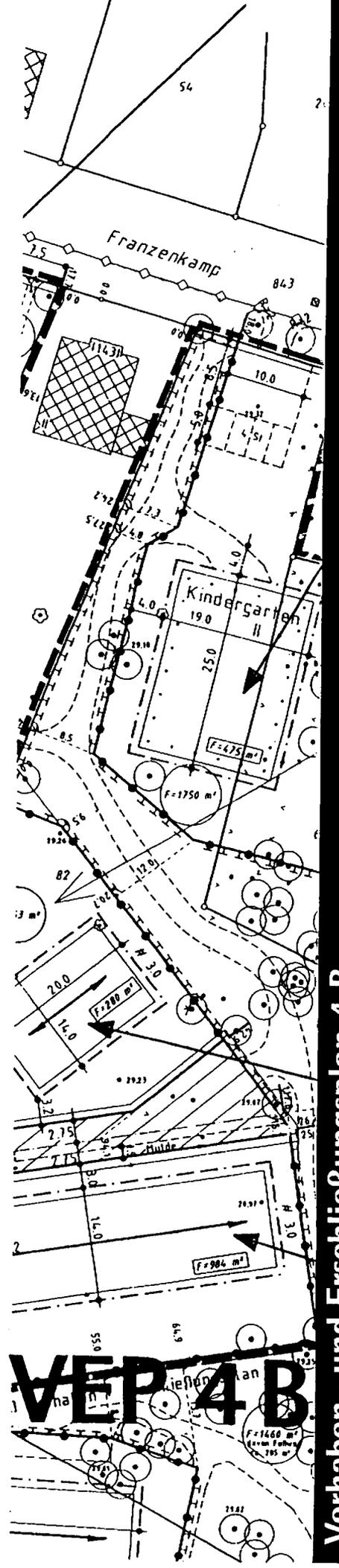


0.8 GRZ 0.4 GFZ



Bereich südlich Franzenkamp /
östlich Kiwittenberg in Oberhausen-Alstaden

Begründung
29. Februar 1996

1. AUSFERTIGUNG

VEP 4 B

Vorhaben- und Erschließungsplan 4 B

INHALT

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation und Planungsanlaß
2. Beschreibung des Plangebiets
 1. Räumliche und strukturelle Situation
 2. Eigentumsverhältnisse
 3. Planungsrecht
3. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplans
4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans
 1. Städtebauliches Konzept
 2. Verkehrserschließung
 1. Fahrender Verkehr
 2. Ruhender Verkehr
 3. Öffentlicher Personennahverkehr
 4. Fußwegekonzept
 3. Städtebauliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)
 4. Bauliche Gestaltung analog § 86 BauONW
 5. Ver- und Entsorgung
 1. Güter des täglichen Bedarfs
 2. Soziale Infrastruktur
 3. Strom, Gas, 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: PLANZEMPFEHLUNGEN

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 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. Die Bearbeitung dieser Planung erfolgte auf der Grundlage der mit 1. Preis ausgezeichneten städtebaulichen Konzeption.
V+E-Planung	<p>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.</p> <p>Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30. Januar 1995 die Einleitung des Satzungsverfahrens nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz beschlossen.</p>
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 nur über das RBU-Areal erschließbar, umgekehrt benötigt der Träger RBU den Wendepplatz, der vom städtebaulichen Konzept her auf dem Gelände des erstgenannten Trägers liegt. Es ist vorgesehen, 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 0,9 ha.

Nachbarschaft

Das Stadtbild im umliegenden Bereich ist geprägt durch eine Vielfalt an Baustrukturen, vorwiegend in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Die ursprünglich lockere Straßenrandbebauung hat in den Jahren nach dem Krieg eine 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 B befinden im Besitz des Vorhabenträgers. Dieses sind die Grundstücke Flur 14, Flurstücke 698, 717, 718, 719 sowie Teile der Flurstücke 82 und 703 (alle Germania EPE).

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'). Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt im Bereich des Plans 309. Um die im Ideenwett-

bewerb aufgezeigte Planungskonzeption mit Anschluß an den Haltepunkt Duisburg-Obermeiderich umzusetzen, wird die Stadt das Verfahren 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 möglichst kurzfristig Baurecht für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden. Insgesamt entstehen 12 Wohneinheiten sowie ein Kindergarten.

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 des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus - auf folgenden Leitgedanken, die auch für die Überarbeitung gelten:

- Räumliche Strukturierung des kleinteilig und heterogen bebauten Geländes durch ein geschwungenes und rhythmisch gegliedertes Baukörperband zwischen Mörke-Grundschule und Franzenkamp - in Zusammenhang mit einem weiteren, südlich vom Geltungsbereich gelegenen Vorhaben - und Erschließungsplan;
- 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 vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan erschließt eine Stichstraße vom Franzenkamp aus das Baugebiet. Sie hat sonst keine weitere Verbindungsfunktion.

4.2.1. Fahrender Verkehr

- Anbindung des Gebiets Das Gebiet ist über eine 6,50 Meter breite Stichstraße vom Franzenkamp erschlossen, die zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 A gehört. Im Planbereich befindet sich lediglich der Wendepplatz, der mit einem Durchmesser größer als 18 Meter für das Drehen von Müllfahrzeugen konzipiert ist, sowie eine Stichstraße nach Osten zur Erschließung der Reihenhausbauung.
- Straßenausbau Seitlich sind Versickerungsmulden mit einer Breite von 1,50 Meter angeordnet, die das Oberflächenwasser aufnehmen und über die Belebtbodenzone in den Untergrund ableiten (siehe Kapitel: Dach- und Oberflächenentwässerung). Die beabsichtigte Aufteilung des Straßenraum ist im Plan dargestellt.
- Ausschilderung Die Straßen im Plangebiet sollen als verkehrsberuhigter Bereich mit Schild 'Tempo 30-Zone' (288/289 StVO) oder 'Verkehrsberuhigter Bereich' (325/326 StVO) in Abstimmung mit der Stadt ausgewiesen werden.
- Eigentumsübergang Die fertiggestellten Verkehrsflächen gehen gemäß Durchführungsvertrag in das Eigentum der Stadt Oberhausen über.

4.2.2. Ruhender Verkehr

- Private Stellplätze Aufgrund 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 (weitgehend ein Stellplatz jeweils vor der Garage/Carport) für den Einfamilienhausbau ausgegangen. Alle Fahrzeuge werden wohnungsnah auf offenen Stellplätzen, in Carports und Garagen untergebracht.
- Öffentliche Stellplätze Besucherstellplätze werden in einem Verhältnis von mindestens 1:4 im Straßenraum nachgewiesen. Diese sind in Parktaschen am Wendepplatz organisiert. Sie erhalten eine wasserdurchlässige Betonpflasterung. Insgesamt entstehen 6 Besucherplätze.

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. Fußwegkonzept

- 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 am geplanten Kindergarten vorbei bis vor die 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 anschließenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 realisierbar).

Das Gebäude Franzenkamp 141, das in der späteren öffentlichen Grünfläche liegen wird, wird im Zuge der Maßnahme abgerissen. Der Vorhabenträger bemüht sich um eine sozialverträgliche Lösung für die heutigen Mieter.

4.3. Städtebauliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht nach § 3 BauNVO einem 'Reinen Wohngebiet'. Bis auf den ausnahmsweise zulässigen Kindergarten (Anlage für soziale Zwecke) sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungswesen sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässig wären, durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Entsprechend der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen oder entsprechend der Festsetzung ergeben sich die Baugebiete, die mit den Bezeichnung WR 5 und WR 6 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 die zweigeschossigen Gebäude 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 nur Hausgruppen (WR 5, WR 6) geplant. Es werden entsprechend den Plandarstellungen analog zu § 16 Absatz 2

Nummer 3 BauNVO für die beiden Baugebiete 2 Vollgeschosse vorgesehen. Für den Kindergarten sind ebenfalls 2 Vollgeschosse zulässig.

Überbaubare
Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan in Analogie zu § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die senkrecht zur jeweiligen Erschließungsfläche eine Tiefe von 14 Metern aufweisen und eine planerische Freiheit bei der Anordnung der Gebäude gewährleisten sollen. Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, daß alle Gebäude mit ihrem Hauptbaukörper eine Tiefe von 12,00 Meter nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie zur Gartenseite darf die Baugrenze gemäß § 23 BauNVO Absatz 3 durch Gebäudeteile (wie Treppenhäuser, Balkone, Erker) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, um einen Ausbauspielraum für den späteren Bauherrn sicherzustellen.

Erdgeschoßhöhe

Für die Einfamilienhausbebauungen ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in analoger Anwendung von § 16 Absatz 2 in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO auf maximal 0,50 cm über Oberkante der davorliegenden Erschließungsfläche vorgesehen. Bei Doppel- und Reihenhäusern 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, ausgenommen des Kindergartens, 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 Einfriedung der Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin mit Hecken, die 1,00 Meter hoch sind, erfolgen. Einfriedungen der privaten Gartenflächen können mit Hecken erfolgen.

4.5. Ver- und Entsorgung

4.5.1. Güter des täglichen Bedarfs

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

4.5.2. Soziale Infrastruktureinrichtungen

Kindergarten

Am Kiwittenberg befindet sich ein Kindergarten sowie 3 weitere im angrenzenden, östlichen Bereich von Alstaden. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan weist im Bereich östlich des Grundstücks Franzenkamp 143 eine Baufläche für einen Kindergarten aus, dessen über 900 m² große Spielflächen weitgehend nach Osten orientiert sind. Am Franzenkamp befinden sich auf diesem 1.750 m² großen Grundstück 4 vorgelagerte Stellplätze für Bedienstete und Angestellte. Das Garagengebäude zwischen den Häusern Franzenkamp 137 und 143 wird abgerissen. Die Vorhabenträger der V+E-Pläne 2, 3, 4 A und 4 B (Germania EPE und RBU) beteiligen sich gemäß Durchführungsvertrag an dieser Einrichtung mit einem Investitionskostenzuschuß.

Grundschule

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

Kinderspielplätze

Kleinkinderspielplätze sind wegen des Charakters des Baugebiets mit ausschließlich Einfamilienhausbebauung nicht vorgesehen. 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. Das gesamte Schmutzwasser wird über den Kanal im Franzenkamp in den Sammler Breitenbruch eingeleitet. Alle Anschlüsse erfolgen über die geplante Haupteinschließung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 4 A.

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

Dachflächen

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 wird wegen des geringen GW-Flurabstandes über eine Rigolen- bzw. Rohrversickerung dem Untergrund zugeführt.

Straßenentwässerung

Das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Randstreifenversickerung in Kombination mit einer Rigolen-/Rohrversickerung dem Untergrund zugeführt. Bei einer gesamten Verkehrsfläche (Ared) von rd. 1.900 m² im VEP 4 ergibt sich für die Randstreifenversickerung (mit As₀ 360 m²) ein erforderliches Speichervolumen V_s von rd. 53,4 m³ um einen Bemessungsregen (mit T = 211 min.) aufzunehmen und zeitverzögert über die Belebtsbodenzone zu versickern. Die im Gutachten (Kapitel 5) 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 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 m³ Wasser gespeichert werden. Darüber hinaus ist bei der gewählten Dimensionierung von Randstreifen (maximal 35 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 Straßenflächen wurden ausreichend groß dimensioniert, um die maximal 35 cm tiefen Mulden aufzunehmen; Wendeplatz und anschließende Verkehrsfläche werden - vorbehaltlich der Ausbauplanung - über eine die Geamtlänge des Straßenstücks begleitende, 75 Meter lange und 1,50 Meter breite Mulde entwässert. 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 Wendepplatz erlaubt 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 Bereich der Wendepplatte südlich des Grundstücks Franzenkamp 143 ausgewiesen.

4.6. Auswirkungen auf die Umwelt

4.6.1. Altlasten

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 4 B wurde in die Gefährdungsabschätzung zum 'Wettbewerbsgebiet Alstaden' einbezogen. Für den Bereich wurde keine Altlastenrelevanz festgestellt.

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 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.

Lärmschutz

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 Staubbelastung soll das gesamte Wohngebiet als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

4.6.3. Natur- und Landschaftsschutz

Grundlagen

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

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 1,0 ha. Im Norden begrenzt der Franzenkamp das Plangebiet, im Osten grenzen Hausgärten an. Der südliche Planungsraum grenzt an die Ackerflächen zwischen 'Breitenbruch' und 'Kiwittenberg'.

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet zeichnet sich durch strukturelle Vielfalt hinsichtlich der Biotoptypen aus. Fettweiden mit toten Obstbäumen, begrenzt von Hausgärten und Parzellen mit älteren Gebüsch und einzelnen Bäumen bestimmen den Aspekt. Diese Strukturen sind für die Avifauna von Bedeutung, ebenso wie für kleinere Säuger, die alleamt die Brachflächen als Lebensraum nutzen.

Vermeidung, Minderung

Bei der Planung werden vorhandene Bäume und Sträucher berücksichtigt und werden weitgehend gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Während der Bauphase werden diese Bereiche durch Bauzäune geschützt, die auch die Wurzelräume erfassen. Die zu entfernenden Bäume werden durch massive Neupflanzungen im Grünzug ersetzt. Die Gebüsch- und Baumbestände im süd-östlichen Plangebiet bleiben unberührt und werden die Basis für die neu anzulegenden Grünzüge bilden.

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 werden mit wasserdurchlässigem Ökopflaster 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 m 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:

BESTAND	Gesamtfläche	Wertstufe	Werteinheiten
Versiegelte Flächen	510 m ²	0	0
Acker	75 m ²	2	150
Hausgärten	690 m ²	3	2.070
Nutzgärten, Weiden, Ruderalflächen	950 m ²	4	3.800
Extensiv-Grünland, Brachen, Gebüsche	5.296 m ²	5	26.480
Einzelbäume, schnellwachsend	1.080 m ²	6	6.480
Bäume, Altbestände, Gruppen	630 m ²	7	4.410
Gesamtwert (Bestand)	9.231 m²		43.390

Planung

Im Entwurf werden kompensatorische Maßnahmen bereits ausgewiesen. An Straßen und Parkständen werden 3 großkronige Laubbäume gepflanzt. In mindestens 2,0 Meter breite und bis zu 5,0 Meter lange Baumscheiben werden z.B. Baumhasel (*Corylus colurna*) 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 m² zugrunde gelegt. Die Pflanzungen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Auf späteren Privatgrundstücken werden insgesamt 12 Laubbäume II. Ordnung (siehe Pflanzliste im Anhang) gepflanzt und über Verträge zum Erhalt gesichert. Es werden Bäume 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.

Auf heutigen Brach- und Weideflächen werden naturnah gestaltete Grünanlagen auf etwa 3.500 m² Fläche ausgebaut. Bestehende Gehölze werden weitestgehend gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Für die entfernten Bäume (ca. 10 Stück) im nördlichen Bereich werden innerhalb des Grünzugs Eichen-Stammbüsche (*Quercus robur*) mit 25-30 cm Stammumfang gepflanzt. Im Durchführungsvertrag sind die Maßnahmen in einem detaillierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Die Pflege der Pflanzen und Sickermulden sowie Wiesen erfolgt nach der Fertigstellung durch die Stadt Oberhausen.

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

PLANUNG	Gesamtfläche	Wertstufe	Werteinheiten
Straßen, Zuwegung, alle Ökopflasterflächen (abzgl. Baumstandorte)	932 m ²	1	932
Bäume an Straßen (3 St. à 30 m ²)	90 m ²	5	450
Versickerungsmulden	110 m ²	1	110
Dachflächen mit Versickerung auf Gelände , Ökopflasterflächen	1.557 m ²	1	1.557
Hausgärten (3.131m ²) abzgl. Baumpflanzungen	2.771 m ²	3	8.313
Bäume in Hausgärten (12 St. à 30 m ²)	360 m ²	5	1.800
öffentliches Grün, naturnah gestaltet	1.791 m ²	5	8.955
zuzüglich schnellwachsen- de Gehölze (Erhalt)	1.080 m ²	6	6.480
zuzüglich Bäume, Altbe- stände, Gruppen (Erhalt)	630 m ²	7	4.410
Gesamtwert (Planung)	9.231 m²		33.007

Es verbleibt nach Durchführung der Planung ein Defizit von circa 10.400 Einheiten der ökologischen Wertigkeit. Dieses Defizit wird

der Vorhabenträger durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beseitigen. Ein Defizit von 10.400 Einheiten, dividiert durch die maximal mögliche Optimierung von 5 Einheiten (nach ADAM et al. 1986) - abzüglich der Ausgangswertigkeit, i.d.R. '1' ergibt eine notwendige Ausgleichfläche von $10.400 : (5-1) = 2.600 \text{ m}^2$. Im Vorhaben- und Erschließungsplan 3 des gleichen Trägers entstehen durch die Planung Kompensationsüberschüsse, die mit den Defiziten des Plans 4 B verrechnet werden sollen. Das nach der Aufrechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den einzelnen Vorhaben- und Erschließungsplänen (Nr. 2, Nr. 3, 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 m ²	Gesamt m ²	%
Gesamtgröße des Areals, davon		9.231 m ²	100 %
öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Besucherstellplätzen	707 m ²		6,6 %
Muldenflächen im Straßenraum für Ver- sickerung von Oberflächenwasser	110 m ²		1,0 %
öffentliche Grünflächen			
Flächen für Naturlausgleich	3.501 m ²		32,7 %
Fläche für Kindergarten	1.750 m ²		16,3 %
Nettobauland		3.163 m²	29,5 %
Überbaute Flächen für Reihenhäuser oder Doppelhäuser	1.082 m ²		
Bruttogeschoßflächen Reihenhäuser und Doppelhäuser	2.164 m ²		
GRZ/GFZ IM DURCHSCHNITT		0,34 / 0,68	

Entsprechend der beabsichtigten Parzellierung ergeben sich 12 Hauseinheiten als Reihenhausebebauung. Die aus dem städtebaulichen Konzept resultierende Bruttowohndichte beträgt 13 Wohneinheiten bezogen auf 1 ha. Im Vergleich zur umliegenden Bebauung kann der Wert als unterdurchschnittlich 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 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 ausgelegen.

Oberhausen, 02.07.1996

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Bereichsleiter
-Stadtplanung-

Diese dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 B gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB1. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGB1. I, S. 3486), in Verbindung mit § 7 (1) BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGB1. 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

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf

vom 22.5.1997 A.Z. 35.2-15.09

(OR, UEP Nr. 4B)

TEIL B: PFLANZEMPFEHLUNGEN

Anlage zur Begründung

Pflanzliste 1: Sträucher für geschnittene, schmale Hecken

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

Pflanzliste 2: Sträucher für freiwachsende Hecken sowie Gehölzpflanzungen

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

Pflanzliste 3: Bäume 2. Ordnung für Gehölzpflanzungen und Einzelstellung

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

Pflanzliste 4: Großbäume für Ausgleichsflächen (Grünanlagen)

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

TEIL C: BERECHNUNG DER STÄDTEBAULICHEN DATEN

Vorhaben- und Erschließungspläne Oberhausen-Altstadt

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 Flächenanteil Randbebauung vorhandener Straßen	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 (Naturausgleich)	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/Steilplatzanlage/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 Geschobwohnungsbau			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 Geschobwohnungsbau			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
Bruttogeschoßflächen	2.659 m²		11.752 m²		5.500 m²		2.164 m²		ohne Kindergärten
davon für Überplanung 'Alte Schmiede'	282 m²								
davon für Geschobwohnungsbau			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 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
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				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
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 (Muldenerosion)	234 m²		779 m²		245 m²		110 m²		
davon private Hausgärten	4.738 m²		11.681 m²		1.585 m²		1.991 m²		
davon Kindergartenaußenfläche (ohne Stellplätze)							1.140 m²		

Berechnungsgrundlagen:

- (1) Die Randbebauung Franzenkamp/Kiwittenberg wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.
- (2) Die Baufenster der VEP 2,3 und 4 B werden im Einfamilienhausbau gemäß Durchführungsvertrag nur mit 12 Meter tiefen Gebäuden bebaut (Anordnungsspielraum)
- (3) Auf die Grundflächenzahl nach BauNVO anzurechnenden Flächen für Garagen und Zuwegungen - sofern mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt - sind nicht berücksichtigt
- (4) Im 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 Geschößflächenzahl von 0,6 mit Geschößflächenzahl 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 Meter 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 Wohnheiten und Stellplätzen Neue Wohnheiten 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 0,25/WE / nachgewiesen Lage im Plangebiet	19 WE keine 1 (Bestand) und 2 17 keine keine nicht erforderlich mindestens 2 STP 5 P / 5 P an der Haupteerschließung	110 WE 80 keine keine keine 30 100 STP / 102 STP mindestens 2 STP 28 P / 28 P an den Haupteerschließungen	44 WE 24 keine keine keine 20 30 STP / 30 STP mindestens 2 STP 11 P / 14 P Planstraße, z. T. im Franzenkamp	12 WE keine keine keine keine 12 nicht erforderlich mindestens 2 STP 3 P / 6 P am Wendepunkt

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