

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1511-01	Termin 08.03.2016	Planungsausschuss		
<u>Bericht</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
01.03.2016	Bezirksvertretung Osterfeld	K			
02.03.2016	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	K			
03.03.2016	Bezirksvertretung Sterkrade	K			
08.03.2016	Planungsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

Fertigstellung der 5. Auflage der Broschüre "Planen, Bauen, Wohnen in Oberhausen - Neue Wohn- und Gewerbegebiete"

Sachdarstellung

- 1
- 2
- 3 In den Jahren 2004, 2007 2010 und 2013 hat die Stadt Oberhausen gemeinsam mit dem Mediaprint
- 4 Infoverlag (ehemals WEKA-Verlag), Mering, die 1. bis 4. Auflage der Broschüre „Planen, Bauen und
- 5 Wohnen in Oberhausen“ erstellt. In den Broschüren wurden Wohnbau- und Gewerbegebiete
- 6 vorgestellt, in denen die Errichtung von Wohngebäuden oder Gewerbebetrieben kurzfristig möglich
- 7 war.
- 8
- 9 Die Nachfrage war so groß, dass nunmehr auch die 4. Auflage vergriffen ist.
- 10
- 11 Die nun vorliegende 5. Auflage der Baubroschüre wurde ebenfalls mit dem Mediaprint Infoverlag
- 12 realisiert. Der Verlag finanziert die Broschüre über Anzeigen ansässiger Unternehmen, die in der
- 13 Broschüre für Ihre Produkte oder Dienstleistungen werben.
- 14
- 15 Die Broschüre zeigt Bauwilligen, Bauträgern und allen, die an einem Baugrundstück in Oberhausen
- 16 interessiert sind, ein breites Spektrum an Baumöglichkeiten auf. Es werden insgesamt zwölf
- 17 Wohnbaugebiete vorgestellt, in denen überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser aber auch Haus-
- 18 gruppen und Geschosswohnungen realisiert werden können.
- 19

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 16.02.2016	Lauxen Datum 16.02.2016	Datum	Datum
* Vorlage zur: * Ergebnis : Beteiligung:			
Kenntnisnahme (K)		Personalrat	[]
		Gleichstellungsstelle	[]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/1511-01	Termin 08.03.2016	Planungsausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	--------------------------

20

21

22 Weiterhin werden zwei Gewerbegebiete vorgestellt. Die Gebiete weisen unterschiedliche Standort-
23 qualitäten für produzierende Betriebe, Dienstleistung- und Handwerksbetriebe auf. Es stehen Grund-
24 stücke ab 1.000 m² zur Verfügung.

25

26 Neben der konkreten Beschreibung der Baugebiete enthält die Broschüre im Sinne einer Bauherren-
27 mappe auch allgemeine Informationen zur Stadtentwicklung, zu den am "Bau" beteiligten Ver-
28 waltungsstellen mit ihren Aufgabengebieten und Tätigkeitsfeldern sowie über das Bauantrags-
29 verfahren und über die Beteiligungsmöglichkeiten bei Bebauungsplanverfahren. Daneben sind
30 aktuellen Informationen und Links rund um das Thema Energieeinsparung und Klimaschutz im
31 Neubau sowie bei der Altbausanierung enthalten. Auch behandelt die Broschüre das Thema Inklusion
32 in der Stadtplanung.

33

34 Die Broschüre „Planen, Bauen und Wohnen in Oberhausen“ liegt unter anderem im Rathaus an der
35 Schwartzstraße und im Technischen Rathaus, Bahnhofstraße 66, aus und kann auf der Homepage
36 der Stadt Oberhausen heruntergeladen werden

37

38 Die Broschüre ist der Vorlage beigelegt.

39

40

41 **Anlage**

42

43 Broschüre

44

45

Planen, Bauen und Wohnen in Oberhausen



Wir haben den Marktüberblick!

**VERKAUFEN? KAUFEN?
VERMIETEN? MIETEN?**

Wir sind die erste Adresse in Oberhausen, wenn es um Immobilien geht.

- ☒ Ein- und Zweifamilienhäuser
- ☒ Mehrfamilienhäuser
- ☒ Eigentumswohnungen
- ☒ Wohn- und Geschäftsimmobilien
- ☒ Grundstücke
- ☒ Büro- und Einzelhandelsflächen
- ☒ Gewerbeimmobilien

**SVI – Der Immobilienmakler
Ihrer Stadtparkasse Oberhausen.**
Tel. (0208) 834-3781 · www.s-vi.de

Vorwort des Oberbürgermeisters der Stadt Oberhausen

Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

ich kann natürlich nicht wissen, was Sie persönlich bewegt, über einen Umzug in unsere Stadt nachzudenken. Auch dürfen Sie von mir kein völlig neutrales Urteil erwarten, denn selbstverständlich liebe ich Oberhausen, wo meine Familie und ich seit vielen Jahren zu Hause sind. Doch bin ich mir ziemlich sicher, dass unsere Stadt auch abseits einer gewaltigen Portion Heimatverbundenheit viele Menschen vollends überzeugen kann. Kommen Sie deshalb zu uns, überzeugen Sie sich selbst, treffen Sie Ihre eigene Entscheidung. Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Ihnen einen ersten Eindruck vermitteln, was Sie zu erwarten haben, und wo Sie im Zweifel auch Hilfe bekommen.

Oberhausen ist eine Großstadt mit Herz inmitten der Metropole Ruhr mit einem Einzugsgebiet, das in Europa seinesgleichen sucht. Mit ihren vielfältigen kulturellen und sozialen Angeboten ist Oberhausen eine lebens- und liebenswerte Stadt. Die Menschen werden Sie herzlich empfangen. Wir sind eine offene Stadt, die ihre Gäste willkommen heißt.

Attraktionen wie die Sankt Antony Hütte, der Gasometer, das Schloss und der Kaisergarten, die König-Pilsener-Arena, das Stage Metronom Theater und das CentrO, stehen nicht nur bei Oberhausener Bürgerinnen und Bürgern hoch im Kurs. Sie sind attraktive Ziele für Touristen aus Nah und Fern.

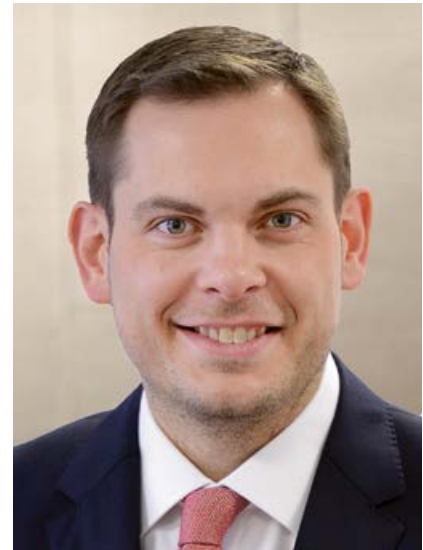
Dazu kommt ein breit gefächertes Angebot an Kindergärten und

Schulen, Jugendeinrichtungen und weitere vielfältige Möglichkeiten für Familien und Senioren. Die Stadtteilzentren bieten neben einer guten Einzelhandelsausstattung auch die Möglichkeit Behördengänge auf kurzen Wegen zu erledigen oder sich gastronomisch verwöhnen zu lassen.

Eine aktive Baulandpolitik sorgt dafür, dass Sie in Oberhausen auch auf ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen treffen. Und in unserem Bemühen, gerade jungen Familien ein dauerhaftes Zuhause zu bieten, werden wir nicht nachlassen. Aber auch ältere Menschen, die barrierefreies Wohnen im Fokus haben, sind bei uns an der richtigen Stelle.

Neben einer ansprechenden Gestaltung der Baugebiete, spielt die Nähe zu entsprechenden Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Spielplätzen eine entscheidende Rolle. Die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderungen in allen gesellschaftlichen Lebensbezügen ist ein Grundrecht, das auch im Rahmen der Oberhausener Stadtplanung Beachtung findet. Zertifiziert als fahrradfreundliche Stadt, genießt der Radverkehr einen hohen Stellenwert.

Diese Broschüre stellt Baugebiete vor, in denen freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen realisiert werden können. Daneben wird auch über einige ausgewählte Gewerbege-



biete informiert. Ebenso finden sich konkrete Informationen zu den einzelnen Baugebieten und Hilfestellungen für Behördengänge. Es werden Informationen zum Bauordnungs- und Planungsrecht sowie zu den Themen Inklusion, Energieeinsparung und Klimaschutz gegeben.

Viel Spaß beim Lesen und der Wahl für Ihr neues Zuhause, das hoffentlich in Oberhausen stehen wird.

Ihr

Daniel Schranz

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Oberbürgermeisters der Stadt Oberhausen	1	Baugebiet Rechenacker/Samlandstraße.	30
Oberhausen – Stadtporträt.	3	Baugebiet Blockstraße	32
Inklusion und Stadtplanung in Oberhausen	5	Baugebiet Behrenstraße/Blockstraße	34
Gute Verbindungen garantiert – der öffentliche Nahverkehr in Oberhausen.	8	Erstklassige Firmenadresse gesucht? – Können Sie haben!	36
Wohngebiete in Oberhausen.	11	Gewerbegebiete in Oberhausen.	37
Baugebiet Höhenweg/Lickumstraße	12	Gewerbegebiet Vestische Straße/ Zum Steigerhaus	40
Baugebiet Immenstraße/Weiselweg	14	Business Park Neue Mitte Oberhausen	42
Baugebiet Am Tüsselbeck/Zum Steinacker.	16	Behördenführer	45
Baugebiet Münzstraße/Zum Dörnbush	18	Informationen zum Bauordnungsrecht.	52
Baugebiet Biefangstraße	20	Informationen zum Planungsrecht.	54
Baugebiet Lilienthalstraße/Nürnberger Straße	22	Informationen zu Energieeinsparung und Klimaschutz	57
Baugebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus	24	Branchenverzeichnis.	64
Baugebiet Baustraße/Freiligrathstraße	26	Impressum.	64
Baugebiet Hunsrückstraße/Beckerstraße	28		

Seit 1985

Norbert Stammeier Fachbetrieb

**Rollladen- und Sonnenschutztechnik
Sicherheitstechnik/Elementebau**

- Beratung • Planung • Montage
- Service • Reparatur •

Lanterstraße 23 · 46539 Dinslaken
Telefon 02064-60184-0
Telefax 02064-60184-44
E-Mail info@stammeier.net
www.Stammeier.net

**Rufen Sie uns an:
02 08/86 90 36 77**

ZENTRO UMZÜGE
OBERHAUSEN
02 08 - 86 90 36 77

Folgenden Service bieten wir an:

- Privatumzüge
- Möbelmontage
- Küchenmontage
- Klavier + Wasserbett Transporte
- Büroumzüge
- Fernumzüge

Oberhausen – Stadtporträt

Oberhausen zählt mit rund 210.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den mittleren Großstädten im Ruhrgebiet. In der Vergangenheit von einer großen Industrietradition geprägt, hat sich die Stadt inzwischen zu einem überaus erfolgreichen Reise- und Freizeitziel entwickelt.

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

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

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

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

Ein herausragendes Beispiel hierfür ist die „Neue Mitte Oberhausen“ mit Europas größtem Einkaufs- und Freizeitzentrum CentrO, dem Gasometer und vielen weiteren Attraktionen, die jährlich rund 24 Millionen Besucher aus dem In- und Ausland anziehen. Zum 1996 eröffneten CentrO gehören ein 96.000



CentrO-Eingang



Marina

Quadratmeter großes Einkaufszentrum mit rund 220 Geschäften sowie ein Multiplex-Kino. Im Frühjahr/Sommer 2013 wurde das Freizeitangebot durch die Eröffnung des Sea-Life-Abenteuer-Parks und des Legoland Discovery Centre noch ergänzt. Direkt an das CentrO. angebunden sind die moderne Veranstaltungshalle König-Pilsener-Arena mit über 12.000 Plätzen und das Stage Metronom Theater.

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

Der 117 Meter hohe Gasometer, Wahrzeichen der Stadt und zugleich Symbol für den Strukturwandel, ist der Aussichtsturm des Ruhrgebiets. Bei schönem Wetter

hat man vom Dach des ehemaligen Industriegiganten einen herrlichen, über 30 Kilometer weiten Ausblick über das westliche Ruhrgebiet. Der Innenraum des Stahlkolosses wird heute hauptsächlich als außergewöhnliche Ausstellungshalle genutzt. Auch Christo und Jeanne-Claude haben hier bereits ausgestellt.

Was „Nightlife“ in Oberhausen betrifft, ist die 400 Meter lange CentrO-Promenade mit rund 50 Gastronomiebetrieben in der Neuen Mitte zum beliebten Treffpunkt für Nachtschwärmer geworden.

Besuche lohnen sich in Oberhausen aber auch immer in der Ludwig Galerie Schloss Oberhausen mit ihren modernen, zeitgenössischen Ausstellungen, im Theater am Will-Quadflieg-Platz oder im „Kleinkunsttempel“ Ebertbad mit

seinem herausragenden Kleinkunst- und Kabarettprogramm. Stolz ist Oberhausen natürlich auf seine seit 1954 jährlich stattfindenden Internationalen Kurzfilmtage. Ebenso reizvoll: Am Schloss Oberhausen und besonders in der „Alten Mitte“ rund um Ebertbad, Hauptbahnhof, Friedensplatz, Marktstraße und Altmarkt zeigt sich Oberhausen von seiner idyllischen und ursprünglichen Seite. Besonders im Innenstadtviertel gibt es viele Cafés, gemütliche Kneipen und Restaurants. Wer in die Geschichte der Stadt eintauchen will, besucht gleich hinter dem Hauptbahnhof das Rheinische Industriemuseum oder die Siedlung Eisenheim, die älteste Arbeitersiedlung im Ruhrgebiet.

Infos:
Tourist Information Oberhausen,
Willy-Brandt-Platz 2,
46045 Oberhausen,
Telefon: 0208 824570,
Fax 0208 8245711,
E-Mail:
tourist-info@oberhausen.de,
Internet:
www.oberhausen-tourismus.de

Inklusion und Stadtplanung

Inklusion und Stadtplanung in Oberhausen

Im Mai 2011 hat der Rat der Stadt die Entwicklung und Umsetzung eines kommunalen Inklusionsplans beschlossen. Der Rat hat dabei unter anderen folgende Feststellungen getroffen:

„Menschen mit Behinderung haben einen Anspruch auf volle Teilhabe in der Gesellschaft.

Seit Jahrzehnten setzen sich Betroffene, Verbände und Eltern von Kindern mit Behinderung nachdrücklich dafür ein, dass deren Zugehörigkeit zur Gesellschaft anerkannt wird.

Seit 2009 ist die UN-Konvention über die Rechte für Menschen mit Behinderung auch für Deutschland verbindlich.“

Inklusion ist eine Querschnittsaufgabe für alle gesellschaftlichen Bereiche, durch die die Ausgrenzung von Menschen mit Behinderung aus der Gesellschaft von Beginn an verhindert werden soll. Sie unterscheidet sich damit von der Integration, die sich auf die Eingliederung von ausgegrenzten Menschen konzentriert. Inklusion ist weitergehend. In inklusiven Lebensbereichen wird Menschen mit Behinderung keine Anpassung abverlangt, sondern die Lebensbereiche passen sich den Menschen an.

Dabei bezieht sich der Begriff der Inklusion nicht nur auf Menschen mit einer Behinderung. Vielmehr geht es darum, dass die Teilhabe aller Menschen in allen Lebensbereichen möglich ist. Denn Treppeinstufen beispielsweise behindern nicht nur den Rollstuhlfahrer,

sondern auch die Mutter mit dem Kinderwagen.

Durch dieses Beispiel wird deutlich: Jeder Mensch begegnet in seinem Alltag immer wieder Hindernissen und Barrieren:

- Ein älterer Herr mit Sehbeeinträchtigung kann einen Fahrkartenautomaten nicht bedienen
- Ein Sportler kann aufgrund einer Beinverletzung gerade nicht die Treppe benutzen
- Eine junge Frau die erst seit kurzem in Deutschland lebt, versteht die Hinweisschilder nicht
- Eine ältere Dame kann aufgrund ihres Rheumas den Geldautomaten nicht bedienen
- Ein Jugendlicher mit Hörbehinderung versteht im Kino mit seinen Freunden den Film nicht

Gemeinsam ist allen Menschen, dass Sie ein selbstständiges Leben führen möchten. Damit dies möglich ist, ist es notwendig, eine barrierefreie, zumindest eine barrierearme Umwelt zu erschaffen. Dabei bezieht sich Barrierefreiheit nicht nur auf Bauten, sondern auch auf Informationen und Kommunikation.

Im Bau- und Planungsbereich ergeben sich dadurch neue Herausforderungen. Der Stadt Oberhausen ist es wichtig, für barrierefreies

Bauen zu werben und darüber zu informieren, welche Dinge bereits im Planungsprozess beachtet werden sollten. Die Einbindung von Menschen mit Beeinträchtigungen ist dabei immer sinnvoll. Denn es hat sich gezeigt, dass die rechtzeitige Beteiligung von Betroffenen allen Seiten nutzt und so eine bedarfsgerechte Gestaltung möglich ist. In Oberhausen steht Ihnen der Beirat für Menschen mit Behinderungen hier gerne hilfreich zur Seite.

Barrierefreies Bauen und Planen ist für alle Menschen gedacht. Es schließt niemanden aus, ist somit langfristig wirtschaftlich und damit auch für Bauherren, Investoren und Gewerbetreibende besonders interessant.

Europaweite Studien haben bestätigt, dass ein „Design für Alle“ bereits heute für 10 Prozent der Bevölkerung unentbehrlich, für 30 bis 40 Prozent notwendig und für 100 Prozent komfortabel und ein wichtiges Qualitätsmerkmal ist (Quelle: Faltblatt EDAD-Europäisches Netzwerk Design für Alle Deutschland e. V.).

Die Checkliste „Bauen für Alle – Barrierefrei“ (erarbeitet durch die Behindertenkoordinatoren NRW) gibt einen guten Einblick in das Thema und gibt Hinweise wo weitere Informationen bezogen werden können. Sie ist bereits jetzt unter www.oberhausen.de/inklusion und dort unter dem Punkt „Service“ zum Download verfügbar.



Die Stadt Oberhausen hat bereits im Jahr 2012 damit begonnen einen Aktionsplan zur Inklusion zu erarbeiten. Die Gesamtkoordination für den Prozess zur Entwicklung eines kommunalen Aktionsplanes liegt beim Büro für Chancengleichheit im Dezernat des Oberbürgermeisters.

Anhand festgelegter Leitziele werden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen erarbeitet, die die Teilhabemöglichkeiten von Menschen mit Beeinträchtigungen verbessern.

Für die Stadtplanung/Stadtentwicklung ist insbesondere das Leitziel „Allen Einwohnerinnen und Einwohnern steht ein bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung ist vorhanden und für alle zugänglich.“ relevant.

Zur Umsetzung des Leitziels sind bisher unter anderem folgende Schritte im Rahmen der Stadtplanung bereits umgesetzt bzw. geplant:

- Die Vorgaben der UN-Behindertenrechtskonvention sollen in der Stadtentwicklung Berücksichtigung finden. Im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts 2020 erfährt das Thema Inklusion eine spezifische, inhaltliche Betrachtung.
- Alle Bauinteressierten sollen Zugang zu Informationen über barrierefreies Bauen und Fördermöglichkeiten haben.
- Veröffentlichung der Checkliste „Bauen für Alle – Barrierefrei“ als Printversion.

- Das Thema „Barrierefreies Bauen“ wird im Arbeitsprozess der Verwaltung regelmäßig anhand von Förderrichtlinien und konkreten Projekten diskutiert. In diesem Rahmen erfolgt ein Austausch zu Best-Practice-Beispielen und zu Förderprogrammen
- Bei öffentlich geförderten Baumaßnahmen erfolgen Auflagen zur Barrierefreiheit.

Weitere Informationen zum Thema Inklusion sind im Internet zu finden unter: www.oberhausen.de



Kontakt zum Beirat für Menschen mit Behinderungen:

Stadt Oberhausen
Büro für Chancengleichheit
Geschäftsführung Beirat für Menschen mit Behinderungen
Schwartzstraße 71
46045 Oberhausen
Telefon: 0208 825-2691
Fax: 0208 825-9358
E-Mail: behindertenbeirat@oberhausen.de

Rollladen- und Sonnenschutzprofi Benabbou

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



- Rollladen
- Rolltore
- Deckenlauffore
- Garagentore
- Markisen
- Wintergarten-
beschattung

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

Stieglitz Raumgestaltung Sebastian Stieglitz



Tirolerstraße 37
46047 Oberhausen
Telefon 0208 8828491
Telefax 0208 8828492
E-Mail stieglitz-Raumgestaltung@gmx.de
www.stieglitz-Raumgestaltung.de

Dr. Schulte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marktstraße 61–63 · 46045 Oberhausen
Telefon (0208) 2 99 67-0
Telefax (0208) 2 99 67-26
E-Mail info@dr-schulte-gmbh.de
www.dr-schulte-gmbh.de

Internationale Kooperation: IGAL Intercontinental Grouping of Accountants and Lawyers

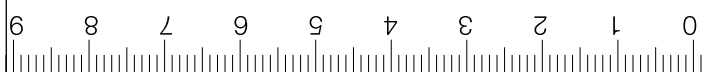


Ingenieurbüro für Statik und Konstruktion

Dipl.-Ing. Martin Neff

staatlich anerkannter Sachverständiger
für die Prüfung der Standsicherheit

Wunderstraße 8
46049 Oberhausen
Telefon: 0208/659480
E-Mail: info@ib-neff.de



Ihr Profi für die Antennen- installation



Radio Radtke GmbH
... unübersehbar gut!

Radio Radtke GmbH
Knappenstraße 81 – 83
46047 Oberhausen
Telefon 0208 740110
Fax 0208 889333
E-Mail info@radio-radtke.de
www.radio-radtke.de

Der öffentliche Nahverkehr

Gute Verbindungen garantiert – der öffentliche Nahverkehr in Oberhausen

Der öffentliche Personennahverkehr ist in Oberhausen sehr gut ausgebaut. Die STOAG ist das städtische Verkehrsunternehmen in Oberhausen und erschließt das gesamte Stadtgebiet mit Bus und Straßenbahn. 121 moderne Busse und 6 Straßenbahnen ermöglichen einen attraktiven öffentlichen Nahverkehr, im Radius von 400 Metern ist überall im bebauten Stadtgebiet eine Haltestelle erreichbar.

Attraktives Fahrplanangebot

Das Kernstück des öffentlichen Nahverkehrs in Oberhausen ist eine vom Autoverkehr unabhängige

ge ÖPNV-Trasse, die den Hauptbahnhof mit dem CentrO, dem großen Einkaufs- und Freizeitzentrum, und dem Stadtteil Sterkrade verbindet. Die Busse und Straßenbahnen können auf dieser Trasse bis zu 80 km/h fahren – unerreichbar sonst im Stadtgebiet. Eine bessere und schnellere Verbindung zwischen Alt-Oberhausen und Sterkrade gibt es nicht.

Tagsüber verbinden SchnellBusse (SB-Linien) die nördlichen und südlichen sowie die westlichen und östlichen Stadtteile. Stadt-Busse, die im Gegensatz zu den Schnellbussen an jeder Haltestelle stoppen, erschließen alle Stadt-

teile überwiegend im 20- oder 30-Minuten Takt. Die innerstädtischen Verbindungen ermöglichen passende Anschlüsse an den Bahnhöfen zu den vertakteten Regionalzügen. 17 überregionale Linien verbinden Oberhausen mit den Nachbarstädten Bottrop, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen und Mülheim. Abends und nachts gibt es in Oberhausen ein gut ausgebautes NachtNetz, das im Stundentakt das ganze Stadtgebiet erschließt. Sonntags bis donnerstags fahren die Nachtbusse bis gegen 0:30 Uhr, freitags und samstags sogar die ganze Nacht, bis morgens wieder der normale Verkehr einsetzt.

Service für die Kunden

Busfahren in Oberhausen stellt eine gute Alternative zur Nutzung des Autos dar. Die STOAG verfügt über eine sehr moderne Busflotte, das Durchschnittsalter der Fahrzeuge beträgt etwa fünf Jahre. Alle Busse sind mit Klimaanlage ausgestattet, ein Komfort für die Fahrgäste sowohl im Sommer als auch in der feuchten Jahreszeit. Moderne Antriebstechnik ist für die STOAG kein Fremdwort: Zwei Hybridbusse und zwei rein elektrisch betriebene Busse sorgen für ganz besonders umweltfreundliche Mobilität.

Mobilitätseingeschränkte Fahrgäste können den öffentlichen Nahverkehr in Oberhausen uneingeschränkt nutzen: Alle Busse und Straßenbahnen der STOAG sind stufenfrei gebaut, die Busse verfügen zusätzlich über Klapperrampen, die bei Bedarf für Rollstuhlfahrer bedient werden, die



Öffentlicher Personennahverkehr

Einstiegsbereiche sind entsprechend breit gestaltet.

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

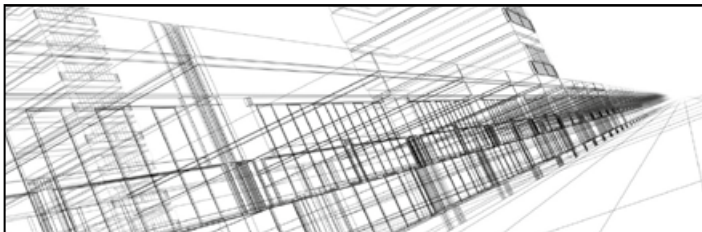
Drei KundenCenter stehen den Fahrgästen im Stadtgebiet zur Verfügung. Hier kann sich der Kunde individuell über die besten Verbindungen oder das passende Ticket beraten lassen. Die STOAG

ist Mitglied im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR), der ein breites Ticketsortiment im Angebot hat: für Vielfahrer, für Gelegenheitsfahrer, für Preisbewusste, für Schüler, Azubis und Senioren. Wer sich lieber telefonisch oder im Internet informiert, erhält unter der Rufnummer 0180 6504030 (0,20 €/Anruf aus dem Festnetz, Mobilfunk 0,60 €/Anruf) bzw. unter www.stoag.de Auskünfte rund um die Uhr. Für Neubürger gibt es ein Schnupperangebot, mit dem der ÖPNV in Oberhausen im wahrsten Sinne des Wortes „erfahren“ werden kann. Informationen hierzu hält das Einwohnermeldeamt bereit.

Weitere Informationen im Internet unter: <http://www.stoag.de/>



Öffentlicher Personennahverkehr



Godder und Helbig

Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB

Tragwerksplanung, Ingenieurbauten, Industriebauten,
Energieberatung und -konzepte

Staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz

info@ib-godder.de · ksh-statik@web.de

☎ 0208/89 80 95 · ☎ 0208/66 50 96



42ob-GmbH

Preiswerte Kunststofffenster
aus Polen

Am Wall 15, 46049 Oberhausen

Geschäftsführer

Lars Böcker

Tischlermeister/GEB im HWK

T 02 08/99 39 29 70

F 02 08/99 39 29 72

M 01 63/2 63 25 37

info@42ob.de · www.42ob.de



Immobilien- & Sachverständigenbüro seit 1977

Wir ermitteln den Marktwert und erledigen alle Arbeiten, um
Ihre Immobilie zuverlässig und sorgenfrei mit Sachverstand
unabhängig von Banken und Sparkassen für Sie zu verkaufen.



www.voelker-immobilien.de

0208-801065

Mülheimer Straße 265
46045 Oberhausen



Ingenieurbüro Diekmann GmbH & Co. KG

Wilhelmstr. 145, 46145 Oberhausen

Telefon: 0208/6 48 48-0, Fax: 0208/6 48 48-99

E-Mail: info@diekmann.net, www.diekmann.net

▪ Statik, Planung, Konstruktion

▪ **Prüfingenieure** für Baustatik und
staatlich anerkannte Sachverständige für die
Prüfung der Standsicherheit
Fachrichtungen Metallbau und Massivbau

▪ Staatlich anerkannte Sachverständige für
Schall- und Wärmeschutz

▪ Beratende Ingenieure im Bauwesen

▪ **Bauvorlageberechtigt** gemäß §70 BauO NW



**ALLEKOTTE
GUTTILLA**
ARCHITEKTEN
INGENIEURE



Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

• Gutachter für Schäden an Gebäuden

PersCert TÜV (TÜV Rheinland)

• Sachverständiger für Immobilienbewertung

PersCert TÜV (TÜV Rheinland)

• Entwurfs- und Ausführungsplanung

• Tragwerksplanung

• Bauüberwachung

• Energieberatung

• Gebäudevisualisierungen



Wittestraße 2, 46145 Oberhausen

Telefon: 0208/9 60 35 93, Telefax: 0208/9 60 35 95

E-Mail: allekotte@allekotte-guttilla.de

ARCHITEKTEN - INGENIEURE - SACHVERSTÄNDIGE

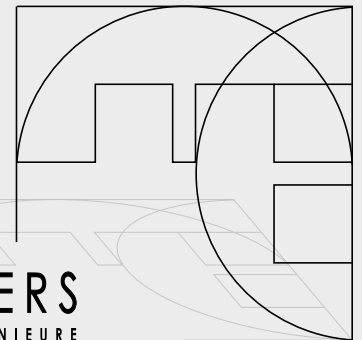
- Wohnungsbau und Städtebau
- Barrierefreies und Seniorengerechtes Bauen
- Büro- und Verwaltungsbau
- Hotel- und Ladenbau
- Gewerbe- und Industriebau
- Tragwerksplanung/Statik
- Bewertung/Kaufberatung für Immobilien
- Energieausweis/Energieberater vor Ort, KfW & BAFA

ENTWURF - KONSTRUKTION - BAULEITUNG

MEIER-EBBERS

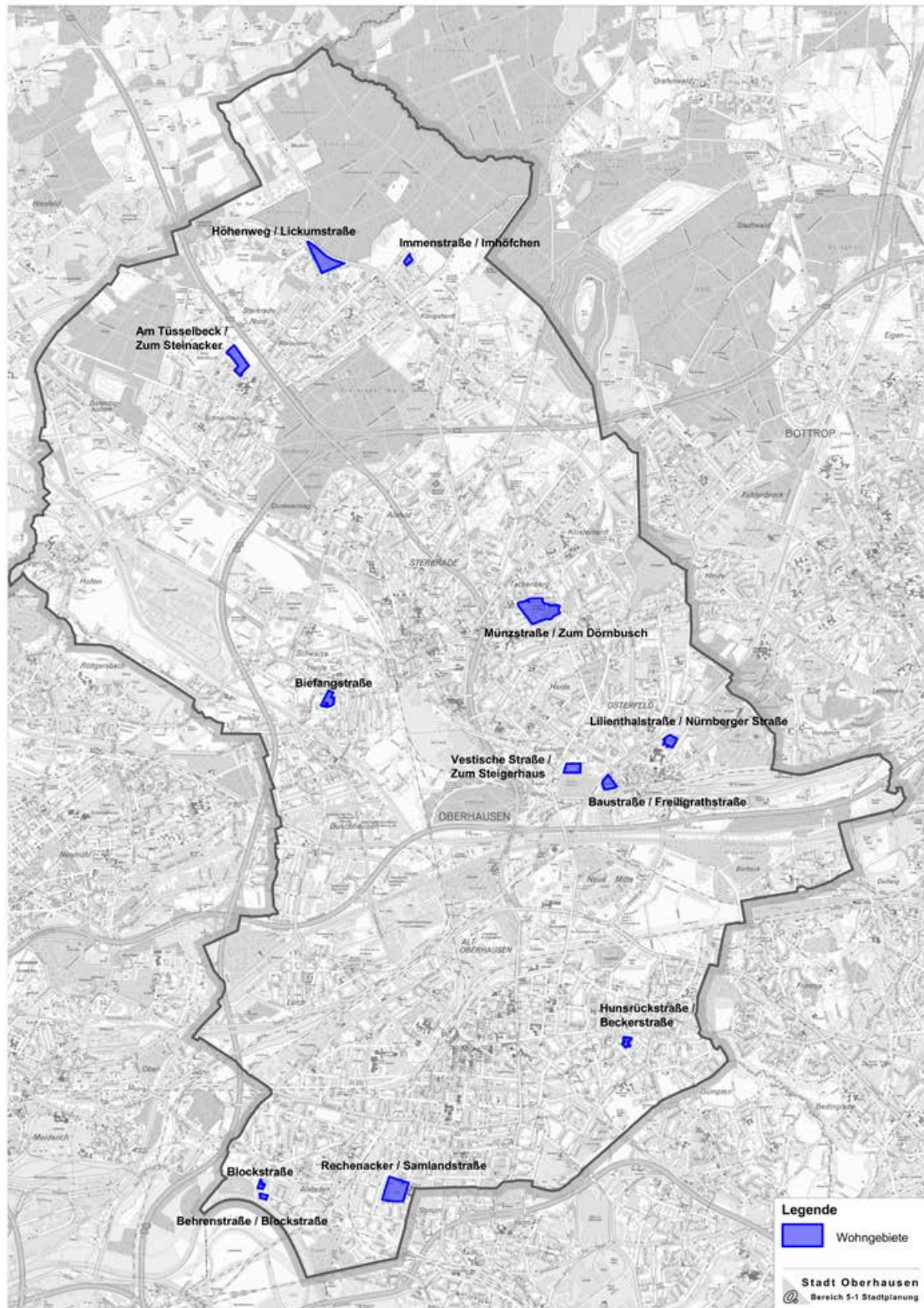
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

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



Wohngebiete in Oberhausen

Wohngebiete in Oberhausen



Baugebiet Höhenweg/Lickumstraße

In dem Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 417) 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 ist auch die Innenstadt des Ortsteils Sterkrade sehr gut erreichbar.

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

den Standorte der Grundschule Hirschkamp sowie die Zweigstelle der Heinrich-Böll-Gesamtschule.

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

Die Erschließung des Innenbereichs erfolgt über zwei Stichstraßen vom Höhenweg und von der Lickumstraße aus. 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 abge-

leitet werden, wo es zur Verdunstung gebracht wird. Die Becken werden in die Grünbereiche integriert.

Die gestalterische Einbindung des Neubaugebiets in die bestehende Umgebung erfolgt mittels entsprechender Festsetzungen. Diese beziehen sich auf die Dachform und die Anordnung und Größe von Dachaufbauten und -einschnitten. Des Weiteren wurden auch Festsetzungen zu den Baumaterialien und zur Farbwahl sowie zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Erschließung der Grundstücke wird voraussichtlich im Herbst 2015 begonnen. Interessenten für die städtischen Grundstücke können sich bereits jetzt schon melden und sich in eine Bewerberliste eintragen lassen.

Weitere Informationen zum Bebauungsplan erhalten Sie unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



OGM GmbH/
Flächenmanagement
Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66,
Zimmer: D 412
Telefon: 0205 594-7409
Fax: 0208 594-7470
E-Mail: frank.lennerth@ogm.de





Baugebiet Immenstraße/Weiselweg

Der Bebauungsplan Nr. 645 „Immenstraße/Weiselweg“ sieht die Realisierung von 4 exklusiven Stadtvillen auf parkähnlichen Grundstücken vor.

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

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

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

Der zur Immenstraße vorgelagerte Grünstreifen wird in seiner vollen Breite erhalten und gesichert; im rückwärtigen Bereich sollen vier außergewöhnlich hochwertige, architektonisch abgestimmte und freistehende Wohnhäuser in einem städtebaulichen Kontext realisiert werden. Pro Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten

vorgesehen. Durch großzügige Dimensionierung der Wohnflächen soll sowohl Generationswohnen als auch „Wohnen und Arbeiten“ für Freiberufler möglich sein. Die Erschließung ist mittig, entsprechend der Lage der ehemaligen Zufahrt von der Immenstraße aus, vorgesehen und weist einen leicht geschwungenen Verlauf auf.

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

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

Mit der Lage im Ortsteil Königshardt besteht zum einen eine An-

bindung zum Nahversorgungszentrum Königshardt mit allen wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten der Grundversorgung. Zum anderen sind die großen Frei- und Erholungsflächen wie Sterkrader Wald, Staatsforst Wesel/Köllnischer Wald und Hiesfelder Wald nicht weit. Das Hauptzentrum Sterkrade mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 4 km Entfernung zu erreichen.

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

Mit der Bebauung kann sofort begonnen werden. Weitere Informationen zum Bebauungsplan erhalten Sie unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



Ansprechpartner:
talis immobilien gmbh
Essener Straße 5
46047 Oberhausen
Telefon: 0208 43750
www.talis.de





Baugebiet Am Tüsselbeck/Zum Steinacker

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 221 – Am Tüsselbeck/Zum Steinacker – entsteht im ersten Bauabschnitt Oberhausens erste Klimaschutzsiedlung.

Das Plangebiet liegt im Oberhausener Norden in nur ca. 400 m Entfernung zum Nebenzentrum von Schmachtendorf. Auf dem ca. 4,1 ha großen Gelände sollen in drei Bauabschnitten insgesamt 104 Wohneinheiten in der Form von geförderten Mietwohnungen, Mieteinfamilienhäusern und frei finanzierten Eigenheimen verwirklicht werden. Eine Besonderheit der Siedlung ist, dass – im Rahmen der Programme experimenteller Wohnungsbau und 100 Klimaschutzsiedlungen – eine Passivhausbebauung im Mietwohnungsbau realisiert wird. Damit wird gezeigt, dass innovatives, energiesparendes Bauen nicht auf Eigenheime beschränkt ist.

Klimaschutzsiedlungen sind Wegweiser hin zu einer klimaverträglichen und energiesparenden Bauweise. Sie zeigen, wie Klimaschutz und gleichzeitig guter Städtebau in der Praxis des Wohnungsbaus in den Kommunen umgesetzt werden können. Auf der energetischen Seite ist die energiesparende Bauweise durch hervorragende Wärmedämmung, 3-fach-Verglasung, Komfortbelüftung mit Wärmerückgewinnung und auch Nutzung des Sonnenlichts sogar wichtiger als die individuelle Technik der Energieversorgung bzw. der Heizungsart. Besonders das Passivhaus verzichtet weitestgehend auf kostspielige Heizenergie und

setzt somit Maßstäbe bei Energieverbrauch und Reduzierung von Nebenkosten bei gleichzeitig erhöhtem Wohnkomfort.

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

Die unmittelbare Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt für den nordöstlichen Planbereich über die Straße Zum Steinacker, die an die Oranienstraße/Norbertstraße anbindet und als Sackgasse mit entsprechender Wendeanlage ausgebildet ist. Es ist eine geschlossene, straßenbegleitende Baustruktur vorgesehen. Die südwestlichen Wohnbereiche werden durch die Straße Am Tüsselbeck angebunden. Die Doppelhäuser nehmen die Maßstäblichkeit der bestehenden Wohnbebauung auf und fügen sich städtebaulich behutsam ein. Je zwei gegenüberliegende Gebäudereihen bilden einen gemeinsamen Garten- bzw. Hofbereich. Die innere Erschließung erfolgt über Wohnwege, die durch die Art ihrer Ausführung (Spielstraße) auch als Kommunikationszonen für einzelne Hausgruppen dienen sollen. In zentraler Lage liegt der öffentliche Kinderspielplatz. Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze befindet sich innerhalb der Wohnhöfe, deren Verkehrsflächen öffentlich sind.

Zur Gestaltung und Aufwertung des Wohnsiedlungsbereichs werden durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken bandartige Grünstrukturen entlang der Straßen geschaffen. Einerseits entsteht hierdurch eine „grüne Kulisse“ für die bestehende Wohnbebauung, andererseits markieren diese Grünbänder die Verbindung zum umgebenden Freibereich.

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

Weitere Informationen zum Bebauungsplan finden Sie unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



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





Baugebiet Münzstraße/Zum Dörnbusch

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 656 A „Münzstraße/Zum Dörnbusch“ sieht die Realisierung von etwa 80 Wohneinheiten vor. Mit der Bebauung wurde bereits begonnen.

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

Mit dem Bebauungsplan 656 A wird eine arrondierende Wohnbebauung unter Einbindung undumnutzung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Zechengebäude realisiert. Die Neubebauung bezieht sich in ihrer städtebaulichen Struktur räumlich direkt auf die Baudenkmale. Gleichzeitig wird eine Vernetzung der Bebauung mit dem Grünzug Elpenbachtal umgesetzt.

Die Zufahrt zum Gelände von der Straße „Zum Dörnbusch“ wird durch eine angedeutete Torhaussituation gebildet. Es schließen sich 2-geschossig Reihenhaushausgruppen an, die das Areal rechtwinklig umfassen. Der Bereich des Turms und des vorgelagerten Platzes wird von

einer 3-geschossigen Bebauung mit der Nutzung Wohnen, Seniorenwohnen, Altenpflege und Ärztezentrum umfasst.

In Verlängerung der Münzstraße wird eine Unterbrechung des Baukörpers angeordnet, sodass sich eine Sichtachse auf den Turm ergibt und dieser als städtebaulicher Orientierungspunkt wirken kann. Die Bebauung an der Münzstraße soll – als ein zweiter Abschnitt im Bebauungsplan 656 B – als Klimaschutzsiedlung geplant werden. Die Straße wird entsprechend der besonderen städtebaulichen Bedeutung gestaltet. Eine zentrale Achse führt auf den Schachturm zu.

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

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km vom Zentrum des Stadtteils Sterkrade und ca. 2 km vom Zentrum des Stadtteils Osterfeld entfernt. Im direkten Umfeld sind die Nahversorgungszentren Tackenberg und Dorstener Straße gelegen. Ebenso

sind Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen gut erreichbar.

Der Bereich ist über die Dorstener Straße (B 223) und Teutoburger Straße (L 155) gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Das Bebauungsplangebiet ist über die Bushaltestelle „St Antony-Hütte“ an der Antoniestraße (Linie 961) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Weitere Informationen zum Bebauungsplan finden Sie unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



Ansprechpartner:
Wohn-Immobilien
KLI.SEN SACHVERSTÄNDIGEN-GESELLSCHAFT mbH & Co. KG
Telefon: 0208 4442470
E-Mail: willkommen@klisen.de
Internet: www.klisen.de

Medizinische Bereiche
RB.MEDKONZEPT
GmbH & Co. KG
Qualitätsmanagerin & Auditorin im Sozial- und Gesundheitswesen
Mitglied DGQ Deutsche Gesellschaft für Qualität DGQ
Telefon: 0571 3899890
E-Mail: info@rb-med-konzept.de
Internet: www.rb-med-konzept.de





Baugebiet Biefangstraße

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Biefangstraße“ sieht die Realisierung von etwa 60 Wohneinheiten vor.

Das Plangebiet befindet sich im westlich gelegenen Stadtteil Schwarze Heide. Es handelt sich um eine brachgefallene Gewerbefläche zwischen der Biefangstraße und der Neumühler Straße bzw. Hülskathstraße. Realisiert werden sollen Doppelhäuser und Hausgruppen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Gewerbefläche, die – entsprechend ihrer Vornutzung – bereits größtenteils versiegelt ist. Sie bietet sich daher für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung an. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu dabei, den Freiflächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verringern.

Der Vorhabenträger sieht in dem Plangebiet die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen vor. Die Hausgruppen werden entlang der Biefangstraße und der Neumühler Straße bzw. Hülskathstraße angeordnet und nehmen so die bestehenden Raumkanten auf. Im rückwärtigen inneren Bereich des Plangebiets sind dann ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen. Insgesamt ist im Plangebiet die Realisierung von 60 Hauseinheiten vorgesehen.

Zentrales Element des städtebaulichen Konzepts ist eine Quartiersmitte, die als begrünte Platzsituation mit Umfahrung ausgebildet

wird. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Biefangstraße im Norden und der Neumühler Straße im Süden. Die Erschließung wird über die Platzsituation geführt und als durchgehende Verbindung ausgebildet. Ausgehend von der Quartiersmitte führt eine weitere Sticherschließung in südliche Richtung, um die geplanten süd-westlichen Grundstücke zu erschließen. Die abseits dieser öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke werden über private Verkehrsflächen erschlossen. Innerhalb dieser Verkehrsfläche werden Längsparker, gegliedert durch Bäume, untergebracht. Für die zukünftigen Eigentümer werden die Stellplätze auf dem Grundstück in Form einer Garage/Stellplatz und einer vorgelagerten weiteren Abstellmöglichkeit angelegt.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich das Nahversorgungszentrum Schwarze Heide in einer Entfernung von etwa 400 m. Hier bestehen Möglichkeiten für den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs. Entsprechende Dienstleistungsangebote sind ebenfalls vorhanden. Für ein Wohnquartier wichtige, öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich ebenfalls in direkter Nachbarschaft und runden das Angebot ab. Weiterführende Schulen sind mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Über die Haltestelle Torgaustraße, an der verschiedene Buslinien verkehren, ist u. a. auch in wenigen Fahrtminuten das Hauptzentrum Sterkrade östlich des neu geplanten Wohnquartiers erreichbar.

Das Umfeld des Wohnquartiers ist im Westen durch einen Sportplatz und größere zusammenhängende Freiflächen, die zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden, geprägt. Das übrigen Umfeld ist durch gewachsene Wohngebiete, die sich stark durchgrünt präsentieren, gekennzeichnet. Gerade zum Zentrum Schwarze Heide nimmt die bauliche Dichte in Bezug auf Geschossigkeit und Bauweise kontinuierlich zu. Das direkte Umfeld des Plangebiets wird hingegen durch eher lockere, maximal 2,5-geschossige, in Einzelfällen auch dreigeschossige Wohngebäude geprägt.

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht noch am Anfang. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher für Anfang 2016 zu rechnen.

Weitere Informationen zum Bebauungsplan finden Sie im Internet unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



Ansprechpartner:
SWF Projektbau GmbH & Co. KG
Raiffeisenstraße 8
46535 Dinslaken
Telefon: 02064 71265
Fax: 02064 71267
E-Mail: spitzer@swf-projektbau.de
Internet: www.swf-projektbau.de





Baugebiet Lilienthalstraße/Nürnberger Straße

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

Das Plangebiet befindet sich im östlich gelegenen Stadtteil Osterfeld. Es umfasst die Flächen der ehemaligen Sportanlage Lilienthalstraße, die für den Sportbetrieb der Stadt Oberhausen nicht mehr benötigt wird. Das Plangebiet weist eine Größe von etwa 1,8 ha auf und liegt zwischen den Straßen Lilienthalstraße und Nürnberger Straße. Realisiert werden sollen vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser.

Im Rahmen des Sportstättenkonzepts wurde die Sportanlage Lilienthalstraße als eine der Sportanlagen identifiziert, die für den weiteren Sportbetrieb nicht mehr benötigt wird und dementsprechend umgenutzt werden kann. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets und den damit verbundenen Erlösen aus dem Verkauf der Grundstücke können andere Sportanlagen im Stadtgebiet saniert werden. So kann das Angebot an Sportstätten in Oberhausen zeitgemäß und attraktiv gestaltet werden.

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im direkt südlich angrenzenden Nebenzentrum Osterfeld. Direkt am Plangebiet liegt darüber hinaus

auch die Gesamtschule Osterfeld. In Osterfeld befinden sich zudem mehrere Grundschulen und Kindertageseinrichtungen. Ebenso weist das Nebenzentrum weitere soziale Einrichtungen wie z. B. ein Krankenhaus auf.

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

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

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor. Ermöglicht werden sollen Einzel- und Doppelhäuser. Die Grundstücksgrößen liegen voraussichtlich je nach Bebauungsform zwischen etwa 250 m² für die Doppelhaus-

hälfte und ca. 580 m² für die Einzelhausbebauung. Grundsätzlich sollen die Gebäude, soweit möglich, über Südgärten verfügen. Über die damit verbundene Ausrichtung der Hauptfassade nach Süden können auch Energieeinsparungen ermöglicht werden. Der im Osten der Sportanlage vorhandene, mit Bäumen bestandene Wall soll weitestgehend erhalten bleiben und sorgt so – in Verbindung mit der sich im Norden anschließenden Grünfläche – für den grünen Charakter des Wohngebiets. Insgesamt können im Plangebiet etwa 30 Grundstücke in Einzeleigentum entwickelt werden.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans kann im Laufe des Jahres 2016 gerechnet werden. Weitere Informationen zum Bebauungsplan finden Sie unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



Ansprechpartner:
OGM GmbH/
Flächenmanagement
Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66
Zimmer: D 412
Telefon: 0208 594-7409/-7403
Fax: 0208 594-7470
E-Mail:
frank.lennerth@ogm.de bzw.
michael.lorenz@ogm.de





Baugebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus

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

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

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

Der unmittelbar an das historische Ensemble aus Pförtnerhaus, Steigerhaus und Förderturm angrenzende Bereich befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum Osterfeld. Versorgungs- und Dienstleistungsange-

bote sowie infrastrukturelle Leistungen können daher auf kurzem Wege wahrgenommen werden.

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

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

Das Baukonzept sieht auf dem Areal die Errichtung von 25 freistehenden Einfamilienhäusern und 14 Doppelhaushälften in bungalowbauweise vor. Mehrere Häuser sind bereits erstellt oder befinden

sich in der Bauphase. Zur Auswahl stehen vier eingeschossige Haustypen sowie vier aufgestockte Family-Haustypen. Alle Häuser haben eine energetisch optimierte Ausrichtung und werden barrierefrei, mit offener Raumaufteilung und Wohnflächen zwischen 90 m² und 170 m² erbaut. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 260 m² und 710 m².

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

Weitere Informationen zum Bebauungsplan finden Sie unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



Nähere Informationen zur Vermarktung finden Sie unter: www.olga-wohnpark.de





Baugebiet Baustraße/Freiligrathstraße

Der Bebauungsplan Nr. 676 „Baustraße/Freiligrathstraße“ sieht die Realisierung von etwa 60 Wohneinheiten in Hausgruppen (Reihenhäuser) vor.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 676 – Baustraße/Freiligrathstraße – wird die Entwicklung einer stadtnahen, attraktiven Wohnbebauung ermöglicht. Aufgrund der Lage des Gebietes unmittelbar westlich der Innenstadt Osterfelds ist eine hervorragende Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gegeben.

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

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

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

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

Das städtebauliche Konzept sieht eine durchgängig zweigeschossige Bebauung vor. Die nördlich und westlich gelegenen Gebäude werden von der Rheinischen Straße aus fußläufig erschlossen. Parkmöglichkeiten wird der Garagenhof bieten, der sich an der Ecke Rheinische Straße/Freiligrathstraße befindet. Dieser wird von der Freiligrathstraße angefahren werden.

Die Erschließung der weiteren Häuser im Inneren des Plangebiets erfolgt von der Freiligrathstraße und der Baustraße aus. Ausgehend von der Anbindung der Freiligrathstraße wird das Plangebiet durch eine Erschließung zunächst in westlicher Richtung durchquert, die in eine Platzaufweitung mit weiteren Stellplatzmöglichkeiten führt. Von hier aus verläuft die Planstraße in Richtung Süden mit Anschluss an die Baustraße und erschließt die südlich gelegenen Eigenheime. Entlang der Erschließungsstraße sind die Gebäude sowohl in Ost-West- als auch eine Gebäudezeile in Nord-Süd-Richtung orientiert. Der östliche Abschluss des neuen Wohngebietes erfolgt durch eine Ost-West-orientierte Bebauung entlang der Freiligrathstraße. Neben dem nordöstlich befindlichen

Garagenhof werden im Einfahrtsbereich von der Freiligrathstraße aus sowie angrenzend an die Planstraße im Bereich der Platzaufweitung weitere Garagen errichtet. Außerdem entstehen Stellplätze entlang der Planstraße, unmittelbar an den Gebäuden.

Des Weiteren wird im Bereich der Platzaufweitung der Erschließungsstraße ein zentraler Freibereich geschaffen, der durch seine besondere Gestaltung (Begrünung, Sitzgelegenheiten) als Gemeinschaftsplatz genutzt werden kann. Auch einzelne Spielgeräte lassen sich in dieser Fläche integrieren.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, auch Familien mit geringerem Einkommen den Erwerb eines qualitativ hochwertigen Eigenheimes zu ermöglichen. Mit der Bebauung des Areals wurde 2015 begonnen.

Weitere Informationen zum Bebauungsplan erhalten Sie unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



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





Baugebiet Hunsrückstraße/Beckerstraße

Der Bebauungsplan 657 Teilbereich A ermöglicht die Entwicklung und Nachnutzung des Ostbads in Alt-Oberhausen. Nach Aufgabe des Hallenbads ist die Errichtung eines Wohnquartiers auf der Fläche vorgesehen.

Insgesamt entstehen an dieser Stelle vier freistehende Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 50 Mietwohnungen, die von der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet werden. Diese werden in die umgebenden Frei- und Grünflächen eingebettet.

Das Plangebiet ist über die Hunsrückstraße und die Beckerstraße erschlossen. In wenigen Fahrminuten sind die Autobahnen A 40, A 42 und A 516 zu erreichen. Das Gebiet ist über Buslinien an den ÖPNV angeschlossen. Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen sind, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, in fußläufiger Entfernung bzw. im Stadtteil vorhanden.

Die Umgebung ist vorwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Es überwiegen Mehrfamilienhäuser. Die Wohnbebauung ist sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise, überwiegend entlang der Straße ausgebildet.

Durch den Abriss des Hallenbads und der Verlagerung der für die benachbarte Sporthalle erforderlichen Stellplätze sowie des angrenzenden Spielplatzes entstehen die notwendigen Flächen um eine

hochwertige Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Es ist die Errichtung von vier Wohnhäusern in Form von freistehenden Mehrfamilienhäusern geplant. Die südlichen Gebäude werden über eine an die Beckerstraße angebundene Wohnstraße erschlossen. Ein in Verlängerung der Straße angelegter Fußweg stellt weiterhin die direkte Verbindung von der Beckerstraße zum Spielplatz sicher. Über eine weitere Wohnstraße sind die beiden nördlichen Gebäude an die Hunsrückstraße angebunden. Die beiden Wohnstraßen sind miteinander verbunden, sodass Rettungs- oder Müllfahrzeuge das Plangebiet durchfahren können. Durch bauliche Maßnahmen, z. B. Poller, soll die Durchfahrt für den übrigen motorisierten Fahrverkehr verhindert werden. Mit diesem Konzept ist eine große Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt und die zentrale Grünfläche gut in den Siedlungsraum eingebunden. Private Stellplätze und Besucherstellplätze werden im östlichen Planbereich entlang der Wohnstraßen untergebracht.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Lage für großzügige Wohnhäuser an der Grünanlage vor. Die Wohngebäude sind durch die bewusst gewählte offene Struktur in den Freibereich eingebettet – die Gartenflächen gehen in die öffentliche Grünfläche über, zwischen den Gebäuden bleibt der Blick auf die Grünfläche offen.

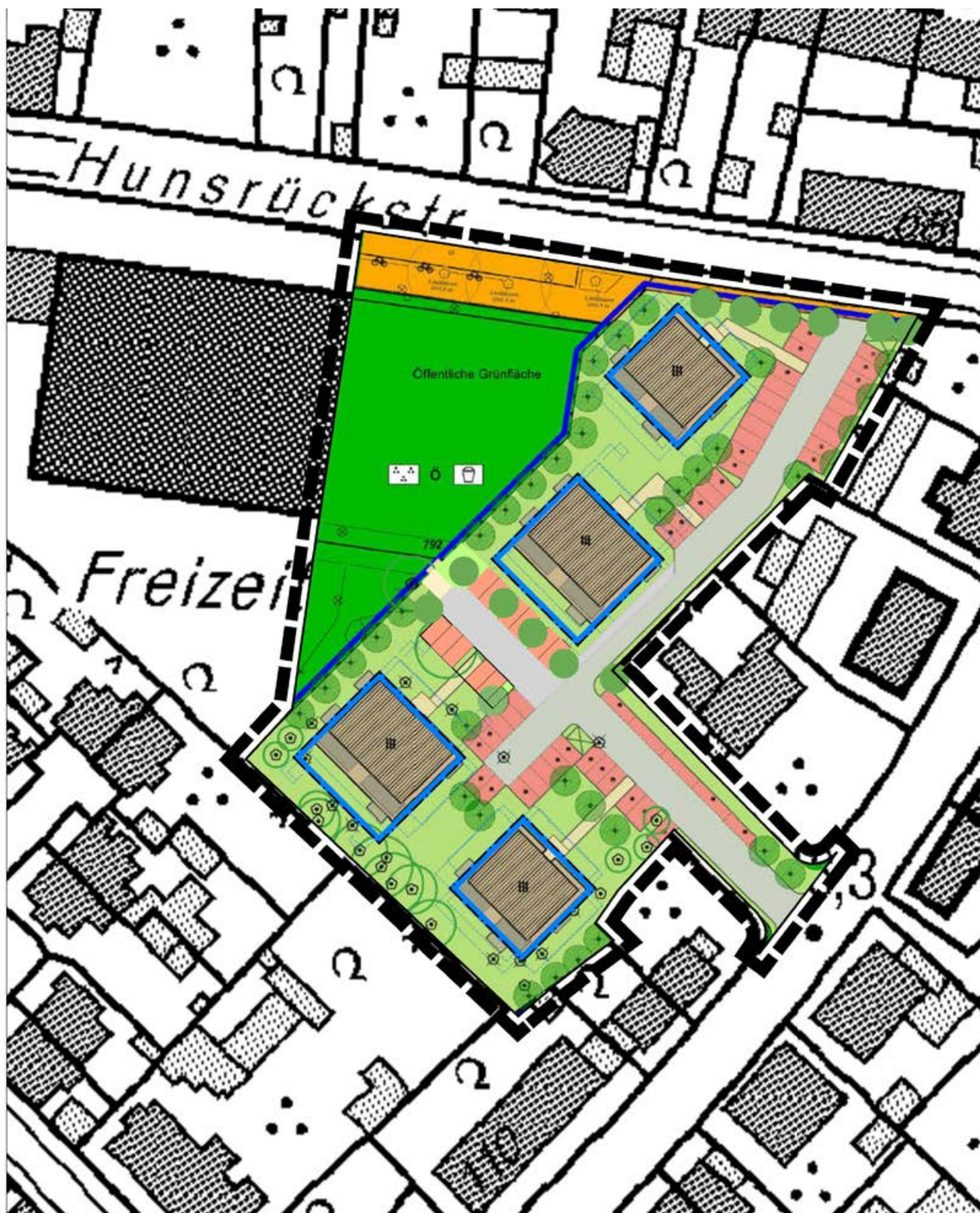
Als Gebäudetyp ist die Stadtvilla geplant. In den Gebäuden können durch ihre fast quadratischen Grundflächen optimal geschnittene Wohnungen entstehen. Die geplanten Gebäude werden mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss versehen. Als Dachform ist ein flachgeneigtes Pultdach vorgesehen. Die maximalen Gebäudehöhen sollen mit 12 m Höhe so festgesetzt werden, dass sie die prägenden Gebäude in der Nachbarschaft nicht überragen und sich damit in die Umgebungsstruktur einfügen. Die geplanten Gebäude orientieren sich somit bezüglich der Wohnform (Mehrfamilienhäuser) und der Gebäudehöhe an der in der Nachbarschaft vorzufindenden Struktur.

Der Bebauungsplans Nr. 657 Teilbereich A ist rechtskräftig. Weitere Informationen zum Bebauungsplan finden Sie unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



Ansprechpartner:
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Oberhausen eG
Seilerstraße 124
46047 Oberhausen
Telefon: 0208 99868-0
Fax: 0208 99868-17
E-Mail: info@wgoberhausen.de
Internet: www.wgoberhausen.de





Baugebiet Rechenacker/Samlandstraße

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

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

Im Rahmen des Sportstättenkonzepts wurde die Sportanlage Landwehr als eine der Sportanlagen identifiziert, die für den weiteren Sportbetrieb nicht mehr benötigt wird. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets und den damit verbundenen Erlösen aus dem Verkauf der Grundstücke können andere Sportanlagen im Stadtgebiet saniert werden.

In einer Entfernung von etwa 800 m befindet sich das Nahversorgungszentrum Alstaden. Für ein Wohnquartier wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich direkt benachbart am Rechenacker. Die Gesamtschule Alt-Oberhausen sowie das Heinrich-Heine-Gymnasium sind ebenfalls mit dem ÖPNV gut erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen Lindemannstraße und Landwehrstadion gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadtwerke Ober-

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

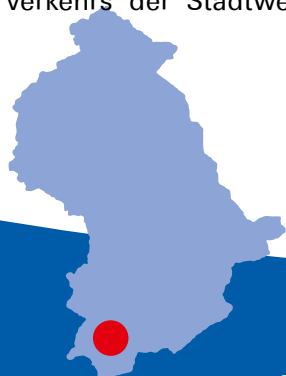
Von kleineren Grundstückseinheiten in der Größenordnung von 220 bis 250 m² für die Errichtung von Doppelhäusern bis hin zu größeren Grundstücken für Einzelhäuser mit bis zu 600 m² wird ein breites Spektrum abgedeckt. Die Versorgung der Gebäude mit Heizwärme erfolgt über ein Nahwärmenetz, das durch ein

Blockheizkraftwerk gespeist wird. Aus der Berücksichtigung der in Nord-Südrichtung verlaufenden Baumreihe, die als lineares Grünelement das künftige Wohngebiet durchzieht, leitet sich ein Erschließungskonzept ab, welches eine getrennte Erschließung der beiden Wohnquartiere vorsieht. Das östliche Wohnquartier (Wohnquartier Rechenacker) wird mittig an die Straße Rechenacker angebunden. Analog erfolgt für das westliche Wohnquartier (Wohnquartier Rehmer) eine Anbindung an die Hiberniastraße durch Weiterführung der bereits vorhandenen Straße Rehmer in östliche Richtung. Die Durchgängigkeit für Radfahrer und Fußgänger wird sichergestellt. Der Bebauungsplan ist seit dem 03. Juni 2013 rechtskräftig. Die Erschließung des Geländes wurde bereits erstellt. Die ersten Wohngebäude befinden sich im Bau.

Weitere Informationen zum Bebauungsplan finden Sie unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



Ansprechpartner:
Oberhausener
Gebäudemanagement GmbH
Flächenmanagement
Herrn Frank Lennnerth
Herrn Michael Lorenz
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen
Telefon: 0208 594-7409/-7403
E-Mail: frank.lennnerth@ogm.de
E-Mail: michael.lorenz@ogm.de





Baugebiet Blockstraße

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 „Blockstraße“ sieht die Realisierung von etwa 13 Wohneinheiten vor.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlich gelegenen Stadtteil Alstaden. Est liegt an der Blockstraße und grenzt fast direkt an die sich südlich anschließenden Ruhrauen. Verwirklicht werden sollen Doppelhäuser und eine 3er-Hausgruppe.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch den Baukörper eines ehemaligen Lebensmittelmarkts und die dazugehörige Stellplatzanlage größtenteils versiegelte Fläche, die sich für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung anbietet. Östlich an dieses Grundstück anschließend wird ein weiteres gärtnerisch genutztes Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu bei, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, den Freiflächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden.

Das Siedlungsbild des Stadtteils Alstaden ist nördlich entlang der Blockstraße geprägt durch eine gewachsene Baustruktur, die hauptsächlich durch Einzelhausbebauung mit großen Gärten charakterisiert ist. Östlich des Plangebietes sind auf ehemaligen Industrieflächen der Zeche Alstaden in den 70er und 80er Jahren Einfamilienhausgebiete entstanden.

den. Nach Süden geht dieser Bereich in eine Blockrandstruktur mit teilweiser Altbebauung (Zechenhäuser) und 2- bis 3-geschossiger Neubebauung über.

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor. Für das gesamte Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die in umgebungsorientierter Bauweise in Form von Doppelhäusern und einer Reihenhäusgruppe errichtet werden soll.

Die Erschließung soll im Norden des Gebiets über die Blockstraße erfolgen. Insgesamt werden maximal 13 Hauseinheiten (HE) im Plangebiet errichtet. Diese sollen in Form von fünf Doppelhäusern mit 10 HE und einer Hausgruppe mit 3 HE realisiert werden. Die Bebauung mit einer Hausgruppe ist dabei auch aufgrund ihrer Kompaktheit und der daraus folgenden klimaenergetischen Optimierung gewählt worden.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich das Nahversorgungszentrum Alstaden in einer Entfernung von etwa einem Kilometer. Für ein Wohnquartier wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich in direkter Nachbarschaft. Weiterführende Schulen sind mit dem ÖPNV gut erreichbar. Die nächsten Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sind die Haltestelle Blockstraße östlich des Plangebietes sowie

die Haltestelle Fröbelplatz nördlich des Plangebiets.

Das Umfeld des Wohnquartiers ist insbesondere durch Wiesen- und Weideflächen mit vereinzelt Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden und der heutigen Biotopfläche „Am Ruhrufer“ geprägt. Die ehemalige Halde wurde als Naturfläche mit wertvollen wechselseuchten Wasserflächen, Wiesen und Gehölzen angelegt.

Im Süden begrenzt ein Gehölzstreifen das Wohnquartier, der eine unmittelbare Raumbeziehung zur Ruhr mit ihren Grünflächen sowie Deichanlagen herstellt und somit eine besondere Lagequalität des Wohnquartiers darstellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist seit dem 01. Oktober 2014 rechtskräftig. Weitere Informationen zum Bebauungsplan finden Sie unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



Ansprechpartner:
SWF Projektbau GmbH & Co. KG
Raiffeisenstraße 8
46535 Dinslaken
Telefon: 02064 71265
Fax: 02064 71267
E-Mail: spitzer@swf-projektbau.de
Internet: www.swf-projektbau.de





Baugebiet Behrenstraße/Blockstraße

Der Bebauungsplan Nr. 547 sieht die Errichtung von rund sieben Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern in Altstaden vor.

Das Baugebiet besitzt wegen seiner stadtnahen Lage und gleichzeitiger Nähe zu den attraktiven Freizeit- und Erholungsflächen im Bereich des Ruhrufers eine hohe Qualität als Wohnstandort.

Westlich des Planbereichs befindet sich die Biotopfläche "Am Ruhrufer". Sie wurde im Zuge einer Haldensanierung als Naturfläche mit wertvollen wechselfeuchten Wasserflächen, Wiesen und Gehölzen angelegt und ist über ein attraktives Wegenetz an die Naherholungsflächen der Ruhrauen und den Ruhrpark angeschlossen.

Das Nahversorgungszentrum Altstadt mit zahlreichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten ist nur rund 1 km vom Baugebiet entfernt. Das Bero-Center und die Innenstadt von Alt-Oberhausen mit zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sind in ca. 2 km Entfernung zu erreichen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und Sportstätten. Das Bebauungsplangebiet ist über die Bushaltestellen „Blockstraße“ und Fröbelplatz an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut angeschlossen.

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung einer Wohnsiedlung für den gehobenen Eigenheimwohnungsbau vor. Die zukünftige Bebauung soll von einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt sein. Zur Realisierung dieses Anspruchs wird das Baugebiet als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Das Plankonzept sieht dementsprechend eine aufgelockerte Siedlungsform mit sechs zweigeschossigen Einfamilien-Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus vor. Die Siedlungsdichte, die Geschossigkeit und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten der Gebäude sollen begrenzt werden, um den Anspruch eines gehobenen Wohnens gerecht zu werden.

Die im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehene Erschließung verläuft von der Ecke Behrenstraße/Blockstraße aus in ost-westlicher Richtung und endet nach Erschließung des westlichen Doppelhausgrundstücks. Am westlichen Ende führt eine kurze Sticherschließung in südlicher Richtung zur Anbindung des geplanten südlichen Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücks. Pro Haus können eine Garage und ein vorgelagerter Stellplatz errichtet werden.

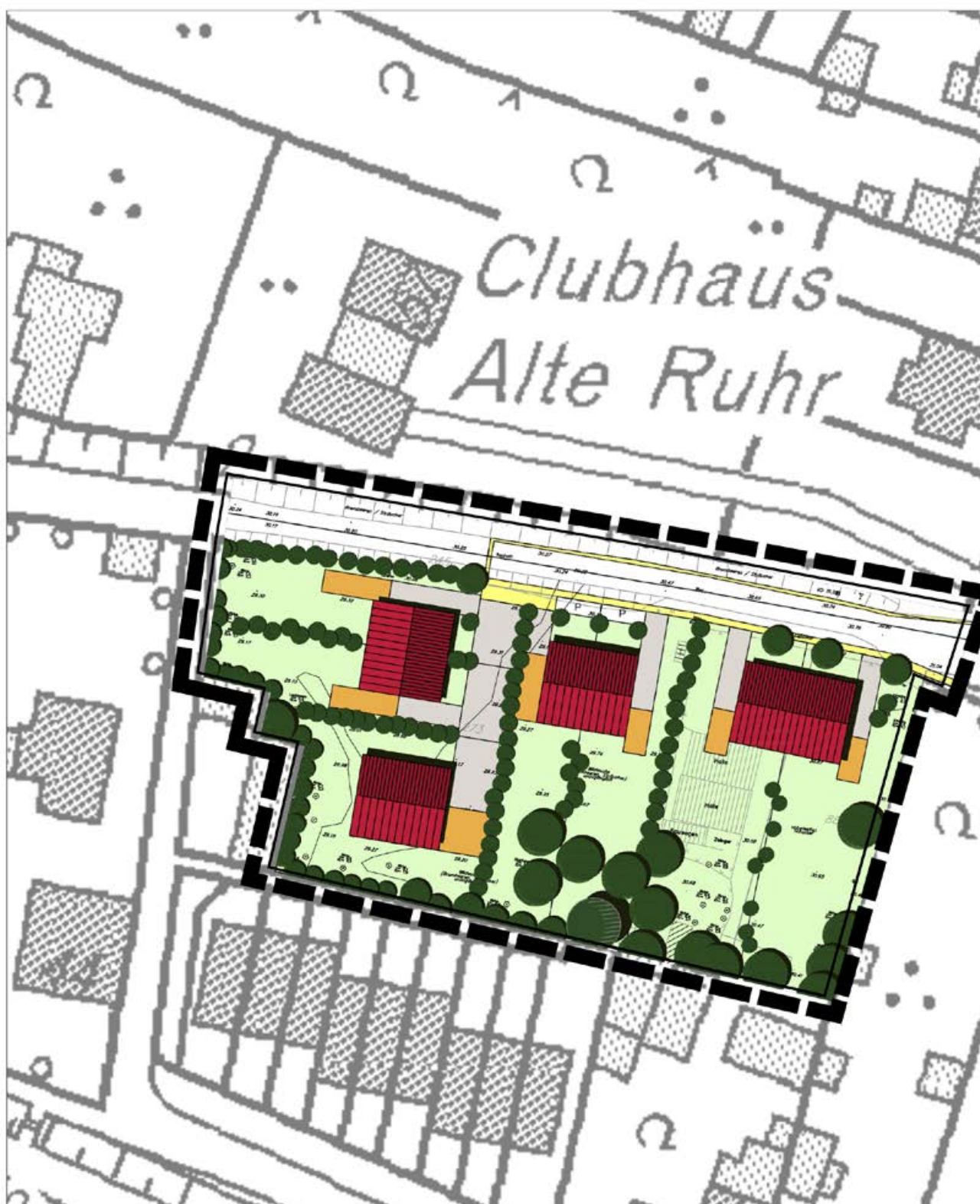
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans ist in der zweiten Jahreshälfte 2015 zu rechnen. Weitere Informationen zum Bebauungsplan finden Sie im Internet unter: <https://www.oberhausen.de/login.php/>



Ansprechpartner:
Stadt Oberhausen
Bereich Stadtplanung
Fachbereich verbindliche
Bauleitplanung und Denkmalschutz
Telefon: 0208 825-2606
Fax: 0208 825-5261

Großmann Immobilien-Consult
GmbH
Huyssenallee 85
45128 Essen
Telefon: 0201 360-1531
Fax: 0201 178-94948
E-Mail: anfrage@grossmann-immobilien.de





Erstklassige Firmenadresse gesucht?

Erstklassige Firmenadresse gesucht? – Können Sie haben!

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

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

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

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

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

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

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

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

Erstklassige Firmenadresse gesucht? Sprechen Sie uns an!

WFO – Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH
Centroallee 263, 46047 Oberhausen
Telefon: 0208 850360, Fax: 0208 853983
E-Mail: info@wfo-gmbh.de
Internet: www.wfo-gmbh.de



UNTER- NEHMUNGS- LUSTIG?

DA KÖNNEN WIR IHNEN IN OBERHAUSEN EINIGES ZEIGEN!

Wenn es um die Neuansiedlung Ihres Unternehmens, die Verlagerung Ihres Betriebes, um Immobilienvermittlung oder Fördermittelinformation und Existenzgründungsberatung geht, gute Kontakte gefragt sind oder funktionierende Netzwerke gesucht werden – die **Wirtschaftsförderung Oberhausen** ist an Ihrer Seite. Jederzeit!

www.wfo-gmbh.de

Gewerbegebiete in Oberhausen

Gewerbegebiete in Oberhausen





Malermeister Fuchs Farbakzente

Über uns

Wir sind ein junges innovatives Unternehmen mit Sitz in Oberhausen, das sich mit Leib und Seele dem Malerhandwerk verschrieben hat. Unseren Schwerpunkt haben wir auf hochwertige Innenraumgestaltung und außergewöhnliche Techniken ausgelegt. Die Philosophie, unseren Kunden neben fachgerechter Werkarbeit, eine fachgerechte Beratung und Planung zu bieten, ist für uns selbstverständlich. Von einfachen Anstricharbeiten für die Wohnungsübergabe über hochwertige Raumgestaltungen bis hin zu komplexen Innenausbauten – wir stehen Ihnen als kompetenter Partner zur Seite.

Leistungen

- Kreative und extravagante Innenanstriche
- Dekorative Techniken
- Innenausbau
- Fassadenreinigung, -anstrich und -imprägnierungen
- Lösungen für Allergiker – Mineralische Putze/Antibakterielle Farben
- Verlegung von Bodenbelägen
- Wasserschäden-Schimmelbekämpfung
- Tapezierarbeiten
- Treppenhaussanierung

Tobias Fuchs

Eichsfeldstraße 7 · 46147 Oberhausen
Telefon 02 08/98 90 41 47 · Mobil 01 63/46 00 815
E-Mail tobias@fuchs-farbakzente.de
www.fuchs-farbakzente.de



Architektur und
Stadtplanung



Bewertung von
bebauten und
unbebauten
Grundstücken



Schäden in und an
Gebäuden

**Architektur und
Bauleitung vom
öffentlich bestellten
und vereidigten
Sachverständigen!**

**Architektur- und
Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Reiner Hahne**

Im Erlengrund 25
46149 Oberhausen

Tel.: 0208 / 6353878
Fax.: 0208 / 6354503

www.sachverstaendigenbuero-hahne.de
info@sachverstaendigenbuero-hahne.de



© Getty Images



IMMOBILIEN
SCHLEDORN

Immobilien Schledorn GbR Detlef Schledorn

 **DEKRA** Immobilienbewertung

46145 Oberhausen
Postweg 142-144

Tel. 0208 / 386 71 71
Mobil 0172 / 803 30 02
Fax 0208 / 386 71 70

www.immobilien-schledorn.de - info@immobilien-schledorn.de

Wir sind Partner von

HEIMTEK

SMART SICHER SEIN

tel.: 0208 / 777 0850 | web: www.heimtek.de

NICHT BEI MIR!

Initiative für aktiven Einbruchschutz

Pflastersteine ++ Terrassenplatten ++ Randsteine ++ Pflanzringe ++ Rasengitterplatten

Steine und mehr...

BÖCKE
BASAMENTWERKE

Besuchen Sie unsere Musterausstellung auf der Von-Trotha-Straße 143 in Oberhausen-Sterkrade.
www.boecke.de · info@boecke.de

Gartenplatten ++ Mauersteine ++ Mähkanten ++ Öko-Pflaster ++ Palisaden



Carl Osmann

Schnittholz · Platten
Fertigelemente

kommen - sehen - erleben
Besuchen Sie unsere Ausstellung!

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

**Dachausbau? Dachschaden?
Andere Dachprobleme?**

Und wer hilft?

Ihr
Dachdeckermeisterbetrieb
für ganz Oberhausen

Katner Dach
www.katner-dach.de

Tel. 02 08 - 66 44 48
Birkenstr. 27 · 46119 Oberhausen
Wir beraten Sie gern!

Ihr Bauträger am Niederrhein seit über 20 Jahren!



**Wir planen für Sie Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften
und Reihenhäuser an der Biefangstraße.**

swf
PROJEKTBAU
Wir bauen Zukunft

Verkauf und Infos unter:

Tel.: 02064 / 456 5555
Mail: info@swf-projektbau.de
Web: www.swf-projektbau.de



Gewerbegebiet Vestische Straße/Zum Steigerhaus

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

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

Der Bereich stellt einen idealen Standort für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe dar. Für die Flächen wird ein wohnverträgliches gewerbliches Nutzungsspektrum angestrebt. Hier könnten Betriebe aus den Branchen IT, Mikrotechnik, Unternehmen aus dem Bereich E-Commerce, Medien und Kommunikation, E-Business, IT/Software angesiedelt werden. Auch

ist der Standort gut geeignet für kleine und mittlere Betriebe des orts- und stadtteilbezogenen wohnverträglichen Gewerbes bzw. Handwerks sowie für Service-dienstleistung und die kleinteilige Freizeitwirtschaft.

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

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

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

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

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

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

Ihr Ansprechpartner:
WFO – Wirtschaftsförderung
Oberhausen GmbH
Norbert Siegers,
Centroallee 263
46047 Oberhausen
Telefon: 0208 850360
Fax: 0208 853983
E-Mail: siegers@wfo-gmbh.de
Internet: www.wfo-gmbh.de



eigerhaus



Business Park Neue Mitte Oberhausen

... wenn Visionen zur Realität werden.

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

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

Auf dem Grundstück haben sich bereits die Firma Landgard, Lidl, ein Casino sowie das B & B Hotel

angesiedelt. Die jüngste Ansiedlung konnte im Jahr 2012 mit der Eröffnung eines Hornbach Baumarktes realisiert werden. Weitere Projekte, die sich bereits in der Abschlußphase der Planung befinden, geben den Besuchern des Business Parks zusätzliche Gelegenheiten Einkäufe zu tätigen oder zu speisen.

Das Gelände erweitert die Neue Mitte in östlicher Richtung. Es liegt in einem Bereich zwischen der Bundesautobahn A 42 (die Autobahnanschlussstelle ist lediglich 500 m entfernt) und dem Rhein-Herne-Kanal im Süden und der Stadtgrenze Essen, Stadtteil Bockum, im Osten. Das Gelände ist hervorragend an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die teilweise sechsspurig ausgebaute Osterfelder Straße ist geeignet, den gesamten Verkehr der Neuen Mitte Oberhausen verträglich abzuwickeln. Die innere Erschließung des Geländes wird über eine bereits fertiggestellte Ringstraße sichergestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 465 1. Änderung trägt dazu bei, die Neue Mitte Oberhausen als ein Hauptzentrum der Stadt Oberhausen um ca. 30 Hektar Kerngebietsfläche und ca. 15 Hektar Gewerbegebietsfläche zu erweitern und zu entwickeln. Das Grundstück ist vollständig erschlossen und

es stehen unterschiedlich große Baugrundstücke zur Verfügung. Und auch wenn über 200.000 m² des Grundstückes verkauft sind oder schon Kaufverträge geschlossen wurden, so sind noch ca. 300.000 m² verfügbar. Ein Grundstück wie der Business Park Neue Mitte mit einer bereits sehr gewachsenen Anziehungskraft ist nicht immer leicht zu finden.

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

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

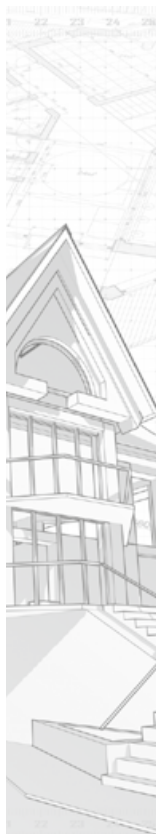




atelier | rheinruhr
architektur + design

Architektur und Städtebau
Möbel-Design/Innendesign
Baumeditation

revierstraße 17
46145 oberhausen
fon 0208 – 62 94 95 40
fax 0208 – 880 30 30
info@atelier-rheinruhr.de
www.atelier-rheinruhr.de



NEU am Niederrhein! Montage oder einfache Selbstmontage **EDELSTAHL-Fertigkamine**

für Gesamthöhen von 4,70 bis 18,50 Meter
Im Durchmesser von 80 bis 600 mm
Informieren Sie sich unverbindlich

Wir kommen auch gerne zu Ihnen

**Edelstahlkamine –
Niederrhein & Pade Industrieheizung**

Roggenstraße 12, 46147 Oberhausen

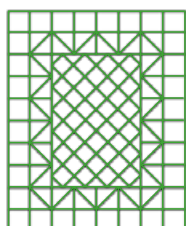
Telefon 0208/62526848 oder 02855/89989

Telefax 02855/8998962

E-Mail Edelstahlkamine-Niederrhein@t-online.de
oder
Pade-Industrieheizung@t-online.de

Ihre Fachberater vor Ort

Fliesenfachgeschäft Claus Braatz



Claus Braatz
Fliesenlegermeister
Siegessstraße 162, 46147 Oberhausen
Telefon 0208/687683
oder 0208/8291116
Mobil 0177/3724115
E-Mail info@claus-braatz.de
Web www.claus-braatz.de



REMONDIS®



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

> Kreislaufwirtschaft

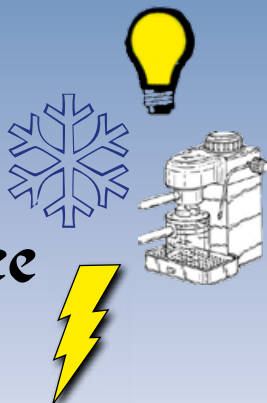
Wir holen ab, was bei Ihnen anfällt:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| ■ Abfälle zur Verwertung | ■ Folien und Styropor |
| ■ Akten- und Datenvernichtung | ■ Gewerbeabfälle |
| ■ Altholz | ■ Grün- und Gartenabfälle |
| ■ Bauschutt | ■ Metallschrott |
| ■ Elektro- und Haushaltsgeräte | ■ Papier und Kartonagen |
| | ■ Sperrmüll |

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

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

Contoyannis
Gastro
Service



Odysseus C. Contoyannis

Taunusstraße 93
46119 Oberhausen
© 0163/3480882

C-Gastro-Service@t-online.de

Behördenführer

Dienstleistungen rund um das Thema „Bauen“

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

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

OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH

Städtische Grundstücke

Die Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM) ist Ansprechpartnerin für die Vermietung

und Verpachtung des städtischen Wohn- und Gebäudebesitzes. Auskünfte erhalten Sie unter der Rufnummer 0208 594-7404.

Sie ist darüber hinaus zuständig für die Verwaltung des unbebauten städtischen Grundbesitzes (Pachtflächen, Gestattungen). Nähere Informationen erhalten Sie unter 0208 594-7434/-7409.

Des Weiteren vermarktet die OGM GmbH im Namen der Stadt Oberhausen städtische Baugrundstücke. Auskünfte erhalten Sie unter den Rufnummern 0208 594-7409 /-7403.

Detaillierte Auskünfte über alle städtischen Baugrundstücke sind im Internet unter der Adresse www.o-im.de/oberhausen/start.php abzurufen.

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

Bereich 2-2 Umweltschutz

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

Umweltbezogene Planung, ökologische Grundlagen und Naturschutz/Artenschutz

Der Fachbereich ökologische Planung – Untere Landschaftsbehörde – prüft die Betroffenheit der

Umweltbelange bei Planungen – wie z. B. im Bebauungsplanverfahren – und bei Bauvoranfragen oder Bauanträgen und bei Anfragen im Grundstücksverkehr.

Hier werden umweltrelevante Grundlagen erhoben und im Umweltkataster verwaltet.

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

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3582.

Baumschutz

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

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

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3614.

Immissionsschutz

Die Aufgaben der Unteren Immissionsschutzbehörde ergeben sich überwiegend aus dem Bereich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Daneben erfolgt in Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine Beteiligung mit dem Ziel des vorbeugenden Immissionsschutzes.

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

Auskünfte zum Immissionsschutz erhalten Sie unter ☎ 0208 825-586.

Abfallwirtschaft

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

Eine Vielzahl von Informationsbroschüren zum richtigen Umgang mit Abfällen sowie ihrer ordnungsgemäßen und umweltgerechten Entsorgung können hier angefordert werden. Die Beantragung von Abfallgefäßen muss schriftlich per Antrag erfolgen, der bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzureichen ist.

Informationen zur Abfallwirtschaft in Oberhausen gibt es bei der städtischen Abfallberatung, ☎ 0208

825-3585 und im Internet unter www.oberhausen.de/abfallberatung.php.

Altlasten

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

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

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

Bodenschutz

Ein weiterer Aufgabenbereich des Fachbereiches Bodenschutz und Altlasten – Untere Bodenschutzbehörde – ist der Schutz der naturnahen Böden in Oberhausen und die Wiederherstellung ihrer Leistungsfähigkeit in den Naturkreisläufen. Hierzu werden die Böden im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Bauvoranfragen/Bauanträgen beurteilt und Konsequenzen für das jeweilige Vorhaben abgeleitet. Einen besonderen Schutz erhalten Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen in besonderem Maße erfüllen.

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

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

Gewässerschutz

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

Grundstücksentwässerung

Für Bauinteressenten sind alle Belange einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung von Bedeutung.

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

Informationen zu Fragen hinsichtlich

- Niederschlagswasser-versickerungen ☎ 0208 825-3615/-3593
- Entsorgung häuslicher Abwasser/Kanalanschluss sowie Dichtheitsprüfung von Haus- und Grundstücksanschlussleitungen ☎ 0208 825-3602
- Entsorgung gewerblicher Abwasser ☎ 0208 825-3587
- Anlagen zur Nutzung von Erdwärme ☎ 0208 825-3587

erhalten Sie unter den genannten Telefonnummern.

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

Schutz von Bachläufen

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

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

Bereich 5-1 Stadtplanung

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

Beteiligung an der Bauleitplanung

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

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

Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2725/-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/-2309.

Bereich 5-2 Vermessung und Kataster, Katasteramt

Der Bereich nimmt vielfältige Aufgaben im kommunalen und hoheitlichen Bereich des Vermessungswesens wahr. Das Katasteramt führt den Nachweis über die Grundstücke im Stadtgebiet Oberhausen und 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 Strategisches Immobilienmanagement ☎ 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.

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/-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/-2469.

Baugenehmigung

Die gesetzlich eingeführten Formblätter erhalten Sie in der Registratur. Abgeben können Sie Ihren Bauantrag ebenfalls in der Registratur. Selbstverständlich können Sie uns den Antrag auch postalisch übermitteln. Zum Thema

Baugenehmigung enthält diese Broschüre unter der Überschrift „Bauanzeige – Bauantrag – Baugenehmigung“ weitere detaillierte Informationen. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2740.

Bauvoranfrage

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

Teilungsgenehmigung

Die Teilung bebauter Grundstücke unterliegt einer gesetzlichen Genehmigungspflicht. Für die Antragstellung wird empfohlen, sich eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs zu bedienen. Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, sich vor Antragstellung kostenlos beraten zu lassen. Notwendig dazu ist die Vorlage eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte der Katasterauskunft. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2487.

Werbeanlagen

Die Anbringung oder Errichtung von Werbeanlagen ab einer Größe

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

Wiederkehrende Prüfungen

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

Abgeschlossenheitsbescheinigung

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

Genehmigung gefordert werden. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3562.

Baulastenverzeichnis

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

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

- Eigentumsförderung
- Mietwohnungsförderung
- Bestandsförderung

Alle Wohnraumförderungen erfolgen auf Darlehensbasis.

Eigentumsförderung

Die Förderung der Neuschaffung und des Ersterwerbs selbst genutzten Wohneigentums erfolgt grundsätzlich nur noch in Kommunen mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau. Aufgrund der Zuordnung Oberhausens kann eine Eigentumsförderung erfolgen. Eine Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums ist unabhängig von der Zuordnung möglich.

Mietwohnungsförderung

Die Schaffung von preiswertem, gefördertem Mietwohnungsbau ist ein Schwerpunkt der Landesförderung. Eckpunkte sind Förderpauschalen (momentan 1.500 EUR/m²) und eine sog. Bewilligungsmiete (momentan 5,25 EUR/m²). Mit Beginn des Jahres 2014 wurde ein Tilgungsnachlass eingeführt, der die finanzielle Belastung des Investors mindert.

Bestandsförderung

Bestandsförderung umfasst schwerpunktmäßig die Reduzierung von Barrieren sowie die energetische Erneuerung des Wohnungsbestands für Mietwohnungen und für selbst genutztes Wohneigentum.

Nähere Informationen zu allen Förderbausteinen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2776/-2791/-2474 oder über folgenden Link: www.oberhausen.de



Bereich 5-6 Tiefbau

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

Verkehrsplanung

Bauwillige haben die Möglichkeit, beim Fachbereich 5-6-10 zu erfragen, ob ein Bauvorhaben von zukünftigen Straßenbaumaßnahmen betroffen ist. Auch Fragen zur verkehrlichen Erschließung von Baugrundstücken können hier

erörtert werden. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-2748 oder über folgenden Link: www.oberhausen.de



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 oder über folgenden Link: www.oberhausen.de



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 Beitrags-

erhebung über ihre gesetzliche Verpflichtung zur Zahlung von Straßenbaubeiträgen schriftlich informiert. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3179/-2628 oder über folgenden Link: www.oberhausen.de



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 oder über folgenden Link: www.oberhausen.de



teriallagerung, Gerüstaufstellung, Containeraufstellung) stellt eine Sondernutzung dar und bedarf der Erlaubnis der Straßenbaubehörde (Fachbereich 5-6-50/ Baustellenmanagement). Für die Sondernutzung der öffentlichen Verkehrsfläche werden Sondernutzungsgebühren erhoben. Nähere Informationen erhalten Sie unter ☎ 0208 825-3187 oder über folgenden Link: www.oberhausen.de



Informationen zum Bauordnungsrecht

Informationen zum Bauordnungsrecht

Bauanzeige – Bauantrag – Baugenehmigung

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

Brauche ich eine Baugenehmigung?

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

Hierzu muss Ihr Baugrundstück sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden. Weiterhin muss es sich um ein Gebäude mittlerer oder geringer Höhe handeln, d. h. der Fußboden des obersten Aufenthaltsraums darf nicht mehr als 22 m oberhalb der Geländeoberfläche liegen. Liegt Ihr Baugrundstück nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, dann ist es immer erforderlich, einen Bauantrag zu stellen. Dies ist häufig dann der Fall, wenn es sich um eine Baulücke innerhalb eines gewach-

senen 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 beigelegt werden, in der der Brandschutz nachgewiesen wird. Die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser trägt die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen. Daher müssen die Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin/einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, die/der bauvorlageberechtigt ist.

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

Baugenehmigung

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

Die Bauvorlagen sind mindestens in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

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

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

Informationen zum Planungsrecht

Informationen zum Planungsrecht

Aufstellung von Bebauungsplänen

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

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

Frühzeitige Bürgeranhörung

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

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

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

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

Öffentliche Auslegung

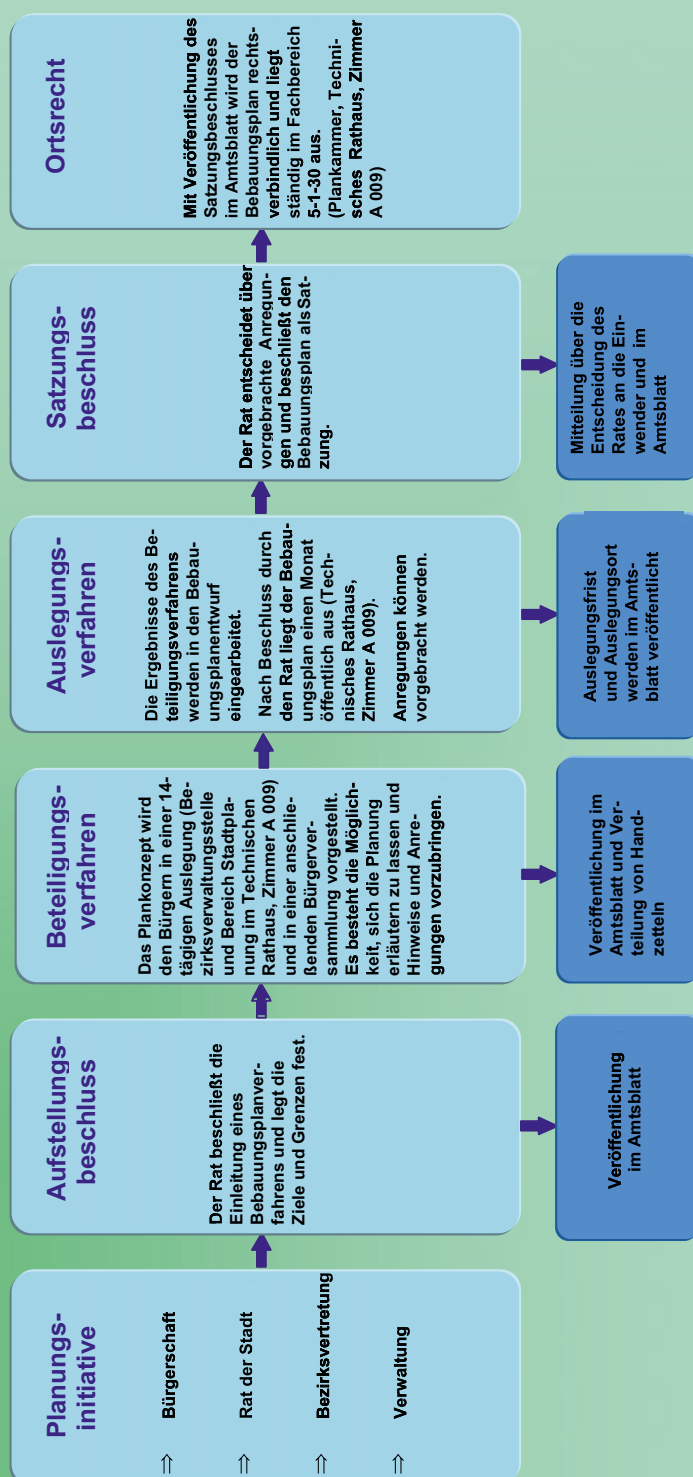
Nach Würdigung aller in der Bürgerbeteiligung gegebenen Hinweise und Anregungen sowie der eingeholten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird ein konkreter Plan erarbeitet, der nach dem Beschluss des Rats öffentlich ausgelegt wird. Während der öffentlichen Auslegung können die Bürgerinnen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

Auch die Träger öffentlicher Belange werden erneut gehört.

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

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

Schematische Darstellung des Bebauungsplanverfahrens



Wir kennen in Oberhausen auch noch andere Mieter!



Finden statt suchen!
Wir helfen Ihnen Mieter zu finden,
die Ihren Ansprüchen entsprechen.

Vermietung in
**Sparkassen-
Qualität**

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



HIER HILFT MAN SICH.



ZIESAK
hagebaumarkt · baustoffe
gartencenter · freizeit
F.W. Ziesak GmbH & Co. KG, Mülheimer Str. 25, 46049 Oberhausen

Bochum
Wallbaumweg 53 - 75
Tel. 02 34/92 66-0

Oberhausen
Mülheimer Straße 25
Tel. 02 08/43 77-0



20 Jahre

Herbert Jäger Bedachungen
Meisterbetrieb • Ausbildungsbetrieb

- Gerüstbau
- Fassadenbau
- Holzbau
- Bauklempnerei

Telefon 0208/864326 • Telefax 0208/8831763
Mobil 01713146896

Jaegerbedachung@tele2.de
www.jaegerbedachung.de



Haltestelle Neue Mitte
am CentO.

**Nächste Haltestelle:
Alles, was das Herz begehrt.**

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



www.stoag.de

STOAG
Stadtwerke Oberhausen GmbH

Informationen zu Energieeinsparung

Informationen zu Energieeinsparung und Klimaschutz

Sie wollen in Oberhausen neu bauen?

Herzlichen Glückwunsch, kann man da nur sagen, und das gerade auch hinsichtlich der Möglichkeiten energiesparend zu bauen. Nie waren die Voraussetzungen besser, um wirklich **energiesparende Bauweisen** umzusetzen. Und ein sinnvolles Plus z. B. an Wärmedämmung ist im Neubau in der Regel günstiger zu erreichen als bei der Altbauanierung. Das was Sie dabei besonders beachten müssen, erfahren Sie nachfolgend.

Autos fast ohne Spritverbrauch? Was beim PKW-Kauf noch länger auf sich warten lässt, ist im Hausbau schon machbar: Das **Passivhauskonzept** ist so angelegt, dass ein moderner Neubau

fast ohne zusätzliche Energie einer Heizanlage auskommen kann. Das **Passivhaus** ist die konsequente Weiterentwicklung des „**Niedrigenergiehauses**“, aber mit ganz klar umrissenen Eigenschaften.

Der Begriff „Niedrigenergiehaus“ allerdings – oft auf Bauschildern zu sehen – kann auch heute noch völlig ungeschützt verwendet werden und ist in jedem Einzelfall kritisch zu hinterfragen.

Im Rahmen einer persönlichen Energieberatung können Sie sich über alle Details und Fragen eines energiesparenden Neubaus informieren. Vereinbaren Sie hierzu einfach telefonisch einen Termin

bei der Stadt Oberhausen unter **Tel. 0208 825-2210** oder per E-Mail an energieberatung@oberhausen.de. Weitere Informationen finden Sie auch auf der Homepage www.energiesparen-oberhausen.de. Einen aktuellen Flyer der Verbraucherzentrale zu Energiesparhäusern können Sie sich z. B. auf unserer Homepage als pdf-Datei herunterladen.

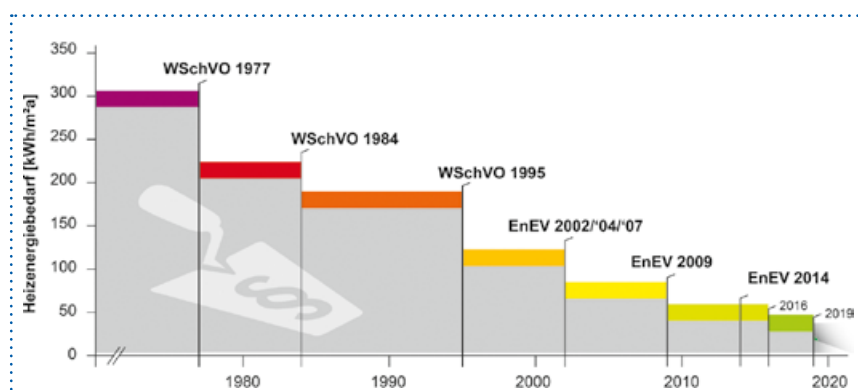
Bevor Sie eine persönliche Energieberatung in Anspruch nehmen, können Sie sich bereits nachfolgend gerne über einige wichtige Begriffe und Eigenschaften energiesparenden Bauens informieren.

Heizenergiebedarf

Von großer Bedeutung ist der Heizenergiebedarf unserer Gebäude, also beispielsweise wieviel Gas, Heizöl, Fernwärme, Solarwärme oder auch Holzpellets benötigt werden, um das Haus während eines Jahres ausreichend und komfortabel zu heizen. Aus-

gedrückt wird dies mit einer Zahl als „Kilowattstunden je Quadratmeter Wohnfläche“, bezogen auf ein Jahr (abgekürzt als: kWh/m²a). Man kann das vergleichen mit den Verbrauchsangaben für Autos, die in Liter Kraftstoff je 100 Kilometer

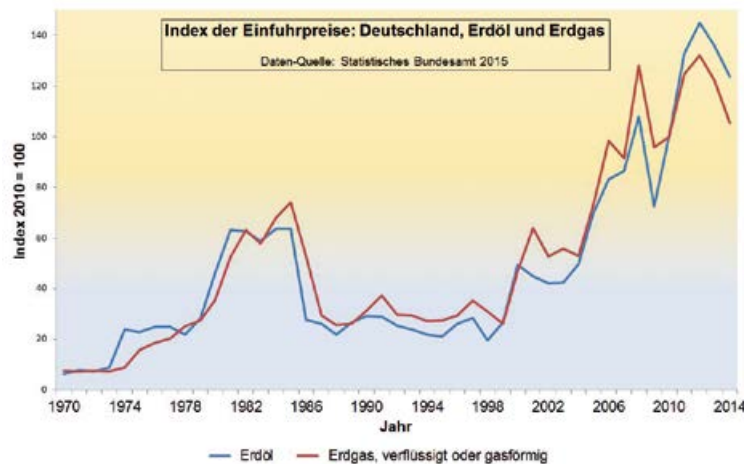
Fahrstrecke berechnet werden. Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte im Neubaubereich zeigt folgende Grafik, wobei die bisherigen gesetzlichen Bauvorschriften zur Energieeinsparung als Etappen zu sehen sind:



Jährlicher Heizenergiebedarf nach früheren und heutigen Bauvorschriften in Kilowattstunden je Quadratmeter Wohnfläche (Das Passivhaus ist mit einem Bedarf von nur 15 kWh/m²a nicht eingezeichnet!)

Quelle: Energieagentur NRW 2015

Was hier zum Beispiel für das Jahr 2016 in diesem historischen Vergleich gesetzlicher Anforderungen für Neubauten eigentlich als sehr niedrig erscheint, ist aber trügerisch! Gleichzeitig haben sich nämlich die Kosten für Öl, Gas & Co. deutlich erhöht. Die Entwicklung zeigt sich vor allem am Einfuhrpreis für Öl und Gas:



Quelle: Grafik Stadt Oberhausen,
Daten-Quelle Statistisches Bundesamt 2015

Unsere Endverbraucherpreise für Heizwärme in den Haushalten verliefen ähnlich, wie nachfolgende Grafik- hier für die Jahre seit 1991 – anschaulich zeigt:



Quelle: Grafik Stadt Oberhausen,
Daten-Quelle Statistisches Bundesamt 2015

Und diesen Energiepreisanstieg wird es auch zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter geben, selbst bei zeitweise scheinbarer „Beruhigung“ der Energiepreise (wie etwa 2014/2015). Von Schwankungen weniger Jahre sollten Sie sich also nicht zu sehr beeindrucken lassen.

Wer heute neu baut, kann aber in einigen Jahren kaum mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen das nachbessern, was er vielleicht jetzt mit überschaubarem Mehraufwand direkt hätte energiesparend realisieren können. Das heute gebaute Haus wird vielleicht für 50 Jahre und länger seinen Energie-Standard im Wesentlichen gesetzt haben, ein Standard, der nur mit hohem Aufwand nachträglich zu verbessern ist. Beispiel sind etwa die Vorkehrungen für eine zentrale, automatisierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die sehr zur Energieeinsparung beiträgt, aber nur mit hohem Aufwand nachzurüsten ist. Sie wird aber zukünftig zum Baustandard gehören, um die wachsenden Anforderungen an geringen Energiebedarf neuer Gebäude zu erfüllen.

Niedrigenergiehaus

Was ist das eigentlich, ein Niedrigenergiehaus? Und wie niedrig ist denn „niedrig“?

Beim Begriff „Energie“ können ganz unterschiedliche Dinge gemeint sein. **„Primärenergie“** ist da ein mögliches Stichwort. Auch die gesetzlichen Vorschriften im Baubereich orientieren sich weitestgehend daran (nämlich in der

Energieeinsparverordnung, kurz „EnEV“). Primärenergie meint, dass man nicht nur auf das achtet, was Wärmezähler der Heizung oder Stromzähler am Jahresende anzeigen, sondern wie viel Energie auch zusätzlich genutzt wurde. Und das auch schon, bevor etwa Heizöl oder Erdgas – allgemein also die „Energieträger“ – ins Haus geliefert wurden. Denn beispielsweise Gewinnung und Transport von Öl oder Gas sind auch mit Energieverbrauch verbunden. Konkret ist dabei insgesamt die

port, der Strombedarf) zählt hier mit. Auch Häuser mit Fernwärmeheizung werden in der Regel sehr günstig bewertet.

Am Gas- oder Stromzähler zu Hause lesen wir aber nur die „Endenergie“ ab, also das, was wir „am Ende“ mengenmäßig nutzen und vor allem auch bezahlen.

Warum ist aber dieser Unterschied zwischen Primärenergie und Endenergie so wichtig für Ihren Geldbeutel?

Scherzhaft gesagt schaut der Gesetzgeber in erster Linie auf die CO₂-Emissionen Ihres Hauses und erst in zweiter Linie auf den Schutz Ihres Geldbeutels! Geringerer Primärenergie-Bedarf (etwa bei Holzheizung, Wärmepumpe, Solarenergie, Fernwärme) besagt, dass von einem Haus insgesamt auch eine geringere CO₂-Belastung ausgeht. Diese Häuser dürfen deshalb z. B. etwas weniger stark gedämmt werden als etwa Häuser mit Erdgas- oder Ölheizung. Das heißt dann in der Energieeinsparverordnung sehr kompliziert **„Referenzgebäude-Verfahren“**. Rechnet man den Hausbau hingegen eher mit **nichterneuerbaren Energien**, fordert der Gesetzgeber bessere Energieeinsparung, eben z. B. auch bessere Wärmedämmung.

Wenn wir aber davon ausgehen, dass alle Energieträger teuer werden, muss uns daran gelegen sein, **bei allen Häusern** auch auf einen geringen Verbrauch an Endenergie zu achten. Denn diesen Verbrauch – also die damit verbundenen Heizkosten – müssen wir an jedem Jahresende direkt bezahlen.

Egal welche Heizquelle wir also nutzen, am besten das Haus mindestens so energiesparend planen und bauen, als sei es später mit einer Ölheizung versorgt, auch wenn das gar nicht vorgesehen ist!

Entscheiden Sie sich also heute für ein Gebäude mit möglichst geringem Primärenergiebedarf (erneuerbare Energien) und gleichzeitig geringem Heizwärmebedarf (bestmöglichen Wärmeschutz), um für die Zukunft gewappnet zu sein. Nur zusammen erzielen sie einen optimalen Werterhalt für Ihr Gebäude. Die gesetzlichen Anforderungen, die nur einen Mindeststandard darstellen, können dabei durch fortschrittliche Baumaßnahmen zum Teil deutlich übertroffen werden.



Quelle: Verbraucherzentrale Bundesverband

nichterneuerbare Energiemenge gemeint, die aufgewendet werden muss. Ein Haus, das dagegen zum Beispiel Holzpellets, Erdwärme oder Solarenergie zum Heizen nutzt, hat deshalb einen geringen Primärenergiebedarf, weil die Energieträger Holz, Erdreich und Solarstrahlung als **Erneuerbare Energie** selbst nicht mitgerechnet werden. Nur die Vorgeschichte der Erzeugung (z. B. der Holztrans-

Das Passivhauskonzept

Das Paradebeispiel für erstklassigen Wärmeschutz und extrem niedrige Heizkosten ist heute das Passivhaus

Passivität im Leben wird zu Recht oft negativ bewertet. Hier aber ist das Gegenteil der Fall. Denn der Name ist Programm: „passiv“ bedeutet, dass sie nur noch sehr wenig Energie „aktiv“ in das Haus hineinstecken müssen, um ein angenehmes Raumklima bei behaglichen Temperaturen zu erzielen. Beim Passivhauskonzept reicht für die überwiegende Zeit des Jahres die Nutzung der Sonneneinstrahlung durch die Fenster und die zusätzliche Nutzung innerer Wärmequellen, die eh im Haus vorhanden sind: Elektrische Geräte

und Beleuchtung geben im Haushalt z. B. zusätzlich Wärme ab, die im Passivhaus einfach über die Raumluftherwärmung mitgenutzt wird. Die verbrauchte Raumluft wird komfortabel über eine automatische Lüftungsanlage ausgetauscht, wobei auch die Wärme aus dieser Abluft zum großen Teil an die zugeführte Frischluft über einen effizienten Wärmetauscher wieder zurückgegeben wird (deshalb „Wärmerückgewinnung“ genannt).

Für das Passivhaus gilt ein sehr anspruchsvoller Wert für den jährlichen Heizenergiebedarf von maximal 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche (abgekürzt: 15 kWh/m²a). Die Berechnung erfolgt nach dem Passivhaus-Projektierungspaket PHPP.

Zum Vergleich: Ein nicht sanierter Altbau benötigt etwa das 10- bis 20-fache dieser Heizenergie bei gleicher Nutzfläche des Gebäudes! Und der naheliegende Umkehrschluss ist, **dass die Heizkosten beim Passivhaus im Vergleich extrem niedrig ausfallen.** Ein aktueller Neubau, nur nach den gesetzlichen Vorschriften (EnEV, Stand 2014) gebaut, benötigt immer noch ca. das **3- bis 5-fache** der Heizenergie eines Passivhauses, und das natürlich zukünftig Jahr für Jahr bei steigenden Energiekosten.

Elemente des Passivhaus-Konzepts werden mehr und mehr in Standardbauweisen verwendet. Bemerkenswert ist dabei folgende Feststellung:



Bei sehr gut gedämmten Häusern (wie etwa beim Passivhaus) machen Wärmeverluste durch unkontrollierte **Lüftung des Gebäudes** heute oft den Hauptanteil des noch verbleibenden Heizenergiebedarfs aus. Die **Dichtheit von Gebäuden** spielte früher kaum eine Rolle, ist heute aber eines der Hauptthemen beim energiesparenden Bauen und bedarf auch bei der Bauausführung besonderer Beachtung. Gemeint ist hier die Dichtheit gegen ungewollte Lüftungsverluste z. B. durch Fugen und Bauteilanschlüsse, nicht die Dichtheit gegen Feuchtigkeit, die ja immer gewährleistet werden muss.

Eine wichtige Methode zur Prüfung der Bauausführung ist dabei der sogenannte **Blower-Door-Test**. Fenster und Türen werden hierbei geschlossen, wobei in einer Fenster- oder Türöffnung für die Messung vorübergehend ein großer Ventilator installiert wird, der im Haus einen leichten Unterdruck erzeugt. So kann man messen, ob das Haus ausreichend dicht gebaut wurde oder ob man gegebenenfalls noch nachbessern muss.

Wissenswertes über Passivhäuser erfahren Sie auch unter www.passiv.de und bei der Verbraucherzentrale NRW. Tipp: Eine Infobroschüre zum Passivhaus zum Download gibt es auf der Homepage der Stadt Oberhausen, siehe unten.

Finanzielle Förderung von Passivhäusern

Allgemeine Informationen zur Förderung finden Sie ebenfalls auf der Homepage der Stadt Oberhausen. Die finanzielle Förderung des Bundes läuft über die KfW-Bank, die entsprechenden Informationen findet man im Internet unter www.kfw-foerderbank.de.

Es ist zu erwarten, dass sich zukünftig auch die gesetzlichen Bauvorschriften an der Passivhaus-Bauweise orientieren werden. Wenn diese Art des Bauens aber in einigen Jahren zur gesetzlichen Pflicht wird, kann nicht davon ausgegangen werden, dass sie dann noch finanziell in der bisherigen Form gefördert wird. Andere, noch anspruchsvollere Baustandards, wie **„Energiegewinnhäuser“**, werden dann eher die neuen Kandidaten für Fördermaßnahmen sein. Deshalb ist es angeraten, bei Bauvorhaben schon jetzt auf moderne, staatlich geförderte Standards zu setzen.

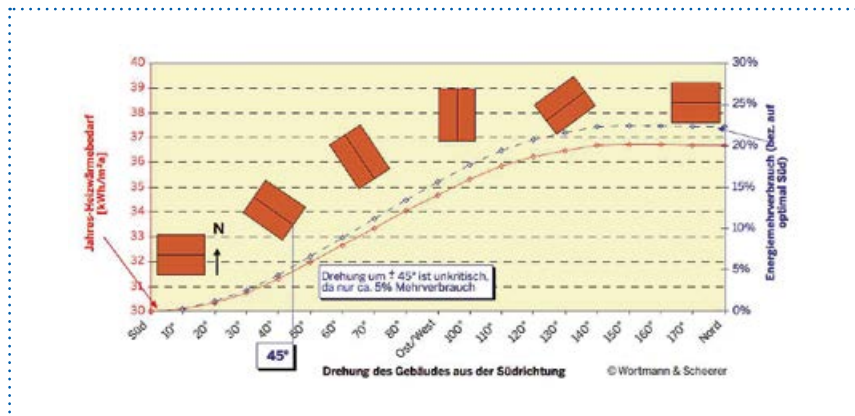
Der Werterhalt der Immobilie wird im Unterschied zur Vergangenheit zukünftig entscheidend auch vom Energieverbrauch abhängen. Ein späteres Nachbessern wird in der Regel wesentlich teurer als ein konsequentes Handeln beim Bau des Hauses.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat übrigens das Thema Passivhaus in das Projekt „**100 Klimaschutzsiedlungen NRW**“ aufgenommen. Die Energieagentur NRW formulierte das bereits beim Start des Projektes im Jahr 2009 so: „In Nordrhein-Westfalen sollen in den nächsten Jahren erheblich mehr Passivhäuser gebaut und bestehende Gebäude energieeffizient saniert werden“. Eine solche Klimaschutzsiedlung in **Passivhausbauweise gibt es z. B. bereits in Oberhausen-Schmachtendorf, an der Straße Am Tüsselbeck.**

Die energiesparende Bauweise allgemein – und besonders auch die Passivhaus-Bauweise – funktioniert aber am besten, wenn einige Randbedingungen des Standorts und der Gebäudeformen günstig sind. Wie dies zusammenhängt, erfahren Sie nachfolgend.

Bauen mit der Sonne

Wo und wie steht das Haus? – Sie meinen, das tut beim Thema „Energieverbrauch“ nichts zur Sache? Ein Beispiel hierzu verdeutlicht folgende Grafik:



Quelle: Planungsleitfaden „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“, Wirtschaftsministerium NRW (2009) © Wortmann & Scherer

Der Heizwärmeverbrauch eines modernen Hauses wird hier beispielhaft bei verschiedenen Orientierungen zur Sonne bewertet. Steht das Haus mit der **Hauptfassade**, also mit den größten Fensterflächen der Wohnräume, in Richtung Süden (ganz links im Bild), hat es den geringsten Heizwärmebedarf. Bei Drehung aus der Südrichtung heraus steigt der Energiebedarf immer weiter an, bis hin zur ungünstigsten Ausrichtung nach Norden (ganz rechts im Bild). Die Sonneneinstrahlung durch die Fensterflächen macht also gerade in der kalten Jahreszeit, in der die Heizenergie gebraucht wird, einen recht hohen Anteil am Energiegewinn aus. Man spricht von „**passivem solaren Gewinn**“ und „**Solargewinn-Fassade**“. Die gezeigte Grafik, die vor einigen Jahren noch für einen ambitionierten Baustandard galt, trifft heute in etwa für einen Neubau nach den aktuellen gesetzlichen Vorschriften der Energieeinsparverordnung – EnEV – zu. Je besser nun die Wärmedämmung wird, umso mehr macht sich dieser so-

lare Gewinn im Vergleich zur Gesamtbilanz des Energieverbrauchs bemerkbar. Wenn also durch die Außenwände heute nicht mehr so viel Energie verloren geht, haben Energiegewinn (und -verlust) durch die Fenster einen umso höheren relativen Anteil.

Hat man beim Neubau die Möglichkeit, sollte man das Gebäude in der Grundrissplanung mit seiner Hauptfassade, also mit den größten Fenstern der Wohnräume, weitestgehend nach Süden orientieren. Eine **Abweichung um bis zu etwa 45 Grad** von der Südrichtung ist aber zumeist unproblematisch.

Wichtig ist dabei noch, dass nach Möglichkeit eine nur **geringe Verschattung** der Südfassade vorliegen sollte. Hier können eine gegenüberliegende Bebauung, aber auch die Vegetation begrenzende Faktoren sein. Entscheidend ist die Verschattung bei relativ tief stehender Sonne während der Heizperiode, also etwa zwischen November und März. Auch bei der

Neupflanzung von Bäumen sollte man dies hinsichtlich des richtigen Standorts, der Belaubungsart und des Abstands zu den Fenstern beachten.

Entgegen gelegentlicher Ansicht, eine Südorientierung würde aber im Sommer eher zur übermäßigen Raumaufheizung bei starker Sonneneinstrahlung führen, gilt dies eher für die Westorientierung. Im Sommer steht die Sonne mittags im Süden sehr hoch, während sie später im Westen niedriger steht, sodass etwa Balkonplatten oder Sonnenjalousien eher von der Einstrahlung „unterwandert“ werden. Die Luft ist im Sommer nachmittags noch aufgeheizt und gleichzeitig möchte man gerade nicht zu dieser Tageszeit die Rolläden auf der Terrassen- bzw. Balkonseite als Sonnenschutz herunterlassen, was vielleicht für die erste Tageshälfte auf der Ost- und Südseite noch wünschenswert ist. Doch generell sollte man schon bei der Planung des Gebäudes auf sommerlichen Sonnenschutz achten.

Die Ausrichtung des Gebäudes ist auch für die **aktive Nutzung der Sonneneinstrahlung** wichtig, also wenn am – oder in der Regel auf dem Gebäude eine Solaranlage angebracht wird. Bereits seit 2009 fordert das **„Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz“ – EE-WärmeG** –, dass für Neubauten ein bestimmter Prozentsatz der Energie aus erneuerbaren Energiequellen bereitgestellt wird (mit einigen Ausnahmen). Oft ist hier eine gute Lösung, eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung oder zur Heizungsunterstützung anzubringen.

Andererseits kann durch eine **Fotovoltaikanlage** Solarstrom erzeugt werden. In beiden Fällen ist eine südliche Ausrichtung des Gebäudes – in der Regel die Richtung einer geneigten Dachfläche – zu bevorzugen. Die Wirtschaftlichkeit der Anlage hängt – besonders bei der Erzeugung von Solarstrom – nicht unerheblich von der Ausrichtung ab.

Zwischenzeitlich sind Bestrebungen erkennbar, Fotovoltaikanlagen auf Ost- und Westausgerichteten Dachflächen zu installieren, um den hohen eigenen Strombedarf möglichst morgens und nachmittags zu decken. Das sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Solaranlagen dann weni-

ger Strom produzieren als auf der Südseite. Und wenn wir bedenken, dass sich wohl langfristig eigene Stromspeicher im Haus etablieren werden, macht die Südausrichtung auch wieder Sinn, weil wir den mit größerer Effizienz erzeugten Strom dann zeitversetzt nutzen können. Auch kann man umgekehrt jetzt bereits Wasch- und Spülmaschinen auf die eher sonnigen Mittagsstunden programmieren und braucht also dafür noch gar keinen Stromspeicher. Und bei der Solarthermie ist Speichern sowieso Standard, wenn der solare Warm- oder Heizwasserspeicher entsprechend groß dimensioniert ist und man ihn zur sonnigen Mittagszeit mit Solarwärme aufladen kann.

Kompaktes Bauen



Ist mein geplantes Haus kompakt?



Quelle: Stadt Oberhausen

Kompaktwagen, Kompaktkamera oder Stereo-Kompaktanlage, der Begriff „Kompaktheit“ ist beim Hausbau vielen Menschen wenig geläufig. Man verbindet mit dem Begriff eher klein, handlich und leicht. Beim Gebäude ist gemeint, dass die **Außenfläche**, also Außenwände und Dachfläche, relativ zur gesamten Raumgröße aller Innenräume möglichst klein gehalten werden soll.

Warum sollte ein Gebäude eine möglichst geringe Außenfläche haben?

Die Natur macht es uns vor: Der Wärmehaushalt von Tieren z. B. hängt auch sehr stark von der Oberfläche ab, die sie den widrigen Wetterbedingungen aussetzen. Beim Haus ist das ganz ähnlich. Der sogenannte **„Transmissionswärmeverlust“**, also der Wärmeverlust über Wärmeleitung durch die Außenwände, das Dach oder auch den Kellerboden folgt einer einfachen Gesetzmäßigkeit: Je größer die Außenfläche, umso größer ist auch der Wärmeverlust. So gilt dann – übrigens für jede Art und Stärke von Wärmedämmung – vereinfacht: z. B. 10 Prozent weniger Außenfläche bewirkt auch 10 Prozent weniger Wärmeverlust durch die Außenhülle.

Ein Haus mit der Außenform in etwa eines Würfels hat bei gleicher Wärmedämmung demzufolge weniger Wärmeverlust als ein Haus, das z. B. eher flacher, eher schmaler und höher oder auch gewinkelt gebaut wird. Auch

manche Sonderformen, etwa mit verschachtelten Dachkonstruktionen oder aus zusammengesetzten geometrischen Bauformen können oft zu mehr Energieverlust führen. Aber nicht allein die einfachen Außenflächenverhältnisse sind entscheidend. Auch auskragende Bauteile, wie Mauervorsprünge, überhängende Dächer oder Balkonplatten können als sogenannte „Wärmebrücken“ leicht zu mehr Energieverbrauch führen. Diese Bauteile wirken dann wie Kühlrippen, ähnlich wie beim Kühler eines Automotors zum Abführen von Wärme nach außen.

Ein ganz einfacher Grundsatz der Kompaktheit ist, dass **Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser** – in dieser Reihenfolge – jeweils günstigere Voraussetzungen haben als das **freistehende Einfamilienhaus**. Denn dann teilen sich die Eigentümer mindestens eine gemeinsame Wand, über die keine Wärme mehr verloren gehen kann.

Ein wichtiger Partner in Sachen Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien ist für Oberhausen auch die **Verbraucherzentrale NRW**, die mit Ihren Fachleuten unabhängig berät, zum Teil kostenlos oder für sehr geringe Kostenbeiträge.



Energieberatung

verbraucherzentrale

Nordrhein-Westfalen

Welche einzelnen Angebote es hier für Oberhausen gibt, erfahren Sie auf der Internetseite der Verbraucherzentrale NRW unter www.vz-nrw.de/energieberatung bei dortiger Eingabe Ihrer eigenen Postleitzahl.

Anbauen ist also der seit Jahrzehnten bewährte und simple Trick zu Energieeinsparung und Klimaschutz, auch wenn das früher noch nicht als so wesentlich erkannt wurde. Natürlich dürfen und sollen auch freistehende Einfamilienhäuser gebaut werden, aber man sollte dann durch intelligente Energiesparmaßnahmen, die ja weiter oben beschrieben wurden, dem Wärmeverlust durch die Außenhaut des Gebäudes umso mehr entgegensteuern. Womit wir beispielsweise wieder beim beschriebenen Passivhaus wären. Dieses lässt sich natürlich auch freistehend realisieren.

Mehr zum Thema Energie und Bauen

Viele Informationen hält die Stadt Oberhausen auf ihrer Homepage für Sie bereit.

Der direkte Weg führt dabei über **www.energiesparen-oberhausen.de**.

Branchenverzeichnis

Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Als wertvolle Orientierungshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.total-lokal.de

Antenneninstallation	7	Ingenieurbüro	10
Architekten	10, 38, 44	Ingenieurbüro für Statik und Konstruktion	7
Bank	U 2, 56, U 3	Malerbetrieb	38
Basamentwerke	39	Malermeister	38
Bauleitung	38	Projektbau	39
Baumarkt	56	Radio	7
Baustoffe	56	Raumgestaltung	7
Bedachungen	56	Rollladen	2, 7
Dachdeckermeisterbetrieb	39	Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz	10
Edelstahl-Fertigkamine	44	Sonnenschutz	2
Einbruchschutz	39	Städtebau	44
Elektrotechnik	39	Stadtwerke	56
Entsorgung	44	Steine	39
Fliesenlegermeister	44	Steuerberatung	7
Garagentore	7	Tischlerei	10
Gastro-Service	44	Transporte	2
Holz	39	Umzüge	2
Immobilien	38	Wirtschaftsförderung	36
Immobilien- und Sachverständigenbüro	10	Wirtschaftsprüfung	7
Immobilienmakler	U 2, 56, U 3		
Immobilienprüfung	U4		

U = Umschlagseite

IMPRESSUM



total-lokal
Regional. Multimedial. Genial.

Herausgeber:
mediaprint infoverlag gmbh
Lechstr. 2, 86415 Mering
Registergericht Augsburg, HRB 10852
USt-IdNr.: DE 811190608
Geschäftsführung:
Ulf Stornebel,
Dr. Otto W. Drosihn
Tel.: 08233 384-0
Fax: 08233 384-247
info@mediaprint.info



in Zusammenarbeit mit:
Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-20
Verbindliche Bauleitplanung, Denkmalschutz
Technisches Rathaus, Bahnhofstraße 66, 46042 Oberhausen

Redaktion:
Verantwortlich für den amtlichen Inhalt: Stadt Oberhausen,
Fachbereich 5-1-20, Verbindliche Bauleitplanung, Denkmalschutz
Verantwortlich für den Anzeigenteil:
mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrusevic

Angaben nach Art. 8 Abs. 3 BayPrG: Alleinige Gesellschafterin der media-print infoverlag gmbh ist die Media-Print Group GmbH, Paderborn

Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:
Stadt Oberhausen
Ansonsten stehen die Quellenangaben bei den Bildern.

46045062/5. Auflage/2016

Druck:
Mundschek Druck+Medien, Mundschekstraße 5
06889 Lutherstadt Wittenberg

Papier:
Umschlag: 250 g Bilderdruck, dispersionslackiert
Inhalt: 115 g weiß, matt, chlor- und säurefrei

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

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

Profitieren Sie von unserem Know-how:

- kompetente und individuelle Beratung
- objektive und transparente Bewertung Ihrer Immobilie
- realistische Marktpreisermittlung
- individuelle Werbe- und Verkaufsstrategie für Ihre Immobilie
- Durchführung von Besichtigungsterminen nur mit vertrauenswürdigen Interessenten
- Finanzierungsvorprüfung bei allen potenziellen Immobilienkäufern
- Übernahme aller Verkaufsvorbereitungen
- Führung der Verkaufs- und Preisverhandlungen
- weit über 2.500 erfolgreiche Vermittlungen von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Grundstücken sowie Gewerbeimmobilien

Wir haben den Marktüberblick!

SVI – Der Immobilienmakler Ihrer Stadtparkasse Oberhausen.

 Stadtparkasse
Oberhausen
BaufinanzierungsCenter

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





© Kzenon – Fotolia

Alles für Haus und Wohnung

DEKRA Immobilienprüfung.



baubegleitende
und zertifizierte
Immobilienqualität



Energie-Beratung und
KfW Gutachten



Luftdichtheitsprüfung



Schimmelprüfung



Schadengutachten



Begutachtung vor Ablauf
der Gewährleistung

Unsere umfassenden Lösungen für Ihr Bauvorhaben.

Ob es um die Bauqualität, um Fragen zur Energie-Effizienz, Förderung und Gewährleistung oder die Einhaltung von Normen und Regeln geht: Profitieren Sie von der Sicherheit einer unabhängigen Kontrolle und nutzen Sie das breite DEKRA Dienstleistungsspektrum. Als ganzheitlich denkender Partner stehen wir Ihnen mit unseren Sachverständigen zuverlässig und neutral zur Seite.

www.dekra-in-moers.de

DEKRA Automobil GmbH

Industrie, Bau und Immobilien
Carl-Peschken-Str. 15, 47441 Moers
Tel: 02841.914-0
Mail: moers.automobil@dekra.com

90
YEARS
SAFETY.

DEKRA

Alles im grünen Bereich.