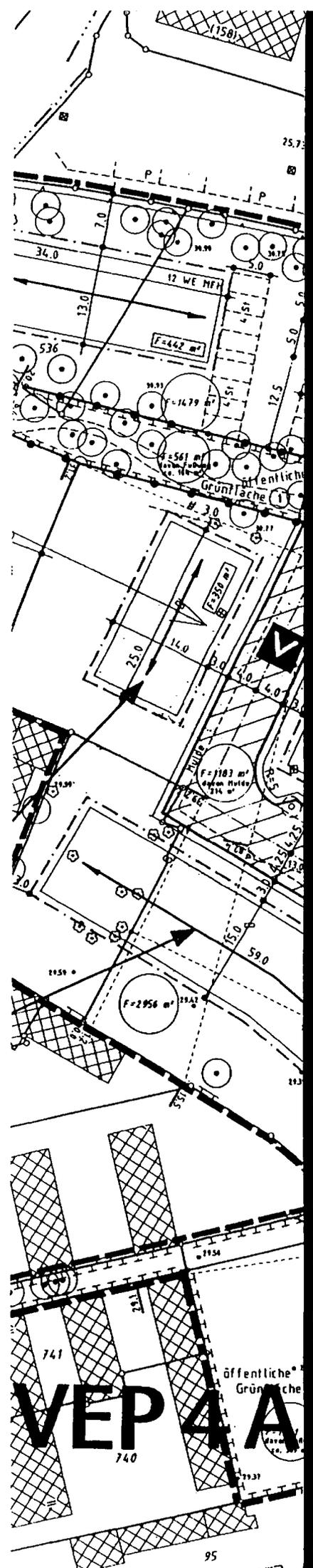


Bereich südlich Franzenkamp /  
östlich Kiwittenberg in Oberhausen-Alstaden

Begründung  
29. Februar 1996

1. AUSFERTIGUNG



Vorhaben- und Erschließungsplan 4 A

# 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. Fußwegkonzept
  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, 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:

Reeser Bau-Unternehmung GmbH + Co. KG  
Groiner Kirchweg 24, 46459 Rees

### 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), 310 (Flügelstraße) sowie 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 südlich des Franzenkamp und östlich des Kiwittenberg' 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 Aufstellungsbeschluß 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. Die Offenlage bietet den Trägern öffentlicher Belange eine nochmalige Beteiligungsmöglichkeit.

Trennung des Verfahrens Das ursprünglich geplante Verfahren einer gemeinsamen Trägerschaft zweier Vorhabenträger (RBU und Deutsche Babcock AG) wurde inzwischen aufgegeben und durch zwei Verfahren (4 A und 4 B) ersetzt, wobei jeder Träger auf seinem Grundbesitz tätig wird.

Das Gelände der Deutschen Babcock, das inzwischen an die Germania-EPE Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH & Co. KG übertragen wurde, ist allerdings nur über das RBU-Areal erschließbar, umgekehrt benötigt der Träger RBU den Wendepunkt, der vom städtebaulichen Konzept her auf dem Gelände des erstgenannten Trägers liegt. Es ist beabsichtigt, einen Vertrag zwischen den Trägern abzuschließen, der regelt, daß der Vorhabenträger des Plans 4 A (RBU) die Verkehrsflächen für beide Teilbereiche 4 A und 4 B herstellt, jeder Träger aber nur auf seinem Areal Gebäude erstellt. Die Herstellungskosten werden intern verrechnet.

## **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 Bereich südlich des Franzenkamp und östlich des Kiwittenberg. Das ebene Planungsareal hat insgesamt eine Größe von etwa 1,03 ha. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs liegt das Grundstück der früheren Tierkörperverwertungsanlage TBA Koch. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen.

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 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. 4 A befinden sich im Besitz der Vorhabenträger. Diese sind die Grundstücke Flur 14, Flurstücke 536, 844 und 845.

## 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 Bebauungsplan 398 weiterbetreiben.

**Flächennutzungsplan** Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen stellt im Gesamtbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Wohnbauflächen dar. Die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 kurzfristig Baurecht für die Errichtung von Geschößwohnungen und Einfamilienhäusern geschaffen werden.

**Wohnungsangebot** Es sollen etwa 55 % der Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau sowie 45 % in Einfamilienhäusern (als Doppel-/Reihenhäuser) geschaffen werden. Dabei ist der Geschößwohnungsbau entlang des Franzenkamps angeordnet. Insgesamt sind 44 Wohneinheiten geplant.

### 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 auf dem Gelände der ehemaligen Tierkörperverwertungsanlage TBA Koch mit städtebaulich angemessenen Dichten unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume und Grünstrukturen;
- Räumliche Strukturierung des kleinteilig und heterogen bebauten Geländes durch ein geschwungenes und rhythmisch gegliedertes Baukörperband zwischen Mörrike-Grundschule und Franzenkamp - in Zusammenhang mit den weiteren, südlich vom Geltungs-

bereich gelegenen Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 3 und Nr. 4 B;

- 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

Im Vorhaben- und Erschließungsplan erschließt eine Stichstraße ohne Verbindungsfunktion vom Franzenkamp aus das Baugebiet.

### 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 intendiert. Eine Anbindung vom Franzenkamp westlich des Hauses Nr. 143 erschließt das neue Wohngebiet.
Straßenausbau	Die Fahrgassen sind 6,50 Meter breit und werden als Mischflächen ausgebildet. Sie haben eine durchgehend gepflasterte Oberfläche. Die Aufteilung des Straßenraums ist im Plan dargestellt.
Muldenflächen	Seitlich sind Versickerungsmulden mit einer Breite von 1,00 bis 2,00 Meter angeordnet, die das Oberflächenwasser aufnehmen und über die Belebtsbodenzone in den Untergrund ableiten (siehe Kapitel: Dach- und Oberflächenentwässerung).  Der Wendepunkt für diese Straßenerschließung befindet sich auf dem benachbarten Areal des Trägers Germania EPE Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH & Co. KG. Über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 B wird dieser gesichert. Er hat einen Durchmesser von 18 Metern und erlaubt damit das Drehen eines 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 Geschoßwohnungsbau und 1:2 (weitgehend ein Stellplatz jeweils vor der Garage/Carport) für den Einfamilienhausbau ausgegangen. Alle Fahrzeuge sollen wohnungsnah auf offenen Stellplätzen, in Carports und Garagen untergebracht werden. Die Stellplatzlösung für den Geschoßwohnungsbau ist im Plan dargestellt.

##### Öffentliche Stellplätze

Besucherstellplätze werden in einem Verhältnis von mindestens 1:4 im Straßenraum nachgewiesen. Insgesamt sind 14 Besucherplätze vorgesehen. Diese sind in Längsparkständen neben der Fahrgasse organisiert und befinden sich nach Osten zum Grünraum sowie am Franzenkamp, der auf der Südseite eine Parkstandseite erhält. Alle Parkstände 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 basierte auf dem Gedanken der Schaffung neuer und zusammenhängender Fußwegeverbindungen vom Freiraum der Ruhrauen nach Alstaden hinein. Ferner besteht die Intention, durch weitere Fußwegeverbindungen eine Vernetzung der Nachbarschaften zu erreichen. Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan sind von Bedeutung:

- in Nord-Süd-Richtung die Wegeverbindung vom Franzenkamp bis zur Kleingartenanlage am Flockenfeld, die in Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des südlich anschließenden Vorhaben- und Erschließungsplans realisiert wird.
- Querverbindungen in Ost-West-Richtung die autofreie Wegebeziehung zwischen Breitenbruch und Kiwittenberg (in Verbindung mit dem südlich anschließenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 realisierbar).

Beim angestrebtem Ankauf eines Teils des Flurstücks 403 am Franzenkamp wird von der Nord-Süd-Verbindung eine weitere Querverbindung zum Kiwittenberg geschaffen.

### 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 Baugebiete, die mit den Bezeichnung WR 1 bis WR 4 numeriert sind.
Maß der Nutzung	<p>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 bestimmt. Dieses Maß liegt unter der in Absatz 1 beschriebenen für 'Reine Wohngebiete' maximal zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,2.</p> <p>Nach § 20 BauNVO Absatz 3 wird festgesetzt, die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswänden in anderen als Vollgeschossen nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern eine maßstäbliche Einpassung in den Siedlungszusammenhang.</p>
Bauweise, Vollgeschosse	<p>Im Geltungsbereich sind gemäß § 22 BauNVO Flächen für eine offene Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen (WR 3 und WR 4) vorgesehen. Es werden entsprechend den Plandarstellungen analog zu § 16 Absatz 2 Nr.3 BauNVO für alle Baugebiete 2 Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p>Überbaubare Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorhaben und Erschließungsplan in Analogie zu § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die senkrecht zur jeweiligen Erschließungsfläche eine Tiefe zwischen 13 und 15 Metern aufweisen und damit einen planerischen Spielraum gewährleisten. 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.</p>
Erdgeschoßhöhe	Für die Einfamilienhausbebauungen (WR 3, WR 4) ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in analoger Anwendung von § 16 Absatz 2 in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO auf maxi-

mal 0,50 cm über Oberkante der davorliegenden Erschließungsfläche vorgesehen. Für den Geschößwohnungsbau am Franzenkamp (WR 1, WR 2) beträgt die maximale Höhe 1,00 Meter. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe 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 rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk errichtet. Alle Gebäudeeinheiten (als jeweils eine Hauszeile, auch aus Einfamilienhäusern) werden in einem Hauptmaterial erstellt. 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.

Dachneigungen Die maximale Dachneigung beträgt 45 Grad. Innerhalb einer Gebäudeeinheit (als jeweils eine Hauszeile, auch aus Einfamilienhäusern) sind unterschiedliche Dachneigungen nicht vorgesehen. 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 Einfriedungen der Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin mit Hecken, die 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. Die Gesamtplanung weist im Bereich des benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplans 4 B (östlich Franzenkamp 143) eine Baufläche für einen Kindergarten aus. Die Vorhabenträger der Vorhaben- und Erschließungspläne 2, 3 und 4 A und 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-Stauraum (1,7 bis 2,5 km).
Kinderspielplätze	Die privaten Gartenflächen und die verkehrsberuhigt ausgebauten Spielstraßen bieten genügend Bewegungsraum für Kinderspiel.

#### **4.5.3. Strom, Gas und Wasserversorgung, Schmutzwasser**

Die Versorgung des Wohngebiets mit Strom und Wasser wird neu hergestellt. Für die Stromversorgung wird an der geplanten Stichstraße auf der östlichen Seite in Höhe des Grünbereichs eine Parzelle mit der Größenordnung von etwa 3 mal 6 Meter bereitgestellt. Am Franzenkamp befindet sich bereits ein Gebäude für die Gasversorgung. Diese erhält eine entsprechende Parzellierung und Zuwegung, im Vorhaben- und Erschließungsplan ist dieses detailliert dargestellt. Ein Anschluß an das Erdgasnetz ist vorgesehen. Das gesamte Schmutzwasser wird über den Kanal im Franzenkamp in den Sammler Breitenbruch eingeleitet. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und auf den Grundstücken versickert. Diese Versickerung ist nach § 51a Landeswassergesetz und § 9 Absatz 4 BauGB festgesetzt.

#### **4.5.4. Dach- und Oberflächenentwässerung**

Dachflächenentwässerung	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 1 995) durchgeführten Feldversuche sowie der hydraulischen Berechnungen möglich. Das im Bereich der nordwestlichen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann mittels Schachtbauwerken, das im Bereich des südöstlichen Vorhaben- und Erschließungsplansgebietes anfallende Niederschlagswasser muß aufgrund des geringen GW-Flurabstandes über eine Rigolen- bzw. Rohrversickerung dem Untergrund zugeführt werden.
Straßenentwässerung	Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Randstreifenversickerung in Kombination mit einer Rigolen-/Rohrversickerung dem

Untergrund zugeführt. Bei einer gesamten Verkehrsfläche (A<sub>red</sub>) von rd. 1.900 m<sup>2</sup> im Vorhaben- und Erschließungsplan 4 ergibt sich für die Randstreifenversickerung (mit A<sub>s</sub> = 360 m<sup>2</sup>) ein erforderliches Speichervolumen V<sub>s</sub> von rd. 53,4 m<sup>3</sup> um einen Bemessungsregen (mit T = 211 min.) aufzunehmen und zeitverzögert über die Belebtsbodenzone zu versickern.

Die im Gutachten aufgeführten Randstreifendimensionierungen können variiert werden, es muß jedoch gewährleistet sein, daß das aus der jeweils angeschlossenen Verkehrsfläche resultierende erforderliche Speichervolumen in jedem Fall im Randstreifen zwischengespeichert 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 m<sup>3</sup> Wasser gespeichert werden. Darüber hinaus ist bei der gewählten Dimensionierung von Randstreifen (30 - 40 cm Tiefe, 30 cm mächtige Mutterbodenauskleidung) und Rigolentiefe (1,0 m; d.h. die Sohlfläche der Rigole liegt bei rd. 1,6 - 1,7 m u.OKG) gewährleistet, daß in jedem Fall der versickerungsfähige Untergrund erreicht wird.

#### Versickerungsmulden

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

- Das nördliche Anschlußstück zum Franzenkamp entwässert mittels einer westlich der Straße angelagerten 35 Meter langen und 1,50 Meter breiten Versickerungsmulde.
- Das südlich des querenden Grünzugs anschließende 45 Meter lange Straßenstück entwässert in eine westlich angelagerte 1,50 Meter breite Versickerungsmulde.
- Das etwa in Ost-West-Richtung verlaufende 50 Meter lange Straßenstück in Richtung Wendepplatz wird über eine 2,00 Meter breite, nördlich vor den Häusern gelegene Mulde entwässert. Weitere 50 m<sup>2</sup> erforderliche Randstreifenfläche können - sofern in der Ausbauplanung sich diese Flächen als notwendig erweisen, in der südwestlich oder östlich anschließenden Grünfläche geschaffen werden. Der untergeordnete Stichweg westlich des Grundstücks 143 entwässert in die Gartenflächen.

Die laut vorliegendem Gutachten erforderlichen Muldenflächen werden 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 UWB der Stadt Oberhausen, die durch die 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, der Wendepunkt erlaubt ein Drehen der Fahrzeuge ohne Zurückstoßen.

Die Sammlung des Mülls erfolgt in Einzeltonnen oder Containern, wobei die Sammelstandorte in direkter Nähe der Haupterschließung vorgesehen sind. Ein Standplatz für Wertstoffcontainer ist im Bereich der Wendepunkte des direkt benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplans 4 B südlich des Grundstücks Franzenkamp 143 ausgewiesen.

#### **4.6. Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **4.6.1. Altlasten**

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan 4 A wurde im Rahmen der Gefährdungsabschätzung für das 'Wettbewerbsgebiet Alstaden' untersucht. Der Rückbau des Altstandortes wurde fachgutachterlich begleitet. Im Zuge des Rückbaus und der Baureifmachung des Altstandortes der Tierkörperbeseitigungsanstalt Koch wurden die ober- und unterirdischen Gebäude, Anlagen und technischen Einrichtungen vollständig entfernt. Der Bereich der Bodenkondensation wird durch Bodenaustausch vollständig saniert. Dies wird auch im Durchführungsvertrag festgelegt.

Im Bereich des Baufensters im Wohngebiet WR 2 wurden anthropogene Auffüllungsböden aus dem Bereich der unmittelbar nördlich überschneidenden Altablagerungen (mit der Bezeichnung D 14.05) nachgewiesen. Aufgrund des dominierenden Bauschuttcharakters sind jedoch keine schädlichen Auswirkungen für diesen Bereich zu besorgen. Allerdings sind diese Anschüttungen für vegetations-technische Zwecke ungeeignet. Im Bereich der ehemaligen Produktionshallen wurde im Rahmen der Untersuchung bereits eine Bodenluftsanierung durchgeführt. Eine Gefährdung der geplanten Nutzung ist somit nicht zu erkennen.

Unter einer Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 A liegt ein Grundwasserschaden vor. Das ab etwa vier Meter unter der Geländeoberkante vorkommende Grundwasser sollte auf Grund der festgestellten Verunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen vorsorglich und bis auf weiteres nicht für die Gartenbewässerung oder ähnliche Zwecke gefördert und genutzt werden. Eine Gefährdung der sonstigen wohnbaulichen Nutzung ist nicht gegeben. Auskünfte hierzu erteilt der Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen (Untere Wasserbehörde).

Da es grundsätzlich möglich ist, parallel zur Erschließung und Bebauung des Geländes, die für eine hydraulische Grundwassersanierung notwendigen Maßnahmen durchzuführen, wurde die geplante Bebauung vorsorglich auf die Erfordernisse der Anlagentechnik abgestimmt (Brunnenstandorte). Dies wird im Durchführungsvertrag detailliert geregelt.

#### **4.6.2. Lärm- und Immissionsschutz**

##### Lärmschutz

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 30.1.1995) wurden die Geräuschimmissionen nach den Vorgaben der 18. BImSchV 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. Danach ist auch bei den geplanten beiden Wohnhäusern, die der Tennisanlage am nächsten liegen, 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 Technische 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 Tempo-30 Zone 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 etwa 1,0 ha. Das Gelände einer ehemaligen Tierkörperbeseitigungsanstalt nimmt davon etwa die Hälfte ein. Im Norden und Westen begrenzen Straßen das Plangebiet, im Osten grenzen Brachflächen an. Der südliche Planungsraum grenzt an die Ackerflächen zwischen 'Breitenbruch' und 'Kiwittenberg' an. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Lagerfläche eines gummiverarbeitenden Betriebes.

#### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet zeichnet sich durch strukturelle Vielfalt hinsichtlich der Biotoptypen aus. Die zentrale Industriebrache mit den Gebäuden der TBA wird von älteren Bäumen und Gebüschern zum 'Franzenkamp' abgeschirmt. Diese Ahornbäume und Birken stehen auf einem parkähnlichen Grundstück. Die meisten Ahornbäume unterliegen mit Stammumfängen weit über 80 cm (in 1 Meter Höhe) der Baumschutzsatzung, während die meisten Birken diesen Stammumfang nicht erreichen. Von besonderem Wert scheint die freiwachsende Hecke oder Abpflanzung zur Straße 'Franzenkamp'.

Dieser etwa 5 Meter breite Gehölzstreifen besteht aus Eiben, Stechpalmen, Rot- und Weißbuchen sowie Ahornbäumen und Birken. Aufgrund seines Alters und seiner naturnahen Ausprägung ist dieser Gehölzstreifen von sehr hohem ökologischen und ästhetischen Wert. Der Unterwuchs der lichten Gehölzfläche wird von einer Wiesenbrache gebildet, die sicherlich aus ehemaligen Rasenflächen hervorgegangen ist. Im Bereich südlich der vorhandenen Trafostation stehen eine alte, mächtige Kastanie sowie mehrere Ahornbäume. Angrenzend liegt ein privater Hausgarten mit Obstbaumbestand.

#### Vermeidung, Minderung

Bei der Planung werden vorhandene Bäume und Sträucher berücksichtigt und weitgehend gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Während der Bauphase werden diese Bereiche im Norden des Geländes durch Bauzäune geschützt, die auch die Wurzelräume erfassen. Die zu entfernenden Bäume werden

durch massive Neupflanzungen im Grünzug ersetzt.

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. Parkstände und aller anderen Verkehrsflächen werden mit wasserdurchlässigem Betonpflaster befestigt. Anfallendes Oberflächenwasser wird von allen Verkehrsflächen über ein Mulden-Rigolen-System über die Belebtsbodenzone in den Untergrund 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 Meter nicht überschreiten. Lampengehäuse werden insektendicht ausgebildet. Diese Beleuchtungsform wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

#### Bestandsbewertung

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht abzuwendende Beeinträchtigungen werden vom Vorhabenträger möglichst in den angrenzenden Grünanlagen durch naturnahe Gestaltung und Aufwertung des Bestandes ausgeglichen. Insbesondere werden die unumgänglich zu entfernenden Bäume durch Neupflanzungen ersetzt. Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den durch die geplante Bebauung entstehende Beeinträchtigung im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz erfolgt in Anlehnung an das von der Bezirksregierung anerkannte Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL & VALENTIN (1986).

Aus der Gegenüberstellung der ökologischen Werteinheiten des Bestandes und der Planung ergibt sich die auszugleichende Differenz:

<b>BESTAND</b>	Gesamtfläche	Wertstufe	Wert-einheiten
Versiegelte Flächen	3.120 m <sup>2</sup>	0	0
Nutzgärten, Weiden, Ruderalflächen	2.425 m <sup>2</sup>	4	9.700
Einzelbäume, schnellwachsend	80 m <sup>2</sup>	6	480
Bäume, Altbestände, Gruppen	750 m <sup>2</sup>	7	5.250
<b>Gesamtwert (Bestand)</b>	<b>6.375 m<sup>2</sup></b>		<b>15.430</b>

#### Planung

Im Entwurf werden kompensatorische Maßnahmen bereits ausgewiesen. An Straßen und Parkständen werden 4 großkronige Laubbäume gepflanzt. In mindestens 2,0 Meter breite und bis zu 5,0 Meter lange Baumscheiben werden z.B. Baumhasel (Corylus

columna) und Mehlbeere (*Sorbus aria*) mit Stammumfängen von mindestens 20 cm eingebracht (siehe Textfestsetzungen). Es werden Hochstämme aus extra weitem Stand, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung verwendet. Für eine Baumpflanzung wird eine kompensatorische Wirkung von 30 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Die Pflanzungen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr.25 BauGB festgesetzt.

Auf späteren Privatgrundstücken werden insgesamt 13 Laubbäume II. Ordnung (s. Pflanzliste im Anhang) gepflanzt. Es werden Bäume mit Stammumfängen von mindestens 20 cm eingebracht. Für eine Baumpflanzung wird eine kompensatorische Wirkung von 30 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Die Pflanzung wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Der Erhalt wird im Durchführungsvertrag geregelt. Auf heutigen Brach- und Weideflächen werden naturnah gestaltete Grünanlagen auf etwa 1.000 m<sup>2</sup> Fläche erhalten bzw. ausgebaut. Für die entfernten Birken (ca. 10 Stück) im nördlichen Bereich werden innerhalb des Grünzugs Eichen-Stammbüsche (*Quercus robur*) mit 25-30 cm Stammumfang gepflanzt.

Die Pflege der Pflanzen und Sickermulden sowie Wiesen erfolgt nach Fertigstellung durch die Stadt Oberhausen.

Aus der vorliegenden städtebaulichen Planung resultieren unter Berücksichtigung der landschaftökologischen Belange folgende Werte:

PLANUNG	Gesamtfläche	Wertstufe	Werteinheiten
Versiegelte Flächen	111 m <sup>2</sup>	0	0
Straßen, Zuwegung (1.806 m <sup>2</sup> ), alle Ökopflasterflächen (abzgl. Baumstandorte)	1.686 m <sup>2</sup>	1	1.686
Bäume an Straßen (4 St. à 30 m <sup>2</sup> )	120 m <sup>2</sup>	5	480
Sickermulden	245 m <sup>2</sup>	1	245
Dachflächen mit Versickerung auf Gelände	1.628 m <sup>2</sup>	1	1.628
Hausgärten (1.585 m <sup>2</sup> ) abzgl. Baumpflanzungen	1.195 m <sup>2</sup>	3	3.585
Bäume in Hausgärten (13 St. à 30 m <sup>2</sup> )	390 m <sup>2</sup>	5	1.950
öffentliches Grün, naturnah gestaltet	170 m <sup>2</sup>	5	850
zuzüglich schnellwachsende Gehölze (Erhalt)	80 m <sup>2</sup>	6	480
zuzüglich Bäume, Altbestände, Gruppen (Erhalt)	750 m <sup>2</sup>	7	5.250
<b>Gesamtwert (Planung)</b>	<b>6.375 m<sup>2</sup></b>		<b>16.154</b>

Es verbleibt nach Durchführung der Planung eine ökologische Wertsteigerung um circa 720 Einheiten. Dieser Überschuß resultiert aus den versiegelten, geringwertigen Ausgangsflächen der ehemaligen TBA. Ein Überschuß von 720 Einheiten, dividiert durch die maximal mögliche Optimierung von 5 Einheiten (nach ADAM et al. 1986) - abzüglich der Ausgangswertigkeit, i.d.R. '1' ergibt eine überschüssige Ausgleichfläche von  $720 (5-1) = 180 \text{ m}^2$ . Diese positiv anrechenbaren Ausgleichsflächen können nach Vereinbarung zur Kompensation des Eingriffes durch den benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 B herangezogen werden.

## 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 m <sup>2</sup>	Gesamt	%
Gesamtgröße des Areals, davon		10.722 m <sup>2</sup>	100 %
öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Besucherstellplätzen	1.019 m <sup>2</sup>		9,5 %
öffentliche Grünflächen, Flächen für Naturlausgleich	1.000 m <sup>2</sup>		9,3 %
Muldenflächen im Straßenraum für Ver- sickerung von Oberflächenwasser	245 m <sup>2</sup>		2,3 %
Gartenflächen/Stellplatzanlagen/Wegflä- che	515 m <sup>2</sup>		4,8 %
Trafostation Franzenkamp/Baugebiet	111 m <sup>2</sup>		1,0 %
<b>Nettobauland</b>		<b>7.832 m<sup>2</sup></b>	<b>73,0 %</b>
Überbaute Flächen für Geschoßbau	884 m <sup>2</sup>		
Überbaute Flächen für Reihenhäuser oder Doppelhäuser	1.866 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamt überbaut in m<sup>2</sup></b>		<b>2.750 m<sup>2</sup></b>	
Bruttogeschoßflächen Geschoßbau	1.768 m <sup>2</sup>		
Bruttogeschoßflächen Reihenhäuser und Doppelhäuser	3.732 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamtbruttogeschoßfläche in m<sup>2</sup></b>		<b>5.500 m<sup>2</sup></b>	
<b>GRZ/GFZ IM DURCHSCHNITT</b>		<b>0,35/0,70</b>	

Anmerkungen: Das Grundstück für eine spätere Bebauung (zuzügl. Anteile Parzelle 403) ist nicht in der Aufstellung enthalten.

Entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten beabsichtigten Parzellierung ergeben sich 20 Hauseinheiten als Doppel- und Reihenhausbau sowie 24 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau. Die aus dem städtebaulichen Konzept resultie-

rende Bruttowohndichte beträgt 42 Wohneinheiten, die Nettowohndichte (abzüglich Verkehrs- und Grünflächen) liegt bei 56 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 Begründung hat gemäß § 7 (3) BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGB1. I, S. 622), in Verbindung mit § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB1. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGB1. I, S. 3486) und § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG, in der Zeit vom 17.06.1996 bis 01.07.1996 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, 02.07.1996

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



  
Bereichsleiter  
-Stadtplanung-

Gehört zur Verfügung der  
Bezirksregierung Düsseldorf  
vom 22.8.1997 A.Z. 35.2-15.09

(CB, VED Nr. 4A)

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

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-Alstadt

ÜBERSICHT FLÄCHENVERSIEGELUNG - BLATT 2

Flächenart	VEP 2	%	VEP 3	%	VEP 4 A	%	VEP 4 B	%	Anmerkung
<b>Veriegelungsbilanz: Gesamtgröße in m²</b>	<b>13.590 m²</b>		<b>29.990 m²</b>		<b>10.722 m²</b>		<b>9.231 m²</b>		
davon Flächenanteil der Bebauung an vorhandenen Straßen	876 m²				3.863 m²				
<b>Anzurechnende Gesamtfläche</b>	<b>12.714 m²</b>	<b>100,0 %</b>	<b>29.990 m²</b>	<b>100,0 %</b>	<b>6.859 m²</b>	<b>100,0 %</b>	<b>9.231 m²</b>	<b>100,0 %</b>	
<b>Weitgehend versiegelte Flächenanteile insgesamt</b>	<b>3.858 m²</b>	<b>30,3 %</b>	<b>14.218 m²</b>	<b>47,4 %</b>	<b>3.514 m²</b>	<b>51,2 %</b>	<b>2.489 m²</b>	<b>27,0 %</b>	
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 Kindergärten überbaubarer Flächenanteil							475 m²		
davon für Kindergärten Zuwegung und Stellplätze							135 m²	(4 STP)	durchgehend Ökopflaster
<b>Unversiegelte Flächenanteile insgesamt</b>	<b>8.856 m²</b>	<b>69,7 %</b>	<b>15.772 m²</b>	<b>52,6 %</b>	<b>2.830 m²</b>	<b>41,3 %</b>	<b>6.742 m²</b>	<b>73,0 %</b>	
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 Kindertartenaußenfläche (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 Geschöbwohnungsbau 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-Aistaden

ÜBERSICHT ÜBER ANALOGE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und § 81 BauNVO	VEP 2	VEP 3	VEP 4 A	VEP 4 B
<p><b>Gliederung in Baugebiete</b></p> <p><b>Art der baulichen Nutzung als</b> Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO</b> mit Grundflächenzahl von in Verbindung mit der Festsetzung von einem Vollgeschosß in Verbindung mit zwei Vollgeschossen mit Geschoßflächenzahl von 0,6 mit Geschoßflächenzahl von 0,8</p> <p><b>Bauweise gemäß § 22 BauNVO</b> <b>Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO</b> 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</p> <p><b>Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO</b> Erdgeschoßfußbodenhöhe /EFH) kleiner/gleich 0,5 m</p> <p><b>Maximale Dachneigung kleiner/gleich 45 Grad</b></p>	<p><b>WR 1 bis WR 7</b></p> <p>alle</p> <p>0,4</p> <p>alle</p> <p>—</p> <p>alle</p> <p>—</p> <p>offen</p> <p>—</p> <p>WR 4 (*)</p> <p>WR 7 (13,50 m)</p> <p>WR 1, WR 2, WR 3, WR 5 (alle *)</p> <p>WR 6 (*)</p> <p>alle</p> <p>alle</p>	<p><b>WR 1 bis WR 4</b></p> <p>alle</p> <p>0,4</p> <p>—</p> <p>alle</p> <p>—</p> <p>alle</p> <p>offen</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>alle, für WR 1 + WR 4 (*)</p> <p>—</p> <p>alle</p> <p>alle</p>	<p><b>WR 1 bis WR 4</b></p> <p>alle</p> <p>0,4</p> <p>—</p> <p>alle</p> <p>—</p> <p>alle</p> <p>offen</p> <p>—</p> <p>WR 1, WR 2</p> <p>in Teilen WR 3, WR 4</p> <p>in Teilen WR 3</p> <p>—</p> <p>alle</p> <p>alle</p>	<p><b>WR 5 bis WR 6</b></p> <p>alle</p> <p>0,4</p> <p>—</p> <p>alle</p> <p>—</p> <p>alle</p> <p>offen</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>alle (*)</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>alle</p> <p>alle</p>
<p><b>Übersicht zu Wohnheiten und Stellplätzen</b></p> <p><b>Neue Wohnheiten insgesamt, davon</b> im Geschobwohnungsbau in Einzelhäusern in Einzel- oder Doppelhäuser in Doppelhäusern in Doppelhäusern oder Hausgruppen (Reihenhauser)</p> <p><b>Anzahl Stellplätze im Geschobwohnungsbau</b> erforderlich bei einem Schlüssel von 1:1,25 WE / nachgewiesen</p> <p><b>Anzahl Stellplätze in Einfamilienhäusern (alle Formen)</b> (eine Garage/Carport, 1 Stellplatz davor oder in separaten Anlagen)</p> <p><b>Anzahl Besucherstellplätze</b> erforderlich bei einem Schlüssel von 0,25WE / nachgewiesen Lage im Plangebiet</p>	<p><b>19 WE</b></p> <p>keine</p> <p>1 (Bestand) und 2</p> <p>17</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>nicht erforderlich</p> <p>mindestens 2 STP</p> <p>5 P / 5 P</p> <p>an der Haupterschließung</p>	<p><b>110 WE</b></p> <p>80</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>30</p> <p>100 STP / 102 STP</p> <p>mindestens 2 STP</p> <p>28 P / 28 P</p> <p>an den Haupterschließungen</p>	<p><b>44 WE</b></p> <p>24</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>20</p> <p>30 STP / 30 STP</p> <p>mindestens 2 STP</p> <p>11 P / 14 P</p> <p>Planstraße, z. T. im Franzenkamp</p>	<p><b>12 WE</b></p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>keine</p> <p>12</p> <p>nicht erforderlich</p> <p>mindestens 2 STP</p> <p>3 P / 6 P</p> <p>am Wendplatz</p>

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