m mit Bäumen eingerahmt.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 331 A und die vorhandenen Erschließungsanlagen stehen ab sofort auf mehr als 30 Hektar Baufläche differenzierte Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen für zukunftsorientierte Betriebe zur Verfügung.

Verkehrlich ist das Gewerbegebiet über die Weißensteinstraße angebunden, die diesen Bereich über zwei Zufahrten erschließt. Von dem Straßenring „Im Waldteich“ zweigen weitere Stichstraßen nach Norden und Osten ab. Diese Erschließung ermöglicht Grundstückszuschnitte unterschiedlichster Größen. Durch die Buslinie 959 mit zwei Haltestellen innerhalb des Gewerbegebiets ist dieser Bereich auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen.

Grundsätzlich ist das Gewerbegebiet Waldteich für alle Betriebsarten, die sich in Gewerbe- und Industriegebiete einfügen, bestens geeignet. Im Hinblick auf die optimale örtliche und überregionale Verkehrsanbindung durch die nahe gelegene Autobahnanschlussstelle Oberhausen-Holten und das Kreuz Oberhausen finden produzierende Betriebe und Logistikunternehmen an diesem Standort besonders gute Bedingungen vor.

Die Nutzungsintensität im Gewerbegebiet Waldteich steht selbstverständlich auch unter dem Gebot der Rücksichtnahme auf andere in der Umgebung befindliche sensiblere Nutzungen. Da nördlich und westlich des Gebietes Wohnnutzungen anzutreffen sind, wurde eine innere Gliederung nach Art der Nutzung und nach Störgraden vorgenommen. Dabei werden in Richtung Nordwesten höhere Anforderungen an die Verträglichkeit der Betriebe gestellt. Dennoch besteht aufgrund der günstigen Lage und der Größe des Gesamtgebiets auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben mit höheren Störgraden. Ausdrücklich ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe. Durch diese

Restriktion sollen nicht nur die vorhandenen Versorgungszentren in ihrem Bestand gesichert sondern auch der Verdrängung von klassischen Gewerbenutzungen durch den Einzelhandel in diesem Gewerbegebiet entgegengewirkt werden.

Die im Plangebiet befindlichen Grünbereiche mit dem wertvollen Gehölz- und Staudenbewuchs werden in ihrem Bestand gesichert und als Wald- bzw. Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Abschirmung des Plangebiets gegenüber anderen Nutzungen und tragen gleichzeitig zu einem positiven Erscheinungsbild dieses Areals bei. Die Ansiedlung des Convenience-Großhändlers Lekkerland, der hier auf einer Teilfläche von rd. 100.000 qm sein Logistikzentrum für den Bereich Rhein-Ruhr errichtet hat, spricht für die zentrale Lage dieses Standorts und prägt ihn entscheidend.

Weitere Informationen über dieses Gewerbegebiet und weitere Gewerbeflächen erhalten Sie bei der WFO Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH, Centroallee 263, 46047 Oberhausen. Ihr Ansprechpartner: Norbert Siegers, siegers@wfo-gmbh.de, www.wfo-gmbh.de

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.



Centroatlee 263
46047 Oberhausen

Fon +49 (2 08) 85 03 6-0
Fax +49 (2 08) 85 39 83

www.eno-gmbh.de
info@eno-gmbh.de



Ihr Immobilien- und Finanzierungspartner an Rhein und Ruhr

Unsere Geschäftsschwerpunkte sind Ihre Vorteile:



- Vermittlung und Wertermittlung von Immobilien
- Individuelle und attraktive Finanzierungskonzepte für Ihre private Wohnbaufinanzierung
- Professionelle Beratung und Betreuung bis zum notariellen Vertragsabschluss
- Kaufen, bauen, renovieren, modernisieren und umfinanzieren! Bis zu 20 Jahre Zins-sicherheit mit Ihrem sympathischen Baufinanzierer an Rhein und Ruhr



www.vbi-rhein-ruhr.de
Telefon: 0203 4567-2050



www.voba-rhein-ruhr.de
Telefon: 0203 4567-2222 oder 0700-TOPBAUFI

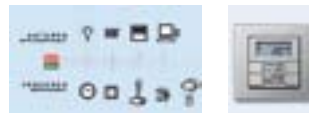


Blum & Schneider GmbH & Co. KG · Im Erlengrund 7 · 46149 Oberhausen
Telefon: 02 08/2 05 44 30 · Telefax: 02 08/2 05 44 32 · E-Mail: info@blum-schneider.de

Moderne Elektrotechnik in Ihrem Wohn- oder Bürogebäude!

Im Urlaub vom Internet-Café aus das Überwachungssystem, Meldungen und Kamerabilder einsehen? Beim Verlassen des Hauses mit einem Tastendruck sicherstellen, dass keine Leuchte oder Elektrogeräte mehr eingeschaltet ist? Sich nach einem harten Arbeitstag abends in den Fernsehsessel fallen lassen und mit einem Tastendruck für die richtige Lichtstimmung sorgen? Bei verdächtigen Geräuschen in der Nacht mit einem Tastendruck das ganze Haus erleuchten?

Nur einige der vielen Möglichkeiten intelligenter Gebäudesystemtechnik mit einem Instabus. Denn was in einem konventionellen Gebäude bisher nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren war, erledigt sich nun im Handumdrehen. Ob im privaten oder gewerblichen Bereich – die Technik



des Instabus macht Ihre vier Wände schlau und Ihnen das Leben und Arbeiten leichter.

Deshalb planen Sie bei Neu- oder Umbau Ihres Gebäudes die neue Instabustechnik mit ein!

Fachfirmen in Ihrer Nähe beraten Sie gerne.

Blum & Schneider GmbH & Co. KG
Im Erlengrund 7
46149 Oberhausen

Dieser Gewerbepark eignet sich besonders für Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerks- bzw. Produktionsbetriebe. Flächenzuschnitte ab ca. 1.000 qm bis ca. 6.000 qm sind problemlos möglich.

Der grüne Gewerbepark „Im Erlengrund“ befindet sich in Sterkrade und liegt unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle A 3 Oberhausen–Holten. Vor allem diese optimale Verkehrsanbindung hat sich als wesentlicher Punkt für die Standortentscheidung erwiesen. Darüber hinaus sind auch die interessanten Grundstückszuschnitte sowie die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden zu können, wichtige Pluspunkte dieses Gewerbeparks.

Die städtische Planungsverwaltung hat gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin und der Bürgerinitiative „pro Weierheide“ ein Plankonzept für diesen Bereich entwickelt. Es trägt sowohl den ökonomischen als auch den ökologischen Belangen in einem ausgewogenen Verhältnis Rechnung. Der Bebauungsplan Nr. 437 ist seit dem 15.08.2002 rechtskräftig. Zwischenzeitlich sind mehr als die Hälfte der 70.000 qm an 14 verschiedene Unternehmen verkauft worden.

Zu der besonderen Qualität dieses Gebiets tragen ein hoher Grünflächenanteil und ein ökologisches Entwässerungssystem bei. Es ist eine offene zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die maximale

Gebäudehöhe ist auf 12 Meter begrenzt.

Die in diesem Gewerbepark vorhandenen Flächen sind so gegliedert, dass nur Nutzungen erfolgen sollen, die sowohl in diesem Gebiet als auch im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets als verträglich angesehen werden können. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sowie Vergnügungsstätten sind deshalb nicht zulässig.

Da in der näheren Umgebung auch Wohnbereiche vorhanden sind, ist der Grüne Gewerbepark „Im Erlengrund“ in besonderer Weise für Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe geeignet. Betriebsbedingtes Wohnen ist in diesem Gewerbepark zulässig und erwünscht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Osten von der Erlengrundstraße aus und verläuft innerhalb dieses Gebiets als Einbahnstraße in einem Ringsystem. Dieses System ist zur Bewältigung des gewerblichen Verkehrs besonders geeignet, da er ohne aufwendigen Flächenbedarf für Wendehämmer abgewickelt werden kann. Die so erreichte Minimierung der Erschließungsflächen

stellt eine Maßnahme im Sinne des flächensparenden, ökologischen Bauens dar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahe gelegene Haltestelle Kibitzstraße, die von den Buslinien 954 und 959 angefahren wird, gegeben.

Die nördlich und südlich des Plangebiets vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten, durch Pflanzmaßnahmen aufgewertet und mit den öffentlichen Grünflächen vernetzt werden. In diesen Grünzügen, ergänzt durch Flächen, die im Norden, Süden und Osten an die Gewerbeflächen anschließen, erfolgt die Niederschlagsentwässerung über offene Mulden.

Im Eingangsbereich an der Erlengrundstraße sind zu diesem Zweck Rückhalteteiche angelegt. Zur angrenzenden Autobahn A 3 ist im Sinne eines Landschaftsbauwerks ein begrünter Wall ausgestaltet und errichtet worden.

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

Ihr Ansprechpartner: Norbert Siegers, siegers@wfo-gmbh.de, www.wfo-gmbh.de.

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, Centroatlee 263, 46047 Oberhausen.

Ihr Ansprechpartner:
Norbert Siegers,
sieggers@wfo-gmbh.de,
www.wfo-gmbh.de.

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen 

Wilhelm Meier-Ebbers
Dipl.-Ing. Architekt BDB

Mitglied des Vorstandes
Vorsitzender des Ausschusses
"Dienstleistungen, Recht und
Sachverständigenwesen"

ZOLLHOF 1 TEL: 0211-4967-0
40221 DÜSSELDORF FAX: 0211-4967-99

- Architekten
- Innenarchitekten
- Ingenieure
- Sicherheits- und Gesundheitskoordinator
- Staatlich anerkannte Sachverständige
für Schall- und Wärmeschutz
- Wertgutachten
- Hausverwaltung
- Immobilienservice

PLANEN-BAUEN-VERWALTEN

MEIER-EBBERS
ARCHITEKTEN 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

Bauen mit einem Architekten

Der Architekt versteht sich als Dienstleister, der dem Bauherrn als Berater und Treuhänder bei jeder Baumaßnahme zur Seite steht. Er handelt als Verwalter Ihrer Interessen ohne gewerbliches Interesse. Er ist nicht nur der Planer, der Ihre individuelle Bauaufgabe entwirft, sondern auch der ideale Partner für kostengünstiges und ökonomisches Bauen.

Der Architekt stellt sich jeder Bauaufgabe und erarbeitet mit dem Bauherrn eine maßgeschneiderte Lösung. Er koordiniert alle am Bau Beteiligten, wie Tragwerksplaner, Fachingenieure, Behörden und Handwerker. Ihre Wünsche und Vorstellungen werden mit dem Wissen und der Erfahrung des Architekten kombiniert, um ein optimales Ergebnis zu erreichen.

Der Architekt bietet Ihnen Planungsleistungen aus einer Hand für den Neubau, die Änderung bzw. Erweiterung, Aus- und Umbau, Modernisierung und Sanierung von Gebäuden. Diese Leistungen werden in der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) in 9 Leistungsphasen unterteilt und regeln den Bauablauf von der Grundlagenermittlung bis zur Projektdokumentation.

Bauen nach Wunsch



Nigrelli Architektur

Gioacchino Nigrelli
Dipl.-Ing. Architekt
Immenstraße 48
D-46147 Oberhausen
Fon 49(0)208-673444
Fax 49(0)208-676438
mail@nigrelli.net
www.nigrelli.net

efficientia
interdisziplinäre arbeitgemeinschaft

Dipl.-Ing.

Vera Schmitz

Architektin BDB AKNW
Innenarchitektin BDIA
Sachverständige für
Barrierefreies Planen & Bauen

Wilhelmstr. 18
46145 Oberhausen

Anruf zum Ortstarif
0 180 181 0 180
mail@efficientia.de
www.efficientia.de

**Wir beraten
Sie gern**



DIEKMANN
INGENIEURBÜRO



Stahlbau, Stahlbetonbau, Verbundbau, Anlagenbau

Ingenieurbüro Diekmann

Wilhelmstr. 145 46145 Oberhausen
Telefon: 0208/6 48 48-0 Fax: 0208/6 48 48-99
email: buero@diekmann.net

- Prüfingenieur für Baustatik und staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung von Standsicherheit, Fachrichtung Metallbau
- Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz
- Beratender Ingenieur im Bauwesen
- Bauvorlageberechtigt gemäß §70 BGvO NW

Ingenieurpartnerschaft

KARVANEK-THIERAUF

Beratende Ingenieure für Bauwesen
Prüfingenieure für Baustatik
staatlich anerkannte Sachverständige

- Prüfung ✓✓
- Gutachten ✓✓
- Aufstellung ✓✓
- Optimierung ✓✓

- Hoch- und Tiefbau
- Brückenbau
- Industriebau
- Wasserbau
- Sanierungskonzepte
- Bauüberwachungen



Arena "Auf Schalke"

Tel.: 0201/827430
Fax: 0201/8274340
Hollestr. 1, 45127 Essen
www.karvanek-thierauf.de



Maritim Airport Hotel, Düsseldorf



Ralf Blüher
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Christa Demski
Steuerberaterin
Geschäftsführerin
Ihr Partner in allen Steuerfragen

Besuchen sie uns auch im Internet

www.steuerberater-blueher.de
E-Mail: Ralf.Blueher@steuerberater-blueher.de

Goebenstraße 57
46045 Oberhausen
Telefon 0208 / 823 73-0
Telefax 0208 / 823 73-20

Ralf Blüher
Steuerberater

Immer gut beraten

**Brigitte
Reinemann**
Steuerberaterin

Holtkampstraße 17

46145 Oberhausen

Tel. (02 08) 6 35 58 44

Fax (02 08) 6 35 58 43

E-Mail: mail@steuerberatung-reinemann.de

Internet: www.steuerberaterin-reinemann.de



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 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 Vergabe von Grundstücken und ☎ (0208) 825-2227 und ☎ 825-3237 Vermietung und Verpachtung. Detaillierte Auskünfte über alle städtischen Baugrundstücke sind zudem im Immobilienportal auf der Homepage der Stadt Oberhausen zu finden.

Die Oberhausener Gebäude Management GmbH (OGM) ist Ansprechpartner für die Vermietung und Verpachtung des städtischen Wohn- und Gebäudebesitzes.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 594-7403.

Die Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH (WFO) ist Ansprechpartner 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. Bebauungsplanverfahren – und bei Bauvoranfragen/Bauanträgen, bei Anfragen im Grundstücksverkehr und bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

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.

Entwässerungssatzung

Der Fachbereich Gewässerschutz

nimmt in erster Linie landesrechtliche Aufgaben der Gewässerüberwachung wahr. Für Bauinteressenten ist jedoch eher von Bedeutung, dass hier die städtische Entwässerungssatzung und die Entwässerungsgebührensatzung fortgeschrieben werden. Auch werden Entscheidungen nach diesen Satzungen gefällt, wie z. B. die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang, falls jemand sein Regenwasser nicht über die städtische Kanalisation abführen, sondern auf dem eigenen Grundstück versickern lassen will.

Bei allgemeinen Fragen zum Regenwasser erhalten Sie nähere Informationen unter ☎ (0208) 825-3615. Bei Fragen zu Regenwasserabscheidungen erhalten Sie nähere Informationen unter ☎ (0208) 825-3587.

Abfallwirtschaft

Der Fachbereich Abfallwirtschaft berät private und gewerbliche Abfallerzeuger und Abfallbesitzer in Fragen der Abfallverwertung und Abfallbeseitigung.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erstellt weiterhin die Abfallsatzung und legt somit die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Abfallentsorgung in der Stadt Oberhausen fest. Dabei orientiert sie sich an den gesetzlichen und regionalplanerischen Rahmenbedingungen.

Eine Vielzahl von Informationsbroschüren z. B. zum Thema Heimwerken, Asbest im Alltag, „Wie vermeiden wir Abfälle beim Bauen?“, können hier angefordert werden.

Die Beantragung von Abfallgefäßen erfolgt per schriftlichem Antrag, der bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde eingereicht werden muss. Informationen zur Abfallwirtschaft sind bei der Abfallberatung, ☎ 825-3585 erhältlich.

Altlasten

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

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

Fachbereich somit auch seine Hilfe bei Querschnittsaufgaben des Umweltschutzes anbieten, soweit dies im Einzelfall möglich ist.

Allgemeine Auskünfte zu Altlastenstandorten erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-3611.

Bei Fragen zur Umwelttechnik erhalten Sie nähere Informationen unter ☎ (0208) 825-3633.

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 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne. Zu den Schwerpunkten des Fachbereichs zählt die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung und die Auslegung der Bauleitpläne. Hier können Sie sich über im Verfahren befindliche Bauleitpläne informieren, erhalten Kopien und Auszüge aus diesen Plänen, können Akteneinsicht beantragen und Anregungen zu ausliegenden Bebauungsplänen vorbringen.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-2725 und -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 baufachlichen und konstruktiven Fragestellungen wie auch den gesamten Komplex der Denkmalförderung.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-3133.

Planungsberatung

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

Zu bauordnungsrechtlichen Fragen berät Sie auch der Bereich Baugenehmigung und Bauordnung.

Nähere Informationen erhalten Sie

unter ☎ (0208) 825-2557 und 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, umfangreiche Angaben zu Grundstücken und Gebäuden flächendeckend und lückenlos nachzuweisen und ständig aktuell zu halten. Im heutigen modernen „automatisierten Liegenschaftskataster“ werden die Daten in digitaler Form vorgehalten. Vor allem die „digitale Karte“ ist ein

fachübergreifendes Basisinformationssystem für Nutzerinnen und Nutzer innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung. Immer dann, wenn Sie Angaben über Grundstücke benötigen, wie etwa beim Kauf eines Grundstücks oder zur Beleihung, bei Bauabsichten oder bei Fragen über den Verlauf von Grundstücksgrenzen wenden Sie sich bitte an die katastertechnische Auskunft.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-2521.

Vorkaufsrechte

Beim Kauf von Grundstücken steht der Stadt Oberhausen in bestimmten Fällen ein gesetzliches Vorkaufsrecht an Flächen, die für öffentliche Zwecke festgesetzt sind, zu. Deshalb müssen die Notare die Kaufverträge vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch der Gemeinde vorlegen. Die Stadt Oberhausen gibt dann eine Erklärung über das Vorkaufsrecht ab.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-2169.

Die Ausübung von gesetzlichen Vorkaufsrechten wird durch den Bereich Immobilien ☎ (0208) 825-3234 wahrgenommen.

Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

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

wenn die planungsrechtlichen Festsetzungen und die vorhandenen 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 eingehenden Kaufverträge auszuwerten und Bodenrichtwerte sowie sonstige, zur Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten und zu veröffentlichen. Bodenrichtwerte und Wertermittlungsdaten können mündlich erfragt werden; schriftliche

Bodenrichtwertauskünfte, Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte sind gegen Gebühr erhältlich. Die Gutachterausschüsse in NRW und der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen haben in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt das Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS.NRW geschaffen. Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte und durchschnittliche Immobilienpreise 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) 825-2281 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. Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit,

sich vor Antragstellung kostenlos beraten zu lassen. Notwendig dazu ist die Vorlage eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte der Katastralkarte.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-2487.

Werbeanlagen

Die Anbringung oder Errichtung von Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m² sowie deren Änderung hinsichtlich Farbe, Form oder Beschriftung ist genehmigungspflichtig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Antragsvordrucke können im Internet heruntergeladen werden oder im Technischen Rathaus abgeholt werden. Aus dem Vordruck ergibt sich, welche weiteren Unterlagen noch einzureichen sind.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-3562.

Wiederkehrende Prüfungen

Bei Bauobjekten die den Sonderbauvorschriften unterliegen, hierzu zählen die Verkaufsstättenverordnung, die Krankenhausverordnung, die Hochhausverordnung, die Garagenverordnung sowie die Verordnung über Bau und Betrieb von Versammlungsstätten, hat die Bauaufsicht in vorgeschriebenen Zeitabständen eine Überwachung der Objekte vorzunehmen.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-3563.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Um Wohneigentum in bestehenden oder auch in beantragten Gebäuden bilden zu können, benötigen

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

Baulastenverzeichnis

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

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

Hausakteneinsicht

Der Bereich Baugenehmigung und Bauordnung verfügt über ein Archiv,

in dem alle Baugenehmigungen seit ca. 1900 abgelegt sind. Diese Hausakten sind zu ca. 90 % vollständig, der Rest ist bei den Gebietsreformen und während der Kriegszeit leider abhanden gekommen. Akteneinsicht bekommen der jeweilige Eigentümer oder auch bevollmächtigte Personen. Die Akteneinsicht und Kopien aus den Akten sind gebührenpflichtig.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-3263.

Bereich 5-4 Wohnungswesen und städtebauliche Maßnahmen

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

Wohnungsbauprogramme

Das Land NRW fördert durch seine jährlichen Wohnungsbauprogramme sowohl die Schaffung von Mietwohnungen als auch von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Des Weiteren wird der Erwerb von vorhandenem Wohnraum sowie die Anpassung vorhandenen Wohnraums zur behindertengerechten Ausstattung gefördert.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-2005, -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) 825-2005, -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) 825-2005, -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 in Frage kommenden Eigentümer die Möglichkeit, unter Vorlage der Einkommensverhältnisse, eventuell eine Zinsbefreiung zu erlangen.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-2005, -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 Kanalanschlussbeiträgen nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW in der jeweils gültigen Fassung.

Verkehrsplanung

Bauwillige haben die Möglichkeit, beim Fachbereich 5-6-10 zu erfragen, ob ein Bauvorhaben von zukünftigen Straßenbaumaßnahmen betroffen ist. Auch Fragen zur verkehrlichen Erschließung von Baugrundstücken können hier erörtert werden. Sollten Erschließungsstraßen noch nicht endgültig ausgebaut sein (sogenannte Baustraßen), können hier die zukünftigen Ausbauhöhen der Verkehrsflächen erfragt werden.

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-2748.

Anliegerbescheinigung

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

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ (0208) 825-2439.

Straßenbaubeiträge

Erschließungsbeiträge werden für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen wie Straßen,

Wege und Plätze erhoben. Straßenbaubeiträge werden für die Erneuerung (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.

ziesakplaza
Die Welt für Macher

Die Welt für Macher

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

hagebaumarkt · baustoffe
gartencenter · freizeit

ziesakplaza
Die Welt für Macher

Mülheimer Straße 25 • 46049 Oberhausen
Tel.: 0208 / 4377 - 0 • Fax: 0208 / 4377 - 425
Internet: www.ziesakplaza.de

Öffnungszeiten:
Baumarkt
Mo.-Sa. 9.00 - 20.00 Uhr
Bauzentrum
Mo.-Fr. ab 7.00

Wir geben Ihnen Feuer in seiner schönsten Form

Kaminstudi Oberhausen

Kaminbau,
Kachelofen- und
Schornsteinbau

Mülheimer Straße 88
46045 Oberhausen (Nähe Centro)
Tel.: 0208-8832408 Fax: 0208-8832260
Internet: www.kaminstudio-oberhausen.de
Email: info@kaminstudio-oberhausen.de

Unsere Öffnungszeiten:
Mo-Fr: 9:00 - 12:30 Uhr
und 15:00 - 18:30 Uhr
Sa: 10:00 - 14:00 Uhr
& nachmittags geschlossen

Fachmärkte/Zubehör

Kunststoff-Fenster

Qualität
Schallschutz
Design
Funktionssicherheit
Wohnkomfort
Einbruchssicherheit
Wärmedämmung

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
E-Mail: koew@lebenshilfe-oberhausen.de

zertifiziert nach
DIN EN ISO
9001:2000

**Rolladen-
Markisenbau
Pollerberg**

Beratung · Verkauf · Montage · Wartung

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

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
www.rolladen-pollerberg.de

COBA
Alles unter einem Dach - Profis für Profis

Gallhöfer
ALLES FÜR DACH + FASSADE

Christoph Schang
Geschäftsführender Gesellschafter

Anton Gallhöfer GmbH
Lessingstraße 7 · 46149 Oberhausen
Telefon 02 08/65 69 20
Telefax 02 08/6 56 92 27
E-Mail: schang@gallhoefer-oberhausen.de

Uhlenbruck Raumausstattung

Meisterbetrieb

Sonnenschutz Insektenschutz Teppichböden Gardinen

Mülheimer Straße 358
46045 Oberhausen
Telefon (02 08) 86 69 10
Telefax (02 08) 86 51 33
info@raumausstattung-uhlenbruck.de
www.raumausstattung-uhlenbruck.de

Niermann Türen & Fenster GmbH



Wir liefern und montieren:

Haustüren • Innentüren
Ganzglastüren • Fenster
(aus Kunststoff, Holz, Aluminium)

Zu unserem Programm gehören auch:

Vordächer • Markisen
Briefkastenanlagen • Schließanlagen
Sicherheits-Wohnungsabschlusstüren
Insektenschutzgitter • Reparaturen

Von-Trotha-Straße 160 | Eingang Tannenstraße! | Tel.: 02 08/6 35 02 46
46149 Oberhausen | www.niermann-ob.de | Fax: 02 08/6 35 02 47

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



KLAUS BRINKS BEDACHUNG

Dachdeckermeister

Höhenweg 110

Fax 0 20 64/82 65 92

☎ **67 38 38**

☎ **0 20 64/82 65 90**

SICHERHEITSTECHNIK
Bauelemente

Schreiber

Meisterbetrieb

Aluminium • Kunststoff
Holz • Stahl

Weseler Str. 30
46149 Oberhausen
Telefon (02 08) 63 11 67
Telefax (02 08) 63 46 13
E-Mail: firma.schreiber@gmx.de

Sicherheit

Türen

Fenster

Schreiber

- Montage
- Wartung
- Reparatur
- Haustüren
- Fenster
- Wintergärten

Weitere Informationen und Beratung
erhalten Sie bei der
Polizei Oberhausen
Kommissariat Vorbeugung
Telefon (02 08) 8 26 45 12
Telefon (02 08) 8 26 45 13

Bauen/Wohnen/ Modernisieren + Sanieren



Techn. Gebäude Ausrüstung

- **Notdienst im Großraum OB - MH - E**
- **Reparaturen - Rohrbrüche - Installationen**
- **Bad - Heizung - Lüftung - Klimaanlage**

Damit das Klima stimmt!

Internet: www.cremers.de

E-Mail: info@cremers.de

Brinkstraße 48 • 46149 Oberhausen

☎ (02-08) **9-94-97-0** • Fax 9-94-97-66

► Heizung ► Lüftung ► Sanitär



- Öl- und Gasfeuerungsanlagen
- Beratung ► Planung
- Ausführung

Weißensteinstr. 98 • 46149 Oberhausen
Telefon (02 08) 65 00 49 + 65 00 40
Telefax (02 08) 65 19 75

www.kluge-waermetchnik.de • info@kluge-waermetchnik.de

Es lohnt sich,

auf dieses Werkstoff-Gütesiegel zu achten!

Hightech-Produkte
aus dem Trendwerkstoff
EDELSTAHL ROSTFREI
bewähren sich dauerhaft
in perfekter Optik.



Hoffmann Metallbau-Service

Dorstener Straße 308
46145 Oberhausen
www.metallbauservice.de

Wir fertigen in Handarbeit:
Geländer, Balkone, Vordächer,
Treppen, Handläufe und vieles mehr.



Ralf Zupancic

Fliesenlegermeister

46149 Oberhausen

Lanterstr. 93

eMail: Ralf.Zupancic@t-online.de

Tel. 0208/653404

Fax 0208/654218

Mobil 0172/6200976

Internet: www.fliesen-zupancic.de

Bauanzeige – Bauantrag – Baugenehmigung

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

Brauche ich eine Baugenehmigung?

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

Hierzu muss Ihr Baugrundstück sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden. Weiterhin muss es sich um ein Gebäude mittlerer oder geringer Höhe handeln, d. h. der Fußboden des obersten Aufenthaltsraums darf nicht mehr als 22 m oberhalb der Geländeoberfläche liegen.

Liegt Ihr Baugrundstück nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, dann ist es immer erforderlich, einen Bauantrag zu stellen. Dies ist häufig dann der Fall, wenn es sich um eine Baulücke innerhalb eines gewachsenen Orts handelt. Ob die Voraussetzungen für das Bauen ohne Baugenehmigung gegeben sind, können Sie bei den zuständigen Mitarbeiterinnen und

Mitarbeitern im Bereich Baugenehmigung und Bauordnung erfahren.

Genehmigungsfreies Bauen von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Nebenanlagen (Anzeigeverfahren)

Wenn Sie Ihr Wohnhaus genehmigungsfrei errichten dürfen und wollen, dann müssen Sie mindestens einen Monat vor Baubeginn die Bauvorlagen in einfacher Ausfertigung bei der Stadt einreichen. Die Unterlagen entsprechen denen eines Bauantrags. Sie werden lediglich daraufhin durchgesehen, ob das Vorhaben genehmigungsfrei errichtet werden kann. Eine baurechtliche Prüfung findet nicht statt.

Den Bauvorlagen ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass das Vorhaben dem Brandschutz entspricht. Bei Wohngebäuden, bei denen sich der oberste Aufenthaltsraum höher als 7 m über der Geländeoberfläche befindet, muss vor Baubeginn außerdem geprüft und bescheinigt werden, dass das Gebäude die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt. Hierzu ist die Aussage eines staatlich anerkannten Sachverständigen erforderlich.

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

Abweichungen von Vorschriften der Bauordnung müssen gesondert beantragt werden.

Bauantrag

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

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

1. Lageplan,
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte bzw. aus der deutschen Grundkarte, wenn Ihr Vorhaben nicht im Bereich eines Bebauungsplans liegt,
3. Bauzeichnungen,
4. Baubeschreibung,
5. bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Vorhaben eine Betriebsbeschreibung,
6. Nachweis der Standsicherheit und andere technische Nachweise wie Wärme- und Schallschutz.

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

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

Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Nachweise zusätzlich von einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer entsprechenden Stelle geprüft sein. Bei Wohngebäuden, bei denen sich der oberste Aufenthaltsraum mehr als 7 m über der Geländeoberfläche befindet, muss dem Bauantrag eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beigefügt werden, in der der Brandschutz nachgewiesen wird.

Die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser trägt die Verantwortung für die Richtigkeit und Voll-

ständigkeit 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 Staatliche Umweltamt, 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 schriftlichem Antrag vor der eigentlichen Baugenehmigung für die Bauprobe und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte erteilt werden. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung ist auf zwei 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.

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 5-1-00 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.

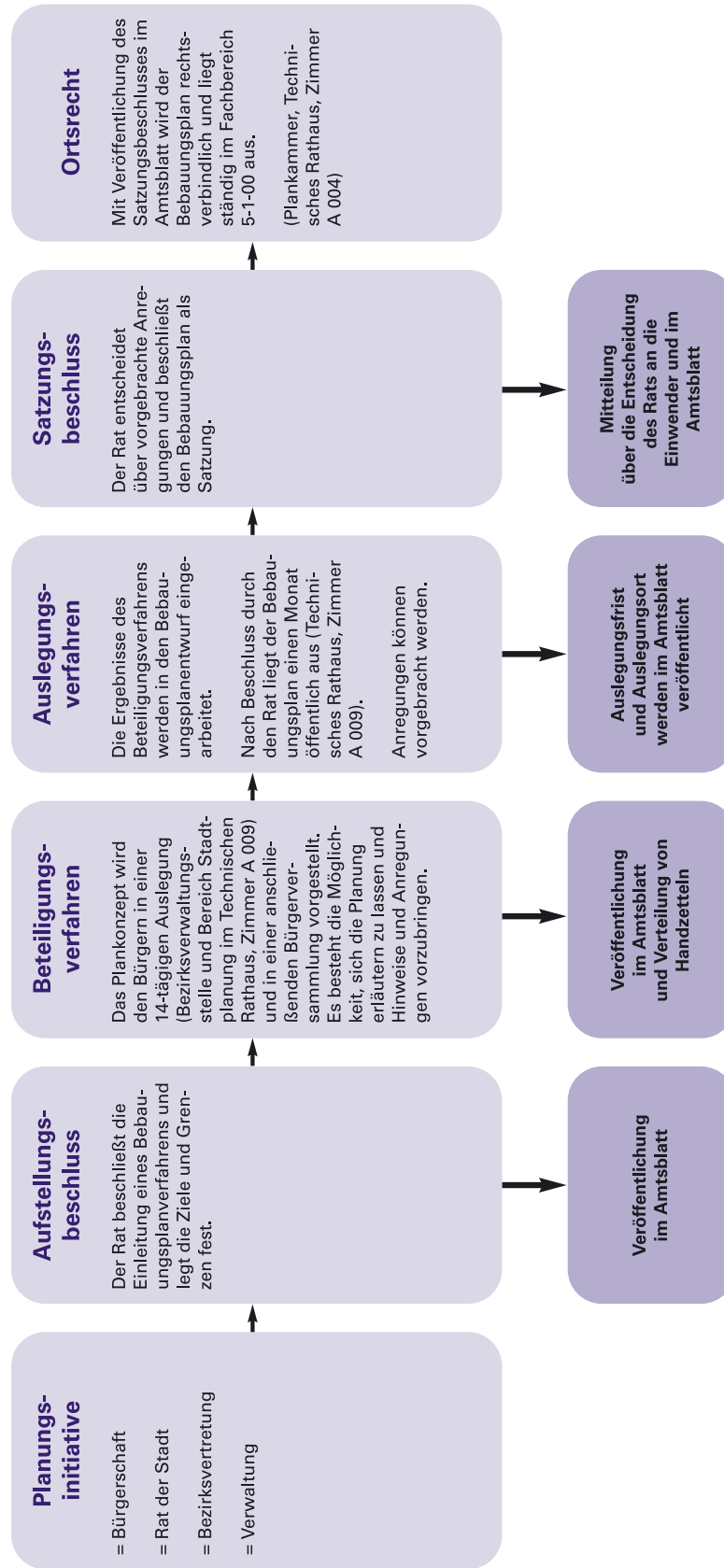
Auch die Träger öffentlicher Belange werden erneut gehört.

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 5-1-00 (Sterkrade, Technisches Rathaus, Zimmer A 004) aus.

[Die Abfolge und die Inhalte der einzelnen Verfahrensschritte sind in der schematischen Darstellung systematisch aufgeführt.](#)

Schematische Darstellung des Bebauungsplanverfahrens





RECHTSANWALTSKANZLEI



Dr. K.-H. Hütter

Rechtsanwalt u. Notar
Fachanwalt für Steuerrecht

A. Thul

Rechtsanwältin u. Notarin
Fachanwalt für Familienrecht

T. Hütter

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Bahnhofstraße 23
46145 Oberhausen
Tel.: 0208/69049-3
Fax.: 0208/69049-52
e-mail: info@raehuetter.de

Bürostunden: 08.00 Uhr–18.00 Uhr, samstags geschlossen



Wörthstraße 58
46045 Oberhausen

Tel.: 02 08/80 78 87

Fax: 02 08/80 78 55

E-Mail: mail@rae-foerster.de

www.rae-foerster.de

Rechtsanwälte

Winfried Förster

Tätigkeitsschwerpunkte:
Öffentliches u. privates Baurecht, Mietrecht

Gabriele Förster

Fachanwältin für Familienrecht
Tätigkeitsschwerpunkte:
Familienrecht, Sozialrecht, Arbeitsrecht

Dr. Mogk & Kollegen

Anwaltskanzlei - Steuerberatung
Tätigkeits-/Interessenschwerpunkte

Dr. Reinhold Mogk

Bau-, Immobilien-, Miet-, Arbeits- und Erbrecht

Kristian Mogk

Steuerberater, Steuer-, allg. Vertrags- u. Gesellschaftsrecht

Dr. Stefan Mogk

Verkehrs-, Familien-, Straf-, Bau- u. Sportrecht

Elsässer Straße 39 • 46045 Oberhausen
Telefon (02 08) 80 11 22 und 85 47 97
Telefax 85 65 56

E-Mail: Rechtsanwaelte-Dr.Mogk@t-online.de

Dr. Bugla und Thrun

Rechtsanwälte

– Rechtsanwälte –

Ihre Ansprechpartner für Immobilienprobleme:

privates und öffentliches Baurecht: RA Dr. jur. Martin Bugla

Wohnungseigentumsrecht: RA Tobias Windelschmidt

Bank- und Vertragsrecht: RA Christian Thrun

privates und öffentliches Baurecht,
Insolvenzrecht: RA Thorsten Gampig, LL.M.

Mietrecht: RA Carsten Tritt

46049 Oberhausen www.bugla-thrun.de Telefon: 02 08/85 05 73

Duisburger Str. 531 info@bugla-thrun.de Telefax: 02 08/85 05 740

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
www.rae-gehrke-vihar.de

Parkplätze am Haus • Haltestelle Buslinie 952

Wenn man ein Haus baut - Sicherheit vom ersten Spatenstich an

Jede Baumaßnahme ist mit wirtschaftlichen Risiken verbunden. Deshalb ist neben der richtigen Finanzierung auch eine gute Absicherung erforderlich, die vor finanziellen Folgen bei auftretenden Schäden schützt. Sie ist das solide Fundament, das für die Sicherheit des Hauses und seiner Eigentümer sorgt. Wichtig ist hierbei jedoch, so erklären Experten der Düsseldorfer Provinzial, daß der Abschluß der notwendigen Versicherungen bereits bei Baubeginn erfolgt.

So manches Bauvorhaben ist ein Vorhaben geblieben, da der Bauherr für Schäden haften mußte und nicht versichert war. Wegen der zahlreichen Gefahrenquellen, die von Bauarbeiten für die Umgebung, Passanten und die am Bau beteiligten Personen ausgehen, hat der Gesetzgeber dem Bauherren Sorgfalts- und Aufsichtspflichten auferlegt, die nicht auf andere Personen übertragen werden können.

Der Bauherr ist unter anderem verantwortlich für die Verkehrssicherheit auf seinem Grundstück, für eine ausreichende Beschilderung, Beleuchtung und Absperrung der Baustelle.

Er muß auch die Tätigkeiten des Architekten, des Bauunternehmers und der Bauhandwerker überwachen. Wird beispielsweise ein Fußgänger von herabfallendem Baumaterial verletzt, oder stürzen spielende Kinder in eine nicht abgedeckte Baugrube, haftet der Bauherr für den Schaden, und zwar unbegrenzt. In derartigen Fällen tritt die Bauherren-Haftpflichtversicherung ein, sie übernimmt nicht nur die Zahlung von Ansprüchen, sondern schützt auch vor unberechtigten Forderungen.

Naturgewalten machen vor einem Rohbau nicht halt, und die Schäden die sie anrichten, können den Bauherren finanziell stark belasten, ihn sogar ruinieren. Für Schäden, die an der Bauleistung durch höhere Gewalt oder andere unabwendbare Umstände auftreten, muß der Bauherr ebenfalls aufkommen. Beispielsweise kann ein Platzregen die Baugrube überfluten und zerstören. Ebenso kann bei einem Bauunfall die Stahlbetondecke einstürzen. Auch unerwünschte Gäste bleiben nicht von Baustellen fern, Zerstörung und Diebstahl sind oft die Folgen.

Ungeschicklichkeit, Fahrlässigkeit oder Böswilligkeit von Mitarbeitern

der Baufirmen gehören ebenfalls zu den Risiken gegen die sich der Bauherr absichern sollte.

Eine Bauleistungsversicherung ersetzt diese Schäden. Mit ihr sind der Bauherr und die mit der Bauausführung beauftragten Firmen durch nur einen Versicherungsvertrag während der gesamten Bauzeit in den Versicherungsschutz einbezogen. Es wird also auch Schutz vor Risiken geboten, die eigentlich den Bauunternehmer oder die Bauhandwerker betreffen. Im allgemeinen ist es aus diesen Gründen üblich, den Versicherungsbeitrag anteilig auf alle Partner umzulegen.

Ist die Bauzeit beendet, gilt es für den glücklichen Hausbesitzer den Wert des neuen Heimes zu sichern, das geschaffene Vermögen darf nicht auf's Spiel gesetzt werden. Vielmehr muß es auch für die Zukunft abgesichert sein. Feuer-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschäden sind die Bedrohungen, denen Häuser täglich ausgesetzt sind, und die den Besitzern häufig finanzielle Schäden zufügen. Mit einer „Verbundenen Wohngebäudeversicherung“ der Provinzial kann für solche Schäden Vorsorge getroffen werden.

Weitere Informationen erhalten Sie in Ihrer Provinzial-Geschäftsstelle Winfried Kalveram.

Ihr Zuhause – ausgezeichnet versichert.



Sehr gute Schadenregulierung
und exzellente Sicherheit.
Jetzt beraten lassen.

Geschäftsstellenleiter **Winfried Kalveram**
Höhenweg 21 • 46147 Oberhausen
Telefon 0208 629950
www.provinzial.com/winfried.kalveram

Immer da.
Immer nah.

PROVINZIAL
Die Versicherung der Sparkassen

Nehmen Sie teil an Oberhausens zukunftsweisender Entwicklung.



Oberhausen hat sein Gesicht stark verändert, hat Jahr für Jahr an Attraktivität hinzugewonnen. Wir laden Sie ein, an dieser zukunftsweisenden Entwicklung teilzunehmen. Erleben Sie modernes, autofreies Wohnen in Dümpten, inmitten gewachsener Strukturen.



An der Feldmannstraße leben Sie ruhig und entspannt. In einem wertvollen Haus mit ca. 140 m² Wohnfläche, geräumigem Wohnbereich, 3 Schlafzimmern, gemütlichem Dachstudio. Einziehen können Sie kurzfristig.



Individuelle Besichtigungstermine und Informationen:

Thomas Dietz Immobilien
Fon: 02 08 / 82 44 6-3
Mülheimer Str. 110
46045 Oberhausen



**Wohnen
Rheinland GmbH**

Stadionring 16 · 40878 Ratingen

www.wilma-wohnen-rheinland.de