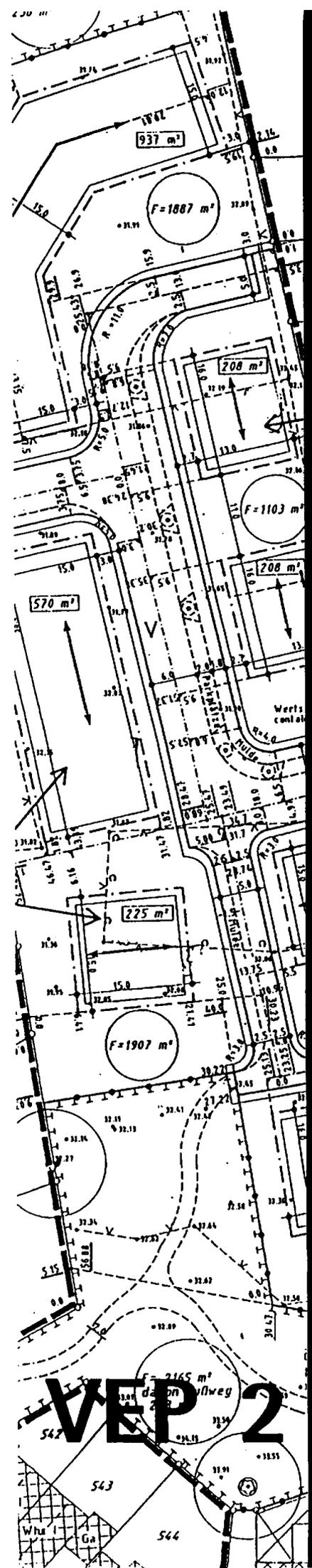


Bereich westlich Mörikestraße /
Griesheimer Straße in Oberhausen-Alstaden

1. AUSFERTIGUNG

Fortschreibung der Begründung
in der Fassung vom 6. Dezember 1996



Vorhaben- und Erschließungsplan 2

Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 2 ist aufgrund des fertiggestellten Altlastengutachtens im Kapitel 4.6.1 fortgeschrieben worden.

INHALT

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation und Planungsanlaß
2. Beschreibung des Plangebiets
 1. Räumliche und strukturelle Situation
 2. Eigentumsverhältnisse
 3. Planungsrecht
3. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplans
4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans
 1. Städtebauliches Konzept
 2. Verkehrserschließung
 1. Fahrender Verkehr
 2. Ruhender Verkehr
 3. Öffentlicher Personennahverkehr
 4. Fußwegekonzept
 3. Städtebauliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)
 4. Bauliche Gestaltung analog § 86 BauONW
 5. Ver- und Entsorgung
 1. Güter des täglichen Bedarfs
 2. Soziale Infrastruktur
 3. Strom, Gas und Wasserversorgung, Schmutzwasser
 4. Dach- und Oberflächenentwässerung
 5. Müllentsorgung
 6. Auswirkungen auf die Umwelt
 1. Altlasten
 2. Lärmschutz
 3. Natur- und Landschaftschutz
5. Flächenbilanz
6. Kosten und Realisierungsrahmen

TEIL B: PFLANZEMPFEHLUNGEN

TEIL C: BERECHNUNG DER STÄDTEBAULICHEN DATEN

Aufgestellt: Düsseldorf, den 6. Dezember 1996



Vorhabenträger: GERMANIA-EPE

Immobilien- und Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG
Duisburger Straße 375, 46049 Oberhausen

Planung: STADTRAUM Architektengruppe

Prof. Dipl.Ing. Wolfgang Pohl	Friedenstraße 61	Roggenmarkt 3
Dipl.Ing. Bernd Strey	40219 Düsseldorf	48143 Münster
Dipl.Ing. Martin Rogge	Telefon 0211 393055	Telefon 0251 45984
und Partner	Telefax 0211 393056	Telefax 0251 58803

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation und Planungsanlaß

Ausgangssituation	Wie in anderen Großstädten ist auch der Oberhausener Wohnungsmarkt durch eine gestiegene Nachfrage bei einem sich weiter verknappenden Wohnungsangebot geprägt. Um einer Zersiedelung des Außenbereichs entgegenzuwirken, wird eine städtebaulich und ökologisch verträgliche Verdichtung der Wohnbebauung im besiedelten Bereich verfolgt. Insbesondere im südwestlichen Stadtgebiet Bereich "Alstaden" sind hierfür noch erhebliche nicht genutzte Baulandreserven vorhanden. Für den Standort spricht insbesondere auch die Nähe zum ÖPNV-Haltepunkt Duisburg-Obermeiderich und damit die räumlich nahe Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.
Planungsvorlauf	Der Rat der Stadt hat die Aufstellungsbeschlüsse für 3 Bebauungspläne gefaßt, die beinahe vollständig den Bereich zwischen Alstadener Straße im Norden, der Flügelstraße im Westen, dem Breitenbruch im Osten sowie dem Fröbelplatz/Flockenfeld im Süden abdecken. Dieses sind die Bebauungspläne 309 (Kiwittenberg/Breitenbruch) und 310 (Flügelstraße) und 398 (Alstadener Straße/Obermeidericher Straße).
Ideenwettbewerb	Die Stadt Oberhausen hat einen beschränkten städtebaulichen Ideenwettbewerb für den genannten etwa 34 ha großen Bereich durchgeführt, der sich in großen Teilen mit den Verfahrensgebieten der oben genannten Bebauungspläne deckt.
V+E-Planung	Die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans 'Bereich westlich der Mörikestraße/Griesheimer Straße' orientiert sich am städtebaulichen Grundgerüst des Wettbewerbsbeitrags. In Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Oberhausen wird für den dargestellten Geltungsbereich Baurecht über einen Vorhaben - und Erschließungsplan nach § 7 BauGB - Maßnahmengesetz geschaffen, da sich die Grundstücke im Besitz eines Eigentümers befinden. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30. Januar 1995 die Einleitung des Satzungsverfahrens nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Räumliche und strukturelle Situation

Lage im Stadtgebiet

Der Bereich Alstaden liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Oberhausen im unmittelbaren Einzugsbereich des Bahnhofs Duisburg-Obermeiderich. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 13, im hinteren Bereich westlich der Griesheimer Straße und östlich der Flügelstraße am Ende des Stichweges der Mörikestraße. Es erstreckt sich vom Fröbelplatz im Bereich der Häuser 132 (Alte Schmiede, Baudenkmal) und 124 bis zu der Tennissportanlage im Norden. Das sehr ebene Planungsareal (Höhe etwa 32,0 über NN) hat insgesamt eine Größe von etwa 1,4 ha.

Nachbarschaft

Das Stadtbild im umliegenden Bereich ist geprägt durch eine Vielfalt an Baustrukturen, vorwiegend in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Die ursprünglich lockere Straßenrandbebauung hat in den Jahren nach dem Krieg eine stärkere Verdichtung erfahren, so daß nur noch wenige Baulücken vorhanden sind. Neben den für das Ruhrgebiet typischen Bergmannshäusern in eingeschossiger Bauweise findet man mehrgeschossige Altbauten der Gründerzeit, Reihenhausbauungen und neuere Geschoßwohnungsbauten. Besonders charakteristisch sind die großen Anteile an Grün- und Freiflächen, die zu verhältnismäßig geringen Geschoßflächenzahlen führen. Die hohe Wohnqualität in Alstaden liegt vorwiegend in seiner gewachsenen Struktur. Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde in den letzten Jahren die Wohnqualität erheblich verbessert.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Die im Plan entsprechend kenntlich gemachten Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Dieses sind die Grundstücke Flur 13, Flurstück 491, 529, 530, 545, 561 und 564.

2.3. Planungsrecht

Bebauungspläne

Im Bereich zwischen Alstadener Straße und Flügelstraße befinden sich zwei Bebauungspläne im Verfahren. Dieses sind die Bebauungspläne 310 'Flügelstraße' und 398 'Alstadener Straße/Obermeidericher Straße'. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.2 grenzt an den Bereich des Bebauungsplans 310. Um die im Ideenwettbewerb aufgezeigte Planungskonzeption mit Anschluß an den Haltepunkt Duisburg-Obermeiderich umzusetzen, wird die Stadt die Verfahren der Bebauungspläne 310 und 398 weiterbetreiben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen weist im Gesamtbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Teile als Wohnbaufläche und Teile als Grünfläche aus. Die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 entspricht damit den Darstellungen des zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplans und ist demnach gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplans

Auf Grund der großen Nachfrage nach Wohnraum soll durch den Vorhaben- und Erschließungsplan möglichst kurzfristig Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Insgesamt sollen im Plangebiet 19 Wohneinheiten ausschließlich in Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern gebaut werden.

4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

4.1. Städtebauliches Konzept

Das bereits im Wettbewerb vorgelegte städtebauliche Konzept basiert - auch über die Grenzen des Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus - auf folgenden Leitgedanken, die auch für die spätere Überarbeitung gelten:

- Gruppierung von Einfamilienhäusern im Maßstab der umliegenden Bebauung;
- Gliederung durch Grünräume, die über das Wettbewerbsgebiet hinausweisen und mit dem Stadtteil Alstaden sinnvoll verknüpft sind;
- Gruppenbildung bei den Wohnbauten nach dem Prinzip des öffentlichen und privaten Raums um kleine Wohnplätze und Wege, die der Förderung der sozialen Interaktion aller Altersgruppen dienen und überschaubare Nachbarschaften ermöglichen.

4.2. Verkehrserschließung

Das Verkehrskonzept basiert auf dem städtebaulichen Konzept. Das neue Wohngebiet wird über eine Stichstraße an das vorhandene Straßennetz angebunden.

4.2.1. Fahrender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen, öffentlichen Stichweg an der Mörikestraße. Die baulichen Aufwendungen für den motorisierten Individualverkehr sollen bescheiden ausfallen. Die schmalen Fahrgassen werden in Mischfläche erstellt.

Überfahrmöglichkeit	Eine Wegeverbindung in das später westlich anschließende Wohngebiet soll hergestellt werden. Diese ist mittels Steckpfosten für den normalen Fahrverkehr gesperrt und dient lediglich als Überfahrmöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.
Straßenausbau	Die Fahrgassen der Haupteerschließung sind 6,00 Meter breit und werden als Mischfläche ausgebildet. Sie haben eine durchgehend gepflasterte Oberfläche. Die untergeordneten Erschließungen sind schmaler (3,50 bis 4,50 Meter breite Fahrgasse für den südlichen bzw. nördlichen Stichweg, 5,50 Meter Breite für die Zuwegung zum Gebiet des Bebauungsplans 310). Die beabsichtigte Gestaltung des Straßenraums (Gliederung, Bäume) ist im Plan dargestellt.
Muldenflächen	Zur Straßenentwässerung sind an allen Straßen seitliche Mulden beabsichtigt, die das Regenwasser über die Belebtsbodenzone zum Grundwasser führen (siehe Kapitel: Dach- und Oberflächenentwässerung).
Ausschilderung	Die Straßen im Plangebiet sollen als verkehrsberuhigter Bereich in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen ausgewiesen werden.
Eigentumsübergang	Die fertiggestellten Verkehrsflächen gehen gemäß Durchführungsvertrag in das Eigentum der Stadt Oberhausen über.

4.2.2. Ruhender Verkehr

Private Stellplätze	Auf Grund der räumlichen Nähe zum ÖPNV-Haltepunkt Duisburg-Obermeiderich (etwa 500 Meter) wird von einem Stellplatzschlüssel von 1:2 ausgegangen. Alle Fahrzeuge werden in Carports und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken so untergebracht, daß auf der Vorfläche zumindest ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden kann.
Öffentliche Stellplätze	Besucherstellplätze werden in einem Verhältnis von 1:4 im Straßenraum nachgewiesen. Diese sind in 5 Längsparkständen neben der Fahrgasse organisiert. Sie erhalten ein wasserdurchlässiges Betonpflaster.

4.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Haltepunkt des Bahnhofs Duisburg-Obermeiderich liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des neuen Wohngebiets. Buslinien in die angrenzenden Stadtteile verkehren vom Fröbelplatz sowie auf der Obermeidericher Straße, beide sind fußläufig erreichbar.

4.2.4. Fußwegekonzept

Übergeordnetes Konzept Das Konzept des städtebaulichen Wettbewerbs basierte auf dem Gedanken der Schaffung neuer und zusammenhängender Grün- und Fußverbindungen vom Freiraum der Ruhrauen nach Alstaden hinein. Ferner besteht die Intention, durch weitere Fußwegverbindungen eine Vernetzung der Nachbarschaften zu erreichen. Von Bedeutung sind:

- in Nord-Süd-Richtung die langfristig geplante Grünverbindung von der Alstadener Straße entlang der vorhandenen Tennisplatzanlage bis zur Flügelstraße. Im Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans wird diese Verbindung über zwei Grünflächen jeweils nördlich und südlich der geplanten Bebauung sichergestellt, wobei der Fußgänger im Bereich der Wohnsiedlung in einem Teilbereich durch den verkehrsberuhigten Wohnstraßenbereich geführt wird;
- Querverbindungen in Ost-West-Richtung, besonders die Wegeverbindung vom Kiwittenberg nördlich des Wohnhauses Nr. 81 (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches) südlich der Tennissportanlage zur großen Nord-Süd-Grünverbindung und eine weitere Verbindung zur Flügelstraße südlich des Hauses Nr. 120. Über die Überfahrtmöglichkeit zum später westlich angrenzenden Baugebiet entsteht eine zusätzliche Querverbindung.

Die vorhandene Garage in der südlichen, öffentlichen Grünfläche nördlich des Hauses Flügelstraße 122 wird im Zuge der Maßnahme entfernt. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

4.3. Städtebauliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht nach § 3 BauNVO einem 'Reinen Wohngebiet'. Das Grundstück der alten Schmiede (Baudenkmal) am Fröbelplatz wird ebenfalls nach § 3 BauNVO als 'Reines Wohngebiet' ausgewiesen. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungswesens sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die ausnahmsweise zulässig sind, sind durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Entsprechend der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen oder entsprechend der Festsetzung ergeben sich die Baugebiete, die mit den Bezeichnung WR 1 bis WR 7 nummeriert sind.

Maß der Nutzung

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung orientiert sich gemäß §17 BauNVO an einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Es wird ferner bestimmt durch die festgelegte Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO Absatz 3). Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nut-

zung wird nach § 17 BauNVO durch eine Geschoßflächenzahl von 0,6 für die eingeschossigen Gebäude bestimmt. Dieses Maß liegt deutlich unter der im Absatz 1 beschriebenen für 'Reine Wohngebiete' maximal zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,2. Nach § 20 BauNVO Absatz 3 wird festgesetzt, die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und die Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern eine maßstäbliche Einpassung in den Siedlungszusammenhang.

Bauweise, Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind gemäß § 22 BauNVO Flächen für eine offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern (WR 2, WR 4, WR 7) sowie Einzel- und Doppelhäusern (WR 1, WR 3, WR 5, WR 6) geplant. Es wird entsprechend den Plandarstellungen analog zu § 16 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO ein Vollgeschoß vorgesehen.

Überbaubare
Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan in Analogie zu § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die senkrecht zur jeweiligen Erschließungsfläche eine Tiefe zwischen 12 und 16 Metern aufweisen und damit eine planerische Freiheit bei der Anordnung der Gebäude gewährleisten. Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, daß alle Gebäude mit ihrem Hauptbaukörper eine Tiefe von 12,00 Meter nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie zur Gartenseite darf die Baugrenze gemäß § 23 BauNVO Absatz 3 durch Gebäudeteile (wie Treppenhäuser, Balkone, Erker) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, um einen Ausbauspielraum für den späteren Bauherrn sicherzustellen.

Erdgeschoßhöhe

Für die Einfamilienhausbebauungen ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in analoger Anwendung von § 16 Absatz 2 in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO auf maximal 0,50 cm über Oberkante der davorliegenden Erschließungsfläche vorgesehen. Bei Doppelhäusern ist diese Höhe in einer Hauseinheit gleichgestaltet.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen der Gebäude nach § 11 Absatz 1 BauONW zulässig. Ferner sind sie dort zulässig, wo der Vorhaben- und Erschließungsplan dieses vorsieht.

4.4. Bauliche Gestaltung analog § 86 BauONW

Fassaden- und Dach

Alle Gebäude im Plangebiet werden als Putzbauten in Weißtönen oder mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen errichtet. Eine Kombination von Putz und Klinkermaterial ist zur Fassadengliederung in einer Gebäudeeinheit möglich, wobei jeweils

ein Material überwiegt. Die Dacheindeckung erfolgt in grauer bis anthrazitfarbener oder roter Pfanneneindeckung. Doppelhäuser sind eine Hauseinheit und werden in gleichem Fassaden- und Dachmaterial gestaltet.

Dachneigungen

Die maximale Dachneigung für die Einfamilienhausbebauungen beträgt 45 Grad. Gauben sind möglich, sofern 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschritten werden. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben Gauben mindestens 1,50 Meter zurück. Die genannten Beschränkungen sollen eine ruhige und harmonisch strukturierte Dachlandschaft sicherstellen.

Einfriedungen

Die Einfriedung der Vorgärten zu öffentlichen Grünflächen hin müssen mit Hecken, die maximal 1,00 Meter hoch sind, erfolgen. Einfriedungen der Gartenflächen können mit Hecken erfolgen.

4.5. Ver- und Entsorgung

4.5.1. Güter des täglichen Bedarfs

Die Versorgung der neuen Wohnbevölkerung ist durch das ausreichende Angebot entsprechender Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsläden wie auch Sparkasse und Post im näheren Wohnumfeld gedeckt. Diese Einrichtungen sind fußläufig oder mit dem Rad bequem zu erreichen. Ein SB-Laden befindet sich in der Nähe an der Alstadener Straße, weitere in der 800 Meter entfernten Bebelstraße, das BERO-Einkaufszentrum ist 1,7 km, die Innenstadt von Alt-Oberhausen 2,5 km entfernt.

4.5.2. Soziale Infrastruktureinrichtungen

Kindergarten

Am Kiwittenberg befindet sich ein Kindergarten sowie 3 weitere im angrenzenden, östlichen Bereich von Alstaden. Der benachbarte Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 b des gleichen Vorhabenträgers weist im Bereich östlich des Grundstücks Franzenkamp 143 eine Baufläche für einen Kindergarten aus. Die Vorhabenträger der Vorhaben- und Erschließungspläne 2, 3 und 4 A und 4 B beteiligen sich gemäß Durchführungsvertrag an dieser Einrichtung mit einem Investitionskostenzuschuß.

Grundschule

Im näheren Umfeld liegt die Mörike-Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Alt-Oberhausen sowie in Oberhausen-Styrum (1,7 bis 2,5 km).

Kinderspielplätze

Auf Grund der Charakteristik des Wohngebietes - ausschließlich Einfamilienhausbebauung mit großen Gartenflächen - ist ein Kinderspielplatz im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

4.5.3. Strom, Gas, Wasserversorgung, Schmutzwasser

Die Versorgung des Wohngebiets mit Strom und Wasser wird neu hergestellt. Ein Trafostandort ist am Baugebiet WR 2 mit einer Größe von 3 x 6 Meter eingeplant. Hier besteht auch eine Übergangsmöglichkeit zum Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 310 der Stadt Oberhausen. Ein Anschluß an das Erdgasnetz ist vorgesehen. Das gesamte Schmutzwasser soll in den Sammler Flügelstraße eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, wird getrennt gesammelt und auf den Grundstücken versickert. Diese Versickerung ist nach § 51 a Landeswassergesetz und § 9 Absatz 4 BauGB festgesetzt.

4.5.4. Dach- und Oberflächenentwässerung

Dachentwässerung

Die vorgesehene Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer ist aufgrund der im Rahmen des vorliegenden Gutachtens (IBU - Dipl.Ing. Carl-August Günther, Projekt-Nummer 4200-010, November 1995) durchgeführten Feldversuche sowie der hydraulischen Berechnungen möglich. Das im Bereich der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann mittels Schachtbauwerken in den Untergrund versickert werden.

Straßenentwässerung

Die im Plangebiet auf Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer werden über eine Randstreifenversickerung in Kombination mit einer Rigolen-/Rohrversickerung dem Untergrund zugeführt. Bei einer gesamten Verkehrsfläche von rund 1.200 m² ergibt sich für die Randstreifenversickerung ein erforderliches Speichervolumen V_s von rd. 35,5 m³, um einen Bemessungsregen aufzunehmen und zeitverzögert über die Belebtsbodenzone zu versickern. Für den Fall extrem ergiebiger Regenereignisse, die den für die Dimensionierung zugrundegelegten Bemessungsregen übersteigen, ist unter den Randstreifen eine zusätzliche Rigolen-/Rohrversickerung vorgesehen, um die Abflußspitzen dem Untergrund zuzuführen. Bei einer gewählten Breite und Tiefe von jeweils 1 m und einem Rohrdurchmesser kann je lfd. m Rigolen-/ Rohrlänge 1 bis 1,1 m³ Wasser gespeichert werden. Darüber hinaus ist bei der gewählten Dimensionierung von Randstreifen (35 cm Tiefe, 30 cm mächtige Mutterbodenauskleidung) und Rigolentiefe (1,0 m; das heißt die Sohlfläche der Rigole liegt bei rund 1,6 - 1,7 m unter Oberkante Gelände) gewährleistet, daß in jedem Fall der versickerungsfähige Untergrund erreicht wird.

Versickerungsmulden

Die öffentlichen Straßenflächen wurden ausreichend groß dimensioniert, um die bis maximal 35 cm tiefen Mulden aufzunehmen; sie sollen vorbehaltlich der Ausbauplanung wie folgt angeordnet werden:

- Stichweg von der Planstraße nach Süden: Für diese Teilfläche ist ein 30 Meter langer, 1,50 Meter breiter Graben vorgesehen.
- Planstraße (Haupterschließung) mit Anschluß an die Mörikestraße: Diese Teilfläche entwässert in einen nördlich und östlich gelegenen 1,80 breiten Graben, der etwa 90 Meter lang ist und sich hinter den Parkständen befindet.
- Stichweg zum Bebauungsplangebiet 310: Für diese Teilfläche ist die Straßenentwässerung über einen 40 Meter langen und 1,5 Meter breiten Graben liegt, der je nach Erfordernis der Ausbauplanung im Norden oder Süden der Flächen liegt.

Insgesamt sind laut vorliegendem Gutachten die erforderlichen Muldenflächen in den öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen und im Plan dargestellt. Die zu erfolgende Ausbauplanung wird auf der Basis der Berechnungen des Gutachters erfolgen und die Dimensionierung überprüfen.

Der Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis seitens der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadt Oberhausen, die von den Vorhabenträgern beantragt wird.

4.5.5. Müllentsorgung

Die Müllabfuhr wird durch die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen erfolgen. Für die Bewegung der Entsorgungsfahrzeuge wurden ausreichend breite Fahrgassen vorgesehen. Eine Überfahrtmöglichkeit ausschließlich für Versorgungsfahrzeuge in das später angrenzende westliche Wohngebiet ist geplant. Die Sammlung des Mülls erfolgt in Einzeltonnen. Mülltonnen der Einfamilienhaushalte, die über schmalere Stichwege erschlossen sind, können optional auch auf den Grundstücken aufgestellt werden. Sie werden von den Bewohnern zur Leerung an die Haupterschließung gerollt. Ein Standplatz für Wertstoffcontainer ist im Übergangsbereich zur Mörikestraße im Seitenstreifen neben der Fahrbahn ausgewiesen.

4.6. Auswirkungen auf die Umwelt

4.6.1. Altlasten

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 wurde im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zum 'Wettbewerbsgebiet Alstaden' gutachterlich untersucht. Für den Geltungsbereich liegt kein Altlastenverdacht vor. Nach den erfolgten gutachterlichen Altlastenuntersuchungen für das 'Wettbewerbsgebiet Alstaden' besteht keine Einwirkung durch Altlastverdachtsflächen des Umfeldes.

4.6.2. Lärm- und Immissionsschutz

Tennisplätze

Im Innenblockbereich zwischen Flügelstraße und dem Kiwittenberg befindet sich die Tennissportanlage der Firma Babcock AG. Der RWTÜV Essen hat als Gutachter (Gutachten RWTÜV 3.5.3/1274/94-Muer vom 30. Januar 1995) nach den Vorgaben der 18. BImSchV die Geräuschimmissionen dieser Anlage detailliert berechnet und beurteilt. Dabei wurde von einer ständigen Nutzung aller Plätze während der Tageszeit ausgegangen. Neben den Geräuschen des Spielbetriebs wurden auch die Geräuschimmissionen durch Fahrzeugverkehr auf dem Anlagengelände und bei Nutzung des Clubhauses berechnet.

Für die geplanten Wohnhäuser (nördlicher Bereich des WR 1) im Süden der Tennisanlage wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt. Als wirksame Gegenmaßnahme sind für das WR 1 nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB lärmschützende Grundrisse (mit Aufenthaltsräumen nach Süden) festgelegt, die durch die Orientierung der Häuser mit Hauptgärten nach Süden gestützt werden. Die Lücken zwischen den Häusern werden durch Garagen oder 3,00 Meter hohe Mauern geschlossen. Durch diese Anordnung werden auch die weiter gelegenen Wohnhäuser gegenüber den Tennisplatzgeräuschen in ausreichendem Maße abgeschirmt.

Luftbelastung

Durch die im Entwurf vorgesehenen neuen Wohneinheiten wird es kleinräumig zu einer erhöhten Belastung der Luft durch Heizungen und dem geringfügig ansteigenden Verkehr kommen. Die Messungen der LIS (Landesansalt für Immissionsschutz) aus dem Jahre 1992 weisen für den betroffenen Bereich Werte nach, die weit unter den Grenzwerten der Technischen Anleitung-Luft (TA-Luft) liegen. Insofern entsteht durch die geringfügige Mehrbelastung kein aktueller Handlungsbedarf. Zur Minderung der Lärm- und Staubbelastung soll das gesamte Wohngebiet als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

4.6.3. Natur- und Landschaftsschutz

Grundlagen

Die geplante Bebauung bedeutet nach dem Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft, den der Verursacher durch geeignete Maßnahmen vermeiden, mindern und ausgleichen wird. Es wurden genaue Bestandsanalysen durchgeführt und in Text und Karte dokumentiert. Aufbauend darauf wurde eine Bewertung der einzelnen vorgefundenen Biotoptypen erstellt und die Beeinträchtigung durch die Planung ermittelt. Durch die Gegenüberstellung der landschaftsökologischen Wertigkeit des Bestandes und der Planung ergibt sich die Differenz der Wertigkeit und damit die Bilanz der notwendigen Kompensationsmaßnahmen. Die Flächen für durchzuführende Maßnahmen werden gemäß § 9 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von circa 1,4 ha, die weitestgehend als Weideflächen genutzt werden. Diese Flächen liegen inmitten der angrenzenden Bebauung, Biotopverbundstrukturen zu anderen Freiflächen sind nicht vorhanden. Im Norden des Geländes verlaufen einzelne Trampelpfade, die die Straßen 'Flügelstraße' und 'Kiwittenberg' verbinden. An das Plangebiet schließen sich nördlich kleinere Brachflächen an, die von Brombeer- und Weidegebüsch geprägt sind. Die Weideflächen und ihre Gliederung durch Holunderhecken sind die letzten Relikte einer ehemaligen landwirtschaftlich geprägten Struktur, die hier kontinuierlich der Wohnbebauung weichen mußte. Aus landschaftsästhetischer und kulturhistorischer Sicht hat die Fläche einen hohen Wert.

Bestand, Bewertung

Überplant werden im Bereich nördlich der 'Alten Schmiede' hauptsächlich intensiv genutzte Weideflächen, in Teilen Hecken- und Gebüschbestände. Die etwa 1,1 ha großen Weideflächen liegen isoliert in der Bebauung, direkt an Hausgärten angrenzend. Die stark beweideten Flächen sind für Flora und Fauna eher unbedeutend. Die im Süden des Geländes vorhandenen Baum- und Strauchbestände sind für die Avifauna als Lebensraum von Bedeutung. Die etwa 5 m breiten und hohen Hecken aus Holunder und Weißdorn bieten Nahrung und Nestschutz. Vorhandene, ältere Laubbäume im Bereich der Hausgärten werden in der Planung berücksichtigt und bleiben erhalten.

Vermeidung, Minderung

Weitere zu erhaltenden Bäume liegen im Bereich der auszuweisenden Flächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB, so daß der Erhalt gesichert ist. Während der Bauphase werden diese Bereiche im Süden des Geländes durch Bauzäune geschützt, die auch die Wurzelräume erfassen. Das anfallende Dachwasser (keine Verkehrsflächen) ist dezentral auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Die wassergebundenen Wegedecken in den Grünzügen werden seitlich ins Gelände entwässert. Parkstände werden mit wasserdurchlässigem Betonpflaster befestigt. Sämtliches Wasser von Verkehrsflächen wird über Mulden-Rigolen-Systeme umweltschonend im Gelände versickert.

Für Beleuchtungseinrichtungen werden zum Schutz der Fauna, insbesondere der Insekten, im gesamten Plangebiet nur Straßenlampen mit Leuchtkörpern geringster kurzweiliger Strahlen (NA Leuchten = Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten) verwendet. Die Lichtpunkthöhen der einzelnen Lampen werden 4 m nicht überschreiten. Lampengehäuse werden insektendicht ausgebildet. Diese Beleuchtungsform wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

Bestandsbewertung

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht abzuwendende Beeinträchtigungen werden vom Vorhabenträger in den angrenzenden Grünanlagen durch naturnahe Gestaltung und Aufwertung des Bestandes möglichst ausgeglichen. Die Berechnung der

erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die durch die geplante Bebauung entstehende Beeinträchtigung im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz erfolgt mittels Bewertung des Bestandes und der Planung in Anlehnung an das von der Bezirksregierung anerkannte Verfahren nach ADAM, NOHL & VALENTIN (1986).

Aus der Gegenüberstellung der ökologischen Werteinheiten ergibt sich die auszugleichende Differenz. Die Bestandsbewertung ergibt folgendes Bild:

BESTAND	Gesamtfläche	Wertstufe	Werteinheiten
Versiegelte Flächen	472 m ²	0	0
Intensiv-Grünland	9.912 m ²	4	39648
Brachen, Gebüsch	1.110 m ²	5	5.550
Einzelbäume, Gruppen	860 m ²	6	5.160
Gesamtwert (Bestand)	12.714 m²		50.358

Im Entwurf werden kompensatorische Maßnahmen bereits ausgewiesen. An Straßen, Wegen und Parkständen werden 5 großkronige Laubbäume - Baumhasel (*Corylus colurna*) oder Mehlbeere (*Sorbus aria*) mit Stammumfängen von mindestens 20 cm - in mindestens 2,00 m breite und bis zu 5,00 m lange Baumscheiben gepflanzt. Es werden Hochstämme aus extra weitem Stand, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung verwendet. Für eine Baumpflanzung wird eine kompensatorische Wirkung von 30 m² zugrunde gelegt. Die Sicherung der Maßnahme wird durch die Ausweisung der Pflanzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB erfolgen.

Auf späteren Privatgrundstücken werden insgesamt 10 Laubbäume gepflanzt und über den Durchführungsvertrag der Erhalt gesichert. Es werden Bäume mit Stammumfängen von mindestens 20 cm eingebracht. Für eine Baumpflanzung wird eine Kompensationsfläche von 30 m² zugrunde gelegt. Um einer Doppelberechnung der Flächen (Hausgarten/Baumstandort) entgegenzuwirken, wird die für Baumpflanzungen in Ansatz gebrachte Fläche vom Hausgartenanteil abgezogen. Die Sicherung der Maßnahme wird durch die Ausweisung der Pflanzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB erfolgen.

Auf heutigen Weideflächen werden naturnah gestaltete Grünanlagen auf etwa 3.900 m² Fläche ausgebaut und gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 festgesetzt. Neben Baum- und Strauchpflanzungen werden zu den angrenzenden Flächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB freiwachsende, abgestufte Hecken angelegt, die für die Fauna von hoher Bedeutung sind. Diese Hecken werden je nach Raumangebot aus einer etwa 3 m breiten Pflanzung heimischer Sträucher bestehen, in die in Abständen von 25 m großkronige Bäume (Eichen) gepflanzt werden. Vor der Hecke wird sich ein mindestens 3 m breiter Grasstreifen entwickeln, der jedes zweite

Planung

Jahr im Herbst gemäht wird. In diesem Steifen wird es Mulden geben, in denen temporär Regenwasser stehen bleibt.

Alle anderen Wiesenflächen werden zweimal jährlich gemäht. Die Anlage der Hecken, Bäume und Grasstreifen wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Pflege der Pflanzen und Sickermulden sowie Wiesen erfolgt nach Fertigstellung durch die Stadt Oberhausen. Im Durchführungsvertrag sind die Maßnahmen in einem detaillierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

Aus der vorliegenden städtebaulichen Planung resultieren unter Berücksichtigung der landschaftsökologischen Belange die umseitig stehenden Werte:

PLANUNG	Fläche	Wertstufe	Werteinheiten
Versiegelte Flächen (1.462 m ²) Straßen abzgl. Straßenbäume, abzgl. Versickerungsmulden	1.228 m ²	0	0
Straßenbäume (5 Stk à 30 m ²)	150 m ²	5	750
Versickerungsmulden	234 m ²	1	234
Dachflächen mit Versickerung auf Gelände, Zufahrten (Ökopflaster)	2.630 m ²	1	2.630
Hausgärten (4.738 m ²) (abzgl. Baumpflanzungen)	4.438 m ²	3	13.314
Bäume in Hausgärten (10 Stück à 30 m ²)	300 m ²	5	1.500
Öffentliches Grün (3.884 m ²), naturnah gestaltet, ohne Bestand	3.534 m ²	5	17.670
Bestand (Erhalt) im öffentlichen Grün	350 m ²	6	2.100
Gesamtwert (Planung)	12.714 m²		38.198

Eingriffsbilanzierung

Es verbleibt nach Durchführung der Planung ein Defizit von ca. 12.160 Einheiten der ökologischen Wertigkeit. Dieses Defizit wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Eingreifer beseitigt werden. Ein Defizit von 12.160 Einheiten, dividiert durch die maximal mögliche Optimierung von 5 Einheiten (nach ADAM et al. 1986) - abzüglich der Ausgangswertigkeit, i.d.R. '1' ergibt eine notwendige Ausgleichs- und Ersatzfläche von $12.160 : (5-1) = 3.040 \text{ m}^2$.

Das nach der Aufrechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den einzelnen Vorhaben- und Erschließungsplänen (Nr. 2, Nr. 3 und Nr.4 B) verbleibende Defizit wird im Durchführungsvertrag durch einen Investitionszuschuß für Maßnahmen im Bereich Alstadt ausgeglichen.

5. Flächenbilanz

Für das Wohngebiet ergeben sich die untenstehenden städtebaulichen Daten. Zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) werden gemäß BauNVO 1990 § 19 Absatz 4 die Stellplatzflächen nicht eingerechnet, da sie in wasserdurchlässigem Material erstellt werden. Wohnflächen im Dachgeschoß sind gemäß BauNVO 1990 § 20 Absatz 3 bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht berücksichtigt.

Flächenart	Teile m ²	Gesamt	%
Gesamtgröße des Areals, davon		13.590 m ²	100,0 %
öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Besucherstellplätzen sowie Muldenversickerungsflächen	1.228 m ² 234 m ²		9,0 % 1,7 %
öffentlich Grünflächen Flächen für Naturausgleichsmaßnahmen	3.884 m ²		28,6 %
Versorgungsanlagen	18 m ²		
abzüglich Grundstück 'Alte Schmiede' *	876 m ²		6,4 %
Nettobauland		7.350 m²	54,3 %
Überbaute Flächen für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser * ²	2.377 m ²		
Gesamt überbaut		2.377 m²	
Bruttogeschoßflächen Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser (ohne Schmiede) *	2.377 m ²		
GRZ/GFZ IM SCHNITT *		0,32/0,32	

Anmerkungen: *Baudenkmal, keine Änderungen, *² Bautiefenbeschränkung gemäß Durchführungsvertrag

Entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan in den Baufenstern festgelegten Hausform ergeben sich 19 Hauseinheiten, davon 2 freistehende Einfamilienhäuser und maximal 17 Doppelhaushälften. Die aus dem städtebaulichen Konzept resultierende Bruttowohndichte beträgt 12 Wohneinheiten, die Nettowohndichte (abzüglich Verkehrs- und Grünflächen) liegt bei 23 Wohneinheiten, jeweils bezogen auf 1 ha. Im Vergleich zur umliegenden Bebauung kann der Wert als maßstäblich angesehen werden.

6. Kosten- und Realisierungsrahmen

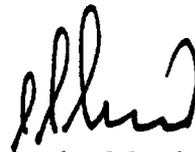
Das Bauvorhaben wird abschnittsweise in sinnvollen Baustufen realisiert. Nach Satzungsbeschluß soll eine Fertigstellung innerhalb von 5 Jahren angestrebt werden. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird jeweils spätestens bis zum Ende der zweiten Pflanzperiode nach Bauabnahme abgeschlossen.

Die Kosten für Vermessung und Planung, erstmalige Herstellung der Erschließung sowie Anlage der öffentlich zugänglichen Grünflächen werden vom Vorhabenträger übernommen. Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Oberhausen über.

Diese dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), in Verbindung mit § 7 (1) BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 06.12.1996 ist vom Rat der Stadt am 12.05.1997 beschlossen worden.

Oberhausen, 22.05.1997

Der Oberbürgermeister



van den Mond

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 03.11.1997 A.Z. 35.2-15.09
(OB, UEP Nr. 2)

TEIL B: PFLANZEMPFEHLUNGEN

Anlage zur Begründung

Pflanzliste 1: Sträucher für geschnittene, schmale Hecken

Acer campestre (Feldahorn)
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus spec. (Weiß- oder Rotdorn,
Fagus silvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)

**Pflanzliste 2: Sträucher für freiwachsende Hecken
sowie Gehölzpflanzungen**

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gemeiner Hasel)
Crataegus spec. (Weiß- oder Rotdorn)
Euonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster),
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Prunus spinosa (Gemeine Schlehe)
Rhamnus carthartica (Kreuzdorn)
Ribes alpinum (Johannisbeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

**Pflanzliste 3: Bäume 2. Ordnung für Gehölzpflanzungen
und Einzelstellung**

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

**Pflanzliste 4: Großbäume für Ausgleichsflächen
(Grünanlagen)**

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Kastanie)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Salix alba (Baumweide)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

TEIL C: BERECHNUNG DER STÄDTEBAULICHEN DATEN

Vorhaben- und Erschließungspläne Oberhausen-Alstaden

FLÄCHENÜBERSICHT

Flächenart	VEP 2	%	VEP 3	%	VEP 4 A	%	VEP 4 B	%	Anmerkung
Gesamtgröße in m²	13.590 m ²	100,0 %	29.990 m ²	100,0 %	10.722 m ²	100,0 %	9.231 m ²	100,0 %	
davon Flächenanteil Randbebauung vorhandener Straßen	876 m ²				3.844 m ²				
davon öffentliche Verkehrsflächen	1.228 m ²	9,0 %	4.728 m ²	15,8 %	1.019 m ²	9,5 %	707 m ²	6,6 %	
davon Grünstreifen in der Verkehrsfläche (Mulden)	234 m ²	1,7 %	779 m ²	2,6 %	245 m ²	2,3 %	110 m ²	1,0 %	
davon Grünflächen (Naturausgleich)	3.884 m ²	28,6 %	3.312 m ²	11,0 %	1.000 m ²	9,3 %	3.501 m ²	32,7 %	
davon Versorgungsanlagen	18 m ²	0,1 %	18 m ²	0,1 %	111 m ²	1,0 %			
davon Gartenfläche/Steilplatzanlage/Wegfläche (nur in 4 A)					515 m ²	4,8 %	1.750 m ²	16,3 %	südöstlich Baugebiet WR 4
davon Fläche für Kindergarten									
Nettobauland:	8.226 m ²	60,5 %	21.153 m ²	70,5 %	7.832 m ²	73,0 %	3.163 m ²	29,5 %	
davon bereits bebaut ('Alte Schmiede')	876 m ²	10,6 %							
davon für Geschobwohnungsbau			11.903 m ²	56,3 %	3.064 m ²	39,1 %		0,0 %	
davon für Doppel- oder Reihenhäuser			9.250 m ²	43,7 %	4.768 m ²	60,9 %	3.163 m ²	100,0 %	
davon für freistehende Häuser/Doppelhäuser	7.350 m ²	89,4 %							
Überbaubare Grundstücksflächen:	2.659 m ²		5.876 m ²		2.750 m ²		1.082 m ²		
davon für Überplanung 'Alte Schmiede'	282 m ²	10,6 %							
davon für Geschobwohnungsbau			3.220 m ²	54,8 %	884 m ²	32,1 %			
davon für Doppel- oder Reihenhäuser (2)			2.656 m ²	45,2 %	1.866 m ²	67,9 %	1.082 m ²	100,0 %	
davon für freistehende Häuser/Doppelhäuser (2)	2.377 m ²	89,4 %							
Durchschnittliche Grundflächenzahl (3)	0,32		0,28		0,35		0,34		ohne versiegelte Flächenanteile
Bruttogeschosflächen	2.659 m ²		11.752 m ²		5.500 m ²		2.164 m ²		ohne Kindergarten
davon für Überplanung 'Alte Schmiede'	282 m ²								
davon für Geschobwohnungsbau			6.440 m ²		1.768 m ²				
davon für Doppel- oder Reihenhäuser			5.312 m ²		3.732 m ²		2.164 m ²		
davon für freistehende Häuser/Doppelhäuser	2.377 m ²								
Durchschnittliche Geschosflächenzahl	0,32		0,56		0,70		0,68		ohne Flächen im Dachgeschob

Berechnungsgrundlagen:

- (1) Die Randbebauung Franzenkamp/Kiwittenberg wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.
- (2) Die Baufenster der VEP 2, 3 und 4 B werden im Einfamilienhausbau gemäß Durchführungsvertrag nur mit 12 Meter tiefen Gebäuden bebaut (Anordnungsspielraum)
- (3) Auf die Grundflächenzahl nach BauNVO anzurechnenden Flächen für Garagen und Zuwegungen - sofern mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt - sind nicht berücksichtigt

Vorhaben- und Erschließungspläne Oberhausen-Alstaden

ÜBERSICHT FLÄCHENVERSIEGELUNG - BLATT 2

Flächenart	VEP 2	%	VEP 3	%	VEP 4 A	%	VEP 4 B	%	Anmerkung
VERSIEGELUNGSBILANZ, Gesamtgröße in m²	13.590 m²		29.990 m²		10.722 m²		9.231 m²		
<i>davon Flächenanteil der Bebauung an vorhandenen Straßen</i>	876 m²				3.863 m²				
Anzurechnende Gesamtfläche	12.714 m²	100,0 %	29.990 m²	100,0 %	6.859 m²	100,0 %	9.231 m²	100,0 %	
Weitgehend versiegelte Flächenanteile insgesamt	3.858 m²	30,3 %	14.218 m²	47,4 %	3.514 m²	51,2 %	2.489 m²	27,0 %	
davon für öffentliche Verkehrsflächen	1.228 m²		4.728 m²		1.019 m²		707 m²		
davon für Bebauung (ohne Bebauung an vorhandenen Straßen)	2.377 m²		5.876 m²		1.628 m²		1.082 m²		
davon für Versorgungsanlagen	18 m²		18 m²		111 m²				
davon für Stellplätze und Zuwegungen (4)			3.290 m²		630 m²				durchgehend Ökopflaster
davon für Garagen/Zufahrten Einfamilienhäuser (5)	235 m²	(13 GA)	306 m²	(17 GA)	126 m²	(6 GA)	90 m²	(5 GA)	außerhalb der Baufenster
davon für Kindergarten überbaubarer Flächenanteil							475 m²		
davon für Kindergarten Zuwegung und Stellplätze							135 m²	(4 STP)	durchgehend Ökopflaster
Unversiegelte Flächenanteile insgesamt	8.856 m²	69,7 %	15.772 m²	52,6 %	2.830 m²	41,3 %	6.742 m²	73,0 %	
davon Grünflächen (Naturausgleich)	3.884 m²		3.312 m²		1.000 m²		3.501 m²		
davon Grünstreifen in der Verkehrsfläche (Muldenversickerung)	234 m²		779 m²		245 m²		110 m²		
davon private Hausgärten	4.738 m²		11.681 m²		1.585 m²		1.991 m²		
davon Kindergartenaußenfläche (ohne Stellplätze)							1.140 m²		

Berechnungsgrundlagen:

- (1) Die Randbebauung Franzenkamp/Kiwittenberg wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.
- (2) Die Baufenster der VEP 2, 3 und 4 B werden im Einfamilienhausbau gemäß Durchführungsvertrag nur mit 12 Meter tiefen Gebäuden bebaut (Anordnungsspielraum)
- (3) Auf die Grundflächenzahl nach BauNVO anzurechnenden Flächen für Garagen und Zuwegungen - sofern mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt - sind nicht berücksichtigt
- (4) Im Geschoswohnungsbau wurden Stellplatzanlagen sowie private Zuwegungen als versiegelte Flächen (Ökopflaster) berücksichtigt.
- (5) Für Einfamilienhausbebauung wurde nur die Garagenüberbauung als versiegelte Fläche zur Anrechnung gebracht.

Vorhaben- und Erschließungspläne Oberhausen-Alstaden

ÜBERSICHT ÜBER ANALOGE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und § 81 BauNVO	VEP 2	VEP 3	VEP 4 A	VEP 4 B
Gliederung in Baugebiete	WR 1 bis WR 7	WR 1 bis WR 4	WR 1 bis WR 4	WR 5 bis WR 6
Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO	alle	alle	alle	alle
Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO mit Grundflächenzahl von	0,4	0,4	0,4	0,4
in Verbindung mit der Festsetzung von einem Vollgeschoß	alle	--	--	--
in Verbindung mit zwei Vollgeschossen	--	alle	alle	alle
mit Geschoßflächenzahl von 0,6	alle	--	--	--
mit Geschoßflächenzahl von 0,8	--	alle	alle	alle
Bauweise gemäß § 22 BauNVO	offen	offen	offen	offen
Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO mit Baufenstertiefe bis 12 Meter	--	--	--	--
mit Baufenstertiefe bis 13 Meter	WR 4 (*)	--	WR 1, WR 2	--
mit Baufenstertiefe bis 14 Meter	WR 7 (13,50 m)	alle, für WR 1 + WR 4 (*)	WR 1, WR 3, WR 4 in Teilen WR 3	alle (*)
mit Baufenstertiefe bis 15 Meter	WR 1, WR 2, WR 3, WR 5 (alle *)	--	--	--
mit Baufenstertiefe bis 16 Meter	WR 6 (*)	--	--	--
Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO Erdschoßfußbodenhöhe (EFH) kleiner/gleich 0,5 Meter	alle	alle	alle	alle
Maximale Dachneigung kleiner/gleich 45 Grad	alle	alle	alle	alle

Übersicht zu Wohneinheiten und Stellplätzen	VEP 2	VEP 3	VEP 4 A	VEP 4 B
Neue Wohneinheiten insgesamt, davon im Geschoßwohnungsbau	19 WE keine	110 WE 80	44 WE 24	12 WE keine
in Einzelhäusern	1 (Bestand) und 2	keine	keine	keine
in Einzel- oder Doppelhäuser	17	keine	keine	keine
in Doppelhäusern	keine	keine	keine	keine
in Doppelhäusern oder Hausgruppen (Reihenhäuser)	keine	30	20	12
Anzahl Stellplätze im Geschoßwohnungsbau erforderlich bei einem Schlüssel von 1:1,25 WE / nachgewiesen	nicht erforderlich	100 STP / 102 STP	30 STP / 30 STP	nicht erforderlich
Anzahl Stellplätze in Einfamilienhäusern (alle Formen) (eine Garage/Carport, 1 Stellplatz davor oder in separaten Anlagen)	mindestens 2 STP	mindestens 2 STP	mindestens 2 STP	mindestens 2 STP
Anzahl Besucherstellplätze erforderlich bei einem Schlüssel von 0,25WE / nachgewiesen Lage im Plangebiet	5 P / 5 P an der Haupteinfahrt	28 P / 28 P an den Haupteinfahrten	11 P / 14 P Planstraße, z. T. im Franzenkamp	3 P / 6 P am Wendepunkt

Erläuterung: (*) = Beschränkung der Gebäudetiefe auf 12,0 Meter im Durchführungsvertrag; Überbaubare Grundstücksfläche dient dem Anordnungsspielraum