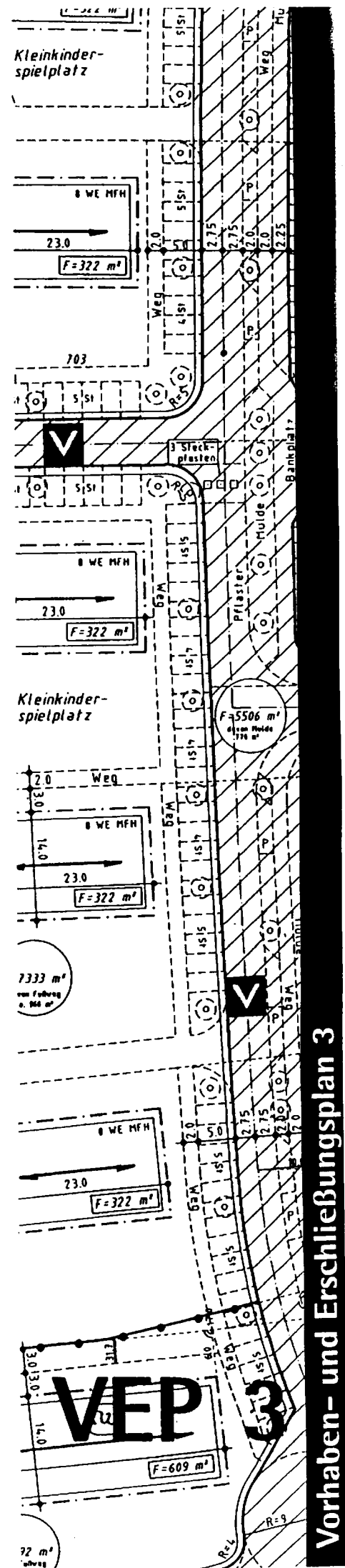


Bereich zwischen Kiwittenberg und
Breitenbruch in Oberhausen-Alstaden

Begründung
29. Februar 1996



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. Führender 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 29. Februar 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 Haltepunkt ÖPNV-Duisburg-Obermeiderich und damit die räumlich nahe Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr.

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 zwischen Kiwittenberg und Breitenbruch' 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 Aufstellungsbeschuß für den in diesem Bereich geplanten Bebauungsplan 309 ist vom Rat der Stadt wieder aufgehoben worden.

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 im inneren Bereich zwischen Kiwittenberg und Breitenbruch. Es grenzt im Süden an die Kleingartenanlage am Flockenfeld, im Norden bildet die Abgrenzung eine geplante Grünverbindung zwischen Kiwittenberg und Breitenbruch. Das sehr ebene Planungsareal (Höhe etwa 31,0 über NN) hat insgesamt eine Größe von etwa 3,0 ha. Es wird heute noch zu großen Teilen landwirtschaftlich genutzt.

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 (Flur 14, Flurstücke 658, 703, 716 und 791 sowie Teile des Flurstücks 82 befinden sich einschließlich der Parzellen zur Erschließung an die benachbarten Straßen im Besitz des Vorhabenträgers.

2.3. Planungsrecht

Bebauungspläne

Im Bereich zwischen Alstadener Straße und Flügelstraße befinden sich zwei Bebauungspläne im Verfahren (Bebauungsplan 310 'Flügelstraße'; Bebauungsplan 398 'Alstadener Straße/Obermeidericher Straße').

Um die im Ideenwettbewerb aufgezeigte Planungskonzeption mit Anschluß an den Haltepunkt Duisburg-Obermeiderich umzusetzen, wird die Stadt das Verfahren 398 weiter betreiben.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen stellt im Gesamtbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Wohnbauflächen dar. Im südlichen Bereich grenzen eine auch so dargestellte Dauer-

kleingartenanlage sowie ein Kindergarten und eine Schule an den Geltungsbereich an. Die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 entspricht damit den Darstellungen des zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplans und ist 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 Geschößwohnungen und Einfamilienhäusern geschaffen werden. Insgesamt entstehen im Plangebiet 110 Wohnungen.

4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

4.1. Städtebauliches Konzept

Grundzüge der Planung

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

- Schaffung einer Wohnbebauung im Innenbereich zwischen Breitenbruch und Kiwittenberg mit städtebaulich angemessenen Dichten;
- Räumliche Strukturierung des kleinteilig und heterogen bebauten Geländes durch ein geschwungenes und rhythmisch gegliedertes Baukörperband zwischen Mörike-/Bismarckschule und Franzenkamp (in einem weiteren Plaungsschritt erst realisierbar); weitgehende Ausrichtung der Gebäudegruppen nach Süden;
- Gliederung durch Grünräume, die über das Wettbewerbsgebiet hinausweisen und mit dem Stadtteil Alstaden sinnvoll verknüpft sind.

Wohnungsangebot

Es ist vorgesehen, im Baugebiet ein vielfältiges und ausgewogenes Wohnungsangebot zu schaffen. Nach derzeitigem Planungsstand sollen etwa 75 % der Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau sowie 25 % in Einfamilienhäusern (als Doppel-/Reihenhäuser) geschaffen werden. Dabei ist der Geschößwohnungsbau im mittleren Bereich des Areals angeordnet, jeweils nach Norden und Süden stuft sich die Nutzung über Reihenhäusern zu vorwiegend Doppelhäusern mit dazwischen gestellten Garagenbauten ab. Insgesamt entstehen 110 Wohneinheiten.

4.2. Verkehrserschließung

Das Verkehrskonzept basiert auf dem städtebaulichen Konzept. Dabei wird grundsätzlich davon ausgegangen, den Verkehr möglichst zu gleichen Teilen auf das Alstadener Straßennetz zu verteilen. Dadurch entstehen zudem auch überschaubare Teilbereiche, die nur von den direkten Anliegern genutzt werden.

4.2.1. Fahrender Verkehr

Anbindung des Gebiets	Die baulichen Aufwendungen für den motorisierten Individualverkehr sollen bescheiden ausfallen, neben schmalen Fahrgassen in Mischfläche ist insbesondere ein möglichst kurzes Straßennetz mit entsprechenden Verbindungen zu vorhandenen Straßenanschlüssen intendiert. Folgende Anschlüsse für den Fahrverkehr sind vorgesehen: • Der nördliche Planbereich südlich der Fuß- und Grünverbindung zwischen Breitenbruch und Kiwittenberg ist über den bestehenden Straßenanschluß Kiwittenberg nördlich Haus 76 (im Eigentum des Vorhabenträgers) für den Fahrverkehr angeschlossen. • Der südliche Wohnbereich wird über den - ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen - Stichweg südlich Haus 51 an den Breitenbruch angebunden.
Überfahrtmöglichkeit	Zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich besteht eine Überfahrtmöglichkeit ausschließlich für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.
Straßenausbau	Die Fahrgassen sind 5,50 Meter breit und werden als Mischfläche oder in weicher Separation ausgebildet. Die untergeordneten öffentlichen Stichstraßen haben eine 4 Meter breite Mischfläche. Die beabsichtigte Aufteilung des Straßenraums ist im Plan dargestellt. Alle Straßen werden über streifenförmige Versickerungsmulden mit 1,50 bis 2,25 Meter Breite entwässert, das Oberflächenwasser über die Belebtsbodenzone so wieder dem Grundwasser zugeführt (siehe Kapitel: Dach- und Oberflächenentwässerung). Die Haupteerschließung in Nord-Süd-Richtung wird beidseitig durch einen separaten Fußgängerweg begleitet, wobei der hinter den privaten Stellplätzen auf der Westseite gelegene Weg in privatem Eigentum des Vorhabenträgers verbleibt. Die Wendeplätze am nördlichen und südlichen Ende der Haupteerschließung haben einen Durchmesser von 18 Metern und erlauben das Drehen eines dreiachsigen Müllfahrzeugs.
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 1:1,25 für den Geschößwohnungsbau und 1:2 (ein Stellplatz jeweils vor der Garage/Carport oder in separaten Anlagen) für den Einfamilienhausbau ausgegangen. Alle Fahrzeuge sollen wohnungsnah auf offenen Stellplätzen, in Carports und Garagen untergebracht werden. Für die Doppel- und Reihenhausbauung der Baugebiete WR 1 und WR 4 befinden sich die Stellplätze für die nördliche Reihenhauszeile in einer Stellplatz- und Garagenanlage, die zu den Gartenflächen der Bebauung am Kiwittenberg angeordnet sind. Für den Geschößwohnungsbau in den Baugebieten WR 2 und WR 3 sind 102 Stellplätze vorgesehen. Sie werden ebenerdig entlang der Haupteinschließungen untergebracht. Die Stellplatzlösung ist im Plan dargestellt.

Öffentliche Stellplätze

Besucherstellplätze werden in einem Verhältnis von mindestens 1:4 im Straßenraum nachgewiesen. Diese sind in Längsparkständen neben der Fahrgasse organisiert und befinden sich nach Osten zum Grünraum sowie an den Zufahrtstraßen. Insgesamt sind 28 Besucherplätze vorgesehen. Sie erhalten eine wasserdurchlässige Betonpflasterung.

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 basiert auf dem Gedanken der Schaffung neuer und zusammenhängender Fußwegeverbindungen vom Freiraum der Ruhrauen nach Alstaden hinein. Ferner besteht die Absicht, durch weitere Fußwegeverbindungen eine Vernetzung der Nachbarschaften zu erreichen. Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan sind von Bedeutung:

- in Nord-Süd-Richtung die Wegeverbindung von der Kleingartenanlage am Flockenfeld bis zum Franzenkamp, die aber erst im Geltungsbereich der anschließenden Vorhaben- und Erschließungspläne 4 A und 4 B zu realisieren sind;
- Querverbindungen in Ost-West-Richtung als autofreie Wegebe-

ziehung zwischen Breitenbruch und Kiwittenberg (wird in Verbindung mit dem nördlich anschließenden Vorhaben- und Erschließungsplan 4 B des gleichen Vorhabenträgers realisiert).

4.3. Städtebauliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

Art der Nutzung	Die Art der baulichen Nutzung entspricht nach § 3 BauNVO einem 'Reinen Wohngebiet'. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungswesen sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässig sind, sind durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Entsprechend der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen oder entsprechend der Festsetzung ergeben sich die Baugebiet, die mit den Bezeichnung WR 1 bis WR 4 numeriert 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 Nutzung wird nach § 17 BauNVO durch eine Geschoßflächenzahl von 0,8 für alle Baugebiete bestimmt. Dieses Maß liegt deutlich unter der in 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 Geschoßwohnungsbau (WR 2, WR 3) oder freistehenden Häusern, Doppelhäusern und Hausgruppen bis zu 4 Häusern (WR 1, WR 4) vorgesehen. Es werden entsprechend den Plandarstellungen analog zu § 16 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO für alle Baugebiete 2 Vollgeschosse vorgesehen.
Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan in Analogie zu § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die senkrecht zur jeweiligen Erschließungsfläche durchgehend eine Tiefe von 14 Metern aufweisen und damit eine planerische Freiheit bei der Anordnung der Gebäude gewährleisten. Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, daß die Gebäude im WR 1 und WR 4 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, Balko-

ne, Erker) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, um einen Ausbauspielraum für den späteren Bauherrn sicherzustellen.

Erdgeschoßhöhe

Für alle Baugebiete 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 Meter über Oberkante der davorliegenden Erschließungsfläche vorgesehen.

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 rot bis rotbraunen Farbtönen errichtet. Alle Gebäudeeinheiten (also jeweils eine Hauszeile) werden in einem Hauptmaterial erstellt. Eine Kombination von Putz/Mauerstein und Klinkermaterial ist zur Fassadengliederung in einer Gebäudeeinheit möglich, wobei jeweils ein Material überwiegt. In untergeordneten Bereichen ist auch eine Holzverschalung möglich. Die Dacheindeckung erfolgt in grauer bis anthrazitfarbener oder roter Pfanneneindeckung.

Dachneigungen

Die maximale Dachneigung für alle Baugebiete beträgt maximal 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. Die privaten Gartenflächen können mit Hecken eingefriedet werden.

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 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 B des gleichen Trägers weist im Bereich östlich des Grundstücks Franzenkamp 143 eine Baufläche für einen Kindergarten aus. Vorgelagert ist eine zur Einrichtung gehörende Stellplatzanlage mit etwa 4 Stellplätzen. Die Vorhabenträger der Vorhaben- und Erschließungspläne 2, 3 und 4 A und 4 B (Germania EPE und RBÜ) beteiligen sich gemäß abzuschließendem Durchführungsvertrag an dieser Einrichtung.
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	Kleinkinderspielplätze (Typ C) werden im Rahmen des Geschosßwohnungsbaus in direkter Zuordnung zu den Wohnungen angelegt. Daneben bieten die privaten Gartenflächen, die verkehrsberuhigt ausgebauten Spielstraßen sowie der große Grünbereich genügend Bewegungsraum für Kinderspiel.

4.5.3. Strom, Gas und Wasserversorgung, Schmutzwasser

Die Versorgung des Wohngebiets mit Strom und Wasser wird neu hergestellt. Ein zusätzlicher Trafostandort (3 x 6 Meter Grundstücksfläche) ist in Höhe des Straßenanschlusses zum Breitenbruch vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Ein Anschluß an das Erdgasnetz ist vorgesehen. Das gesamte Schmutzwasser soll in den Sammler Breitenbruch eingeleitet werden, dazu wird ein entsprechender Kanal mit Abschluß an den Breitenbruch neu verlegt. 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 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 im Hinblick auf die im nördlichen Bereich höheren Grundwasserstände, wahlweise mittels Rigolen-/ Rohrversickerung dem Untergrund zugeführt werden.
Straßenentwässerung	Das auf den Straßenoberflächen anfallende Niederschlagswasser

wird über eine Randstreifenversickerung in Kombination mit einer Rigolen-/Rohrversickerung dem Untergrund zugeführt. Bei einer gesamten Verkehrsfläche (A_{red}) von rd. 5.200 m² im Vorhaben- und Erschließungsplan 3 ergibt sich für die Randstreifenversickerung (mit A_s 728 m²) ein erforderliches Speichervolumen V_s von rd. 141,6 m³ um einen Bemessungsregen (mit T = 241 min.) aufzunehmen und zeitverzögert über die Belebtsbodenzone zu versickern. Die in Kapitel 5 des Gutachtens aufgeführten Randstreifendimensionierungen können durchaus variiert (Länge, Breite, Tiefe) werden, es muß jedoch gewährleistet sein, daß das aus der jeweils angeschlossenen Verkehrsfläche resultierende erforderliche Speichervolumen in jedem Fall im Randstreifen dem Untergrund zugeführt werden kann.

Für den Fall extrem ergiebiger Regenereignisse, die den für die Dimensionierung zugrundegelegten Bemessungsregen übersteigen, ist unter den(m) Randstreifen eine zusätzliche Rigolen-/Rohrversickerung vorgesehen, um die Abflußspitzen zwischenzuspeichern. Bei einer gewählten Breite und Tiefe von jeweils 1 m und einem Rohrdurchmesser von 0,1 m 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; d.h. die Sohlfläche der Rigole liegt bei rd. 1,7 - 1,8 m u.OKG) 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:

- Die Haupteerschließung in Nord-Süd-Richtung wird über eine zur Grünfläche hin orientierte 2,25 Meter Breite und mindestens 200 Meter lange Versickerungsmulde entwässert, die sich durchlaufend hinter dem Gehstreifen befindet.
- Die Wohnwegerschließungen im Norden und Süden (WR 1 und WR 2) werden über 1,50 Meter breite, diese Wege begleitende Mulden entwässert, die jeweils nördlich der Fahrgasse angeordnet sind. Zusätzlich ist im öffentlichen Grünbereich - mit der Ziffer 1 bezeichnet - eine etwa 65 m² ergänzende Versickerungsmulde vorgesehen, falls die Versickerungsflächen nicht ausreichen sollten.
- Das Verbindungsstück zwischen Haupteerschließung und Kiwitzenberg wird im bereits ausgebauten Teil über den Kanal Kiwit-

tenberg entwässert, das neue Anschlußstück entwässert nach Osten zur Mulde der Haupteerschließung, die im Verknüpfungsstück zum Breitenbruch 4 Meter breit ist.

- Das kurze Straßenanschlußstück zum Breitenbruch wird wegen des schmalen zur Verfügung stehenden Grundstücks über den Kanal Breitenbruch entwässert.

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 durch den Vorhabenträger beantragt wird.

4.5.5. Müllentsorgung

Die Müllabfuhr wird durch die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen erfolgen. Für die Bewegung der Entsorgungsfahrzeuge wurden ausreichend breite Fahrgassen vorgesehen, die Wendepunkte erlauben ein Drehen der Fahrzeuge ohne Zurückstoßen.

Die Sammlung des Mülls erfolgt in Einzeltonnen oder Containern, wobei die Sammelstandorte in direkter Nähe der Haupteerschließung vorgesehen sind. Mülltonnen der Einfamilienhaushalte, die über schmalere Stichwege erschlossen sind, können aber optional auch auf den Grundstücken aufgestellt werden. Sie werden von den Bewohnern zur Leerung an die Haupteerschließung gerollt. Ein Standplatz für Wertstoffcontainer ist im Übergangsbereich zum bestehenden Straßenanschluß an den Breitenbruch ausgewiesen.

4.6. Auswirkungen auf die Umwelt

4.6.1. Altlasten

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.3 wurde im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zum "Wettbewerbsgebiet Alstaden" gutachterlich untersucht. Im Geltungsbereich liegt keine Verdachtsfläche. Eine Gefährdung der geplanten Nutzung ist nicht erkennbar.

4.6.2. Lärm- und Immissionsschutz

Im Innenblockbereich zwischen Flügelstraße und dem Kiwittenberg liegt die Tennissportanlage der Firma Babcock AG. Durch den Gutachter RWTÜV (Gutachten RWTÜV 3.5.3/1274/94-Muer vom 30. Januar 1995) wurden die Geräuschimmissionen nach den Vorgaben der 18. BImSchV detailliert berechnet und beurteilt. Dabei wurde

Tennisplätze

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. Danach ist auch an dem geplanten Wohnhaus, das der Tennisanlage am nächsten liegt, in keinem der Beurteilungszeiträume nach der 18. BImSchV mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für 'Reine Wohngebiete' zu rechnen. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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 (Landesanstalt 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 Staubb Belastung 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 durchzuführenden Maßnahmen werden gemäß § 9 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,0 ha. Etwa 2,5 ha werden davon als Acker genutzt. Diese Fläche liegt inmitten der angrenzenden Bebauung, Biotopverbundstrukturen zu anderen Freiflächen sind nicht vorhanden. Im Norden des Geländes verlaufen einzelne Trampelpfade, die die Straßen 'Breitenbruch' und 'Kiwittenberg' verbinden.

Bestand und Bewertung

Überplant werden im Bereich Breitenbruch (Flur 14) hauptsächlich Ackerflächen, in Teilen Wiesenbrachen und kleinere Gebüschbestände. Der etwa 2,5 ha große Acker liegt isoliert in der Bebauung, gesäumt von einem Ackerrandstreifen und an Hausgärten angrenzend. Die bewirtschafteten Flächen (1994 Mais) sind für Flora und

Fauna eher unbedeutend, da die Mindestarealgröße als Freiflächenlebensraum weit unterschritten wird. Die Ackerrandstreifen dürften für Laufkäfer, Heuschrecken und Wirbellose von Bedeutung sein. Allerdings sind in weiten Abschnitten Gartenabfälle abgelagert worden und der Eintrag von Giftstoffen von Ackerseite ist nicht unwahrscheinlich.

Die im Norden des Geländes vorhandenen Baum- und Strauchbestände sind für die Avifauna als Lebensraum von Bedeutung. Die Baumweiden, Ahornbäume, Birken und vor allem die dichten Brombeergebüsche bieten Nahrung und Nistschutz. Diese Strukturen liegen in nicht überplanten Bereichen und können im Grünzug integriert werden.

Vermeidung, Minderung Bei der Planung werden vorhandene Bäume, Baumgruppen und Sträucher berücksichtigt und bleiben weitgehend erhalten. Der Erhalt wird durch die Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB gesichert. Während der Bauphase werden diese Bereiche im Norden des Geländes durch Bauzäune geschützt, die auch die Wurzelräume erfassen.

Das anfallende Dachwasser (keine Verkehrsflächen) wird dezentral auf den einzelnen Grundstücken versickert. Die wassergebundenen Wegedecken in den Grünzügen werden seitlich ins Gelände entwässert. Sämtliche Straßen, Wege und Parkstände werden auf das Mindestmaß reduziert und intensiv mit Laubbäumen bepflanzt. Parkstände werden mit wasserdurchlässigem Betonpflaster befestigt. Anfallendes Oberflächenwasser wird von allen befestigten Flächen mittels Mulden-Rigolen-System umweltschonend im Gelände versickert. Für Beleuchtungseinrichtungen werden 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 insekten dicht ausgebildet. Diese Beleuchtungsform wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

Ausgleichsmaßnahmen 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 den durch die geplante Bebauung entstehende Beeinträchtigung im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erfolgt in Anlehnung an das von der Bezirksregierung anerkannte Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL & VALENTIN (1986).

Aus der Gegenüberstellung der ökologischen Werteinheiten des Be-

standes und der Planung ergibt sich die auszugleichende Differenz. Die Bestandsbewertung ergibt folgendes Bild:

BESTAND	Gesamtfläche	Wertstufe	Werteinheiten
Versiegelte Flächen	1.250 m²	0	0
Acker	23.000 m²	2	46.000
Hausgärten	1.180 m²	3	3.540
Ackerrandstreifen	2.100 m²	4	8.400
Extensiv-Grünland, Brachen, Gebüsch	1.180 m²	5	5.900
Bäume, Altbestände, Gruppen	1.280 m²	7	8.960
Gesamtwert (Bestand)	29.990 m²		72.800

Planung

Im Entwurf werden kompensatorische Maßnahmen bereits ausgewiesen. An Straßen und Parkständen werden 54 großkronige Laubbäume gepflanzt. In mindestens 2,00 m breite und bis zu 5,00 m lange Baumscheiben werden z.B. *Acer platanoides* 'Cleveland' (Spitzahorn), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Tilia cordata* 'Greenspire' (Winterlinde) oder *Robinia pseudoacacia* 'Monophylla' (Robinie) mit Stammumfängen von mindestens 20 cm eingebracht (s. Textfestsetzung). 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 Pflanzung wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Auf späteren Privatgrundstücken werden insgesamt 49 Laubbäume gepflanzt und über Verträge zum Erhalt gesichert. Es werden Bäume II. Ordnung (s. Pflanzliste) mit Stammumfängen von mindestens 20 cm eingebracht. Für eine Baumpflanzung wird eine kompensatorische Wirkung von 30 m² zugrunde gelegt. Die Pflanzung wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Im Durchführungsvertrag wird die Erhaltung der Bäume über privatrechtliche Verträge mit den Eigentümern festgelegt.

Auf heutigen Ackerflächen werden naturnah gestaltete Grünanlagen auf etwa 3.650 m² Fläche ausgebaut und gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 festgesetzt. Neben Baum- und Strauchpflanzungen werden zu den bestehenden, östlich angrenzenden Hausgärten dichte, 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 Jahr im Herbst gemäht wird. In diesem Streifen wird es bei ausreichender Breite 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. 25 a und b BauGB festgesetzt. Die Pflege der Pflanzen und der Sickermulden sowie Wiesen erfolgt nach Eigentumsübergang durch die Stadt Oberhausen. Im Durchführungsvertrag sind die Maßnahmen in einem detaillierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

Aus der vorliegenden städtebaulichen Planung resultieren unter Berücksichtigung der landschaftsökologischen Aspekte folgende Werte:

PLANUNG	Gesamtfläche	Wertstufe	Werteinheiten
Versiegelte Flächen (Straßen) abzüglich Baumstandorte	3.108 m²	0	0
Sickermulden	779 m²	1	779
Bäume im Straßenraum (54 St. à 30 m²)	1.620 m²	5	8.100
Dachflächen mit Versickerung auf Gelände, Ökopflasterflächen	9.490 m²	1	9.490
Hausgärten (11.681 m²) abzgl. Baumpflanzungen	10.211 m²	3	30.633
Bäume in Hausgärten (49 St. à 30 m²)	1.470 m²	5	7.350
öffentliches Grün, naturnah gestaltet, einschl. Bestand	3.312 m²	5	16.560
Gesamtwert (Planung)	29.990 m²		72.912

Eingriffsbilanzierung

Es entsteht nach Durchführung der Planung ein Defizit von ca. 100 Einheiten der ökologischen Wertigkeit. Diese Bilanz resultiert aus der geringen Wertigkeit der Eingriffsflächen (Acker). Ein Defizit von 100 Einheiten - dividiert durch die maximal mögliche Optimierung von 5 Einheiten (nach ADAM et al. 1986) abzüglich der Ausgangswertigkeit, i.d.R. 'Stufe 1' - ergibt eine notwendige Kompensationsfläche von $100 : (5-1) = 25 \text{ m}^2$.

Abschließende Bewertung

Die Eingriffe im Bereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 werden nach den vom Vorhabenträger durchgeführten Maßnahmen als in etwa ausgeglichen betrachtet. Das nach der Aufrechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den einzelnen Vorhaben- und Erschließungsplänen (Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 B) verbleibenden Restdefizit wird im Durchführungsvertrag durch einen Investitionszuschuß für Maßnahmen im Bereich Alstaden ausgeglichen.

5. Flächenbilanz

Für das Wohngebiet ergeben sich die untenstehenden städtebaulichen Daten. Zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wurden gemäß BauNVO 1990 § 19 Absatz 4 die Stellplatzanlagen nicht hinzugezogen, 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 m²	Gesamt	%
Gesamtgröße des Areals, davon		29 990 m²	100 %
öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Besucherstellplätzen	4 728 m²		15,8 %
Muldenflächen im Straßenraum für Versickerung von Oberflächenwasser	779 m²		2,6 %
öffentliche Grünflächen Flächen für Naturausgleichsmaßnahmen	3 312 m²		11,0 %
Versorgungsanlagen	18 m²		0,1 %
Nettobauland		21 153 m²	70,5 %
Überbaute Flächen für Geschoßbau *	3 220 m²		
Überbaute Flächen für Reihen- bzw. Doppelhäuser *	2 656 m²		
Gesamt überbaut in m²		5 876 m²	
Bruttogeschoßflächen Geschoßbau *	6 440 m²		
Bruttogeschoßflächen Reihen- und Doppelhäuser*	5 312 m²		
Gesamtbruttogeschoßfläche in m²		11 752 m²	
GRZ/GFZ IM DURCHSCHNITT		0,28/0,56	

* Tabelle ohne Einrechnung der Stellplatzflächen, Garagenbaukörper außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wären zu addieren; Wohnflächen im Dachgeschoß sind nicht berücksichtigt.

Entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigten Parzellierung ergeben sich 30 Hauseinheiten als Doppel- oder Reihenhausbauung, 80 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau. Die aus dem städtebaulichen Konzept resultierende Bruttowohn-dichte beträgt 37 Wohneinheiten, die Nettowohn-dichte (abzüglich Verkehrs- und Grünflächen) liegt bei 53 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 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 Begründung hat gemäß § 7 (3) BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), in Verbindung mit § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) und § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG, in der Zeit vom 17.06.1996 bis 01.07.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 02.07.1996

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Bereichsleiter
- Stadtplanung -

Diese dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 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 vom 29.02.1996 ist vom Rat der Stadt am 12.05.1997 beschlossen worden.

Oberhausen, 22.05.1997

Der Oberbürgermeister

van den Mond

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 Einzel-
stellung**

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

Berechnungsgrundlagen:

- (1) Die Randbebauung Franzenkamp/Kiwwittenberg 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		
davon Flächenanteil der Bebauung an vorhandenen Straßen	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	---	---	---	
davon für Garagen/Zufahrten Einfamilienhäuser (5)	235 m²	(13 GA)	306 m²	(17 GA)	126 m²	(6 GA)	90 m²	(5 GA)	durchgehend Ökopflaster außerhalb der Baufenster
davon für Kindergärten 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 Hausgarten	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 Eingriffsfinanzierung 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 Geschößwohnungsbau 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 Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO mit Grundflächenzahl von in Verbindung mit der Festsetzung von einem Vollgeschoß in Verbindung mit zwei Vollgeschossen mit Geschoßflächenzahl von 0,6 mit Geschoßflächenzahl von 0,8 Bauweise gemäß § 22 BauNVO Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO mit Baufenstertiefe bis 12 Meter mit Baufenstertiefe bis 13 Meter mit Baufenstertiefe bis 14 Meter mit Baufenstertiefe bis 15 Meter mit Baufenstertiefe bis 16 Meter Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO Erdgeschoßfußbodenhöhe /EFH) kleiner/gleich 0,5 m Maximale Dachneigung kleiner/gleich 45 Grad	WR 1 bis WR 7 alle 0,4 alle -- alle -- offen -- WR 4 (*) WR 7 (13,50 m) WR 1, WR 2, WR 3, WR 5 (alle *) WR 6 (*) alle alle	WR 1 bis WR 4 alle 0,4 -- alle -- alle offen -- -- alle, für WR 1 + WR 4 (*) -- -- alle alle	WR 1 bis WR 4 alle 0,4 -- alle -- alle offen -- WR 1, WR 2 in Teilen WR 3, WR 4 in Teilen WR 3 -- alle alle	WR 5 bis WR 6 alle 0,4 -- alle -- alle offen -- -- alle (*) -- alle alle
Übersicht zu Wohneinheiten und Stellplätzen Neue Wohneinheiten insgesamt, davon im Geschobwohnungsbau in Einzelhäusern in Einzel- oder Doppelhäuser in Doppelhäusern in Doppelhäusern oder Hausgruppen (Reihenhäuser) Anzahl Stellplätze im Geschobwohnungsbau erforderlich bei einem Schlüssel von 1:1,25 WE / nachgewiesen Anzahl Stellplätze in Einfamilienhäusern (alle Formen) (eine Garage/Carport, 1 Stellplatz davor oder in separaten Anlagen) Anzahl Besucherstellplätze erforderlich bei einem Schlüssel von 0,25WE / nachgewiesen Lage im Plangebiet	VEP 2 19 WE keine 1 (Bestand) und 2 17 keine keine nicht erforderlich mindestens 2 STP 5 P / 5 P an der Haupteerschließung	VEP 3 110 WE 80 keine keine keine 30 100 STP / 102 STP mindestens 2 STP 28 P / 28 P an den Haupteerschließungen	VEP 4 A 44 WE 24 keine keine keine 20 30 STP / 30 STP mindestens 2 STP 11 P / 14 P Planstraße, z.T. im Franzenkamp	VEP 4 B 12 WE keine keine keine keine 12 nicht erforderlich mindestens 2 STP 3 P / 6 P am Wendepplatz

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