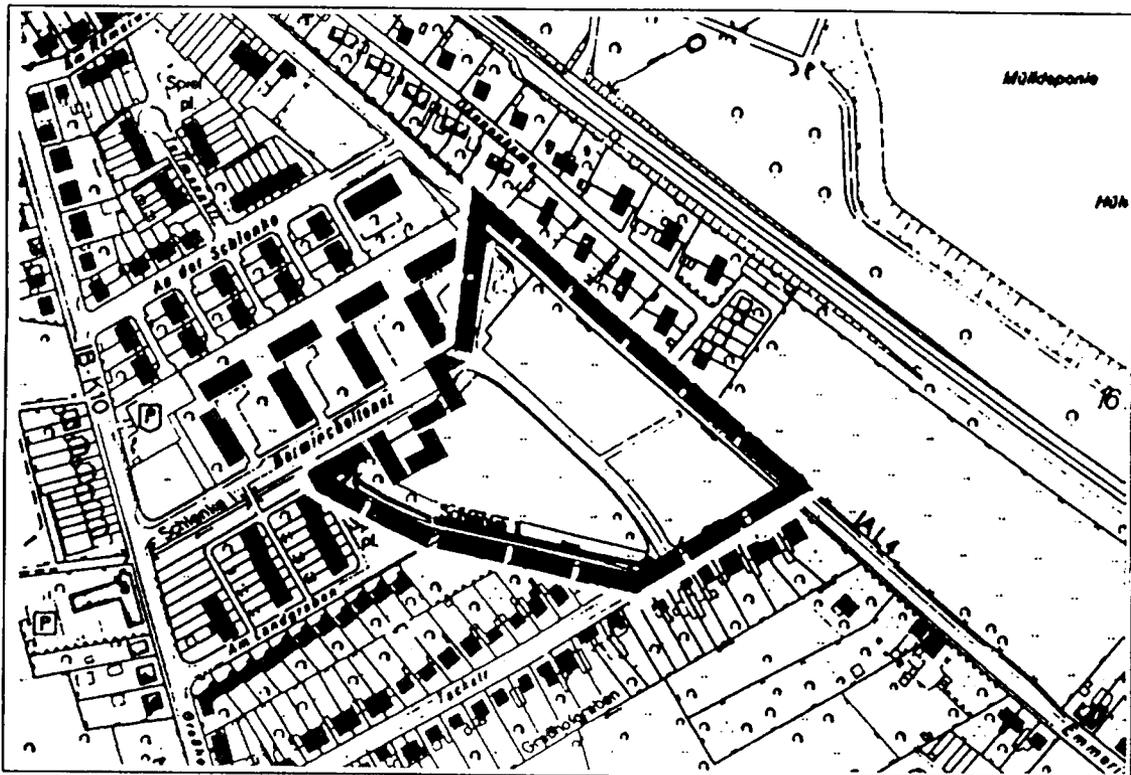


# 1. AUSFERTIGUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5

„Emmericher Straße/Tackstraße“  
Oberhausen-Barmingholten

im Auftrag der dfh-Siedlungsbau  
der Karl-Kübel-Stiftung GmbH, Worms



## BEGRÜNDUNG

Dortmund, den 12. März 1996

Norbert Post  
Hartmut Welters  
Architektur & Stadtplanung  
Arndtstraße 41  
44135 Dortmund  
Tel. 02 31-52 89 58  
Fax 02 31-55 44 44

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Anlaß für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
  - 1.1 Wohnungsbau
  - 1.2 Städtebaulicher Wettbewerb
  
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung
  
- 3. Flächennutzungsplanung und übergeordnete Planungen**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Ausbau der Bahnlinie (Betuwe Linie)
  
- 4. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
  - 4.1 Städtebaulicher Entwurf
  
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 5.1 Bebauung
    - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.1.4 Flächen für Nebenanlagen
  - 5.2 Verkehr
    - 5.2.1 Übergeordnete Planungen
    - 5.2.2 Öffentlicher Nahverkehr
    - 5.2.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 5.2.4 Ruhender Verkehr
    - 5.2.5 Fußgänger und Radfahrer
  - 5.3 Umwelt
    - 5.3.1 Boden- und Luftbelastung
    - 5.3.2 Lärmbelastung und Schallschutz
  - 5.4 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
    - 5.4.1 Ausgangssituation und Leitvorstellungen
    - 5.4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
    - 5.4.3 Kompensationsmaßnahmen
    - 5.4.4 Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen
    - 5.4.5 Behandlung des Niederschlagswassers
  - 5.5 Ver- und Entsorgung
    - 5.5.1 Allgemeines
    - 5.5.2 Flächen für Versorgungsanlagen
  - 5.6 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 5.7 Gestalterische Festsetzungen

- 6. Kennzeichnung**
- 7. Städtebauliche Zahlenwerte**
  - 7.1 Städtebauliche Kenndaten
  - 7.2 Wohnungsanzahl
- 8. Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 8.1 Bodenordnung
  - 8.2 Erschließung/Wohnungsbau
- 9. Anlagen**
  - 9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 , Stand: 25. August 1995
  - 9.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, dfh-Siedlungsbau
  - 9.3 Pflanzenliste
  - 9.4 Schalltechnische Untersuchung, RWTÜV
  - 9.5 Bodengutachten, Dr. Weßling
  - 9.6 Gutachten zur Regenwasserbehandlung, Dr. Weßling
  - 9.7 Berechnung: Abwasser-Einwohnerwerte, WBO 3
  - 9.8 Protokoll der Bürgerversammlung

## 1. Anlaß für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Stadt Oberhausen möchte den Ortsteil Barmingholten als Wohnstandort stärken und gleichzeitig zur Deckung des erforderlichen Wohnbedarfs beitragen. Die Umsetzung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beinhaltet die Errichtung von 58 Wohneinheiten zum Teil als Geschößwohnungsbau und zum Teil in Form von Einfamilienhäusern (Doppelhäuser). Das Plangebiet liegt ca. 100 bis 200 m von der Bahnlinie Dinslaken - Oberhausen entfernt im Nahbereich des Bahnhofes Oberhausen-Holten und ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Langfristig ist für den Stadtteil Barmingholten in Zusammenhang mit der geplanten Verlängerung der S-Bahnlinie 3 ein Haltepunkt vorgesehen, der an der Stadtgrenze zu Dinslaken liegen soll.

### 1.1 Wohnungsbau

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt 58 Wohneinheiten. 36 Wohneinheiten sollen in Form von Geschößwohnungsbau (Mietwohnungen) erstellt werden. 22 Wohneinheiten sind als Doppelhäuser geplant. Auch in der Stadt Oberhausen besteht seitens der Bewohner Bedarf nach preiswertem Wohnraum sowie der Wunsch nach Eigentumsbildung. Der Wohnungsneubau dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes richtet sich an mittlere und untere Einkommensschichten. Die Gebäude sollen in kostengünstiger Bauweise erstellt und in Form einer organisierter Gruppenselbsthilfe durch die zukünftigen Bewohner errichtet werden.

### 1.2 Städtebaulicher Wettbewerb

Die Stadt Oberhausen hat 1994 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Plangebiet ausgelobt. Ziel dieses Wettbewerbes war die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für die neue Wohnbebauung in Barmingholten und die Entwicklung von zeitgemäßen Bauweisen und Wohnformen. Das Büro für Architektur und Stadtplanung Post und Welters aus Dortmund wurde 1. Preisträger dieses Wettbewerbes.

Im Anschluß daran wurde von der Stadt Oberhausen, ebenfalls 1994, ein Investorenwettbewerb für das Bauen in organisierter Gruppenselbsthilfe ausgelobt. Dieser Wettbewerb wurde von der dfh-Siedlungsbau, Worms, zusammen mit dem Büro Post und Welters aus Dortmund gewonnen. Das Wettbewerbsergebnis soll nun mit Hilfe dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert werden.

Der alte, nicht mehr zeitgemäße Bebauungsplan Nr. 72 aus den 60er Jahren wird damit für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 außer Kraft gesetzt.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 30 und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 421 und 533, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 34 (Schlenke II), südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 31 (Schlenke I) bis zum Schnitt mit der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 383, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 383 bis zum Schnitt mit einer Parallele von 31,0 m zur nordwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 383, Parallele von 31,0 m zur nordwestlichen Gren-

ze des Flurstückes Nr. 383 bis zum Schnitt mit einer Parallele von 40,5 m zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 383, Parallele von 40,5 m zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 383 bis zum Schnitt mit der südöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 31 (Schlenke I), südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 31 (Schlenke I) bis zum Schnitt mit einer Parallele von 18,5 m zur südöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 461, Parallele von 18,5 m zur südöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 461, nach ca. 14 m rechtwinklig abknickend zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 460, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 460, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 460, 459 und 528, diese Grenzen verlängert bis zur südwestlichen Seite der Emmericher Straße, südwestliche Seite der Emmericher Straße, nach 65,5 m um 15,5 m rechtwinklig verspringend, zurück entlang einer Parallelen von 3,5 m bis zur südwestlichen Seite der Emmericher Straße, südwestliche Seite der Emmericher Straße.

## 2.2 Beschreibung

Der Stadtteil Barmingholten ist durch 2 bis 4-geschossige Wohnbebauung unterschiedlicher Altersstufen in überwiegend offener Bauweise geprägt. Das Plangebiet selbst durchquert eine provisorisch hergerichtete Erschließungsstraße (Verlängerung Barmingholtener Straße) von Norden nach Süden. In der westlichen Hälfte liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche, die sich heute als Brachfläche mit geringem Gehölzbestand darstellt. Am Westrand verläuft die Schlenke II, ein schmaler Wasserlauf, der jedoch nur periodisch wasserführend ist. Am Nordrand des Plangebietes liegt der Wasserlauf der Schlenke I, die ebenfalls nur periodisch wasserführend ist. Dieser Bereich des Plangebietes ist durch ausgeprägten Gehölzbestand entlang der Schlenke I gekennzeichnet.

Die östliche Hälfte des Plangebietes liegt ebenfalls, zumindest in Teilbereichen, brach. Hier stehen gegenwärtig noch 3 Wohncontainer, die für die - zeitlich befristete - Unterbringung von Asylbewerbern in Anspruch genommen werden. Der südliche der 3 Container ist bereits freigezogen, der mittlere wird im Herbst 1995 freigezogen und der nördliche soll, solange es der Bauverlauf zuläßt, bewohnt bleiben.

Am östlichen Rand, außerhalb des Plangebietes an der Emmericher Straße, liegt eine durchgängig erhaltene Lindenallee.

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 280 m (Nord-Süd-Ausdehnung) und eine Breite von ca. 200 m (Ost-West-Ausdehnung) und umfaßt ca. 3,2 ha.

## 3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Emmericher Straße/Tackstraße überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies trifft auch auf die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes zu und entspricht dem Nutzungsgefüge dieses Stadtquartiers. Der Bereich um die Schlenke I und die Schlenke II ist als Grünfläche ausgewiesen. Im Süden ist eine kirchliche Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt, für die heute kein Bedarf mehr besteht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

### 3.2 Ausbau der Bahnlinie Oberhausen - Emmerich (Betuwe-Linie)

Gut 100 m östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Oberhausen-Emmerich. Diese Bahnlinie ist Teil einer wichtigen Güterbahnverbindung zwischen dem Ruhrgebiet und den Niederlanden. Geplant ist die Erhöhung der Zugbelastungszahlen, die Erhöhung der Zuggeschwindigkeiten ( $V = 200 \text{ km/h}$ ) sowie der eventuelle Bau eines weiteren Gleises (bisher 2-gleisig). Es handelt sich dabei um den geplanten Bau der sogenannten Betuwe-Linie. Diese Bahnlinie kann in Zukunft Lärmemissionen verursachen, von denen auch die geplante Wohnbebauung in dem Planbereich betroffen wird (vgl. Anlage 12.3: Schalltechnische Untersuchung des RW TÜV zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5).

## 4. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Stadtteil Barmingholten gehört bereits zur Ballungsrandzone im Nord-Westen der Stadt Oberhausen. Ziel der Stadt Oberhausen ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs sowie die Stärkung von Barmingholten als Wohnstandort und die Ausweisung von Wohnbauflächen im Nahbereich der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.

Mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan soll bis zum Frühjahr 1996 das Planungsrecht für die Errichtung von 58 Wohneinheiten geschaffen werden. Im Sommer 1996 beabsichtigt die dfh-Siedlungsbau als Vorhaben- und Erschließungsträger, mit der Baumaßnahme zu beginnen.

### 4.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht parallel zur Emmericher Straße eine 3-geschossige, schallabschirmende Wohnbebauung vor. Westlich liegt ein Bereich mit 2-geschossigen Doppelhäusern. Es ergibt sich eine kammartige Bebauungsstruktur. Die Gebäude und die Gärten sind ausnahmslos nach Süden und Süd-Westen orientiert.

Von besonderer Bedeutung für den Stadtteil ist die sogenannte „Grüne Mitte Barmingholten“, die sich im Westen an die geplante Bebauung anschließt. Es handelt sich um eine dreieckförmige Grünzone, die sowohl für die Bewohner der neuen Bebauung als auch für die Bewohner des Stadtteils ein wichtiger Treffpunkt werden soll.

Die Stellplätze sind nicht als Garagen geplant, sondern liegen als ebenerdige, gemeinschaftliche Sammelstellplätze in der Nähe der Häuser. Der Großteil der erforderlichen Stellplätze liegt an der Emmericher Straße unter einem „Baumdach“. Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Tackstraße im Süden und die Barmingholtener Straße im Norden. Die Barmingholtener Straße wird zusätzlich um ca. 50 m nach Osten verlängert und an die neue Verkehrsfläche parallel zur Emmericher Straße angebunden.

Der städtebauliche Entwurf für die Siedlung sieht eine flächensparende Bauweise, die ökologisch orientierte Regenwasserentlastung und einen geringen Versiegelungsgrad vor. Das auf Dach- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und einem Regenwasserteich zugeleitet. Die Stellplätze und deren Zufahrten sowie ein Teil der Fußwegeflächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Die Dachflächen werden begrünt.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 sowie §§ 16 bis 23 BauNVO.

## 5.1 Bebauung

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der östliche Bereich an der Emmericher Straße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. In den Eckgebäuden der Mehrfamilienhäuser sind erdgeschossig Räume geplant, die für verschiedene Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Praxisräume, Läden, Kiosk, Sozialstation oder Spielwohnung genutzt werden können. In diesen Räumen sind je nach Bedarf und Nachfrage auch Wohnungen zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind nicht zulässig. Der Charakter des Baugebietes mit der vorwiegenden Nutzung Wohnen soll betont werden.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen auch insgesamt nicht dem Nutzungsgefüge des Umfeldes, da diese Nutzungen in Barmingholten lediglich entlang der Graßhofstraße anzutreffen sind.

Der westliche Bereich wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO. Das Gebiet gliedert sich in die Zonen

- WA, die 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich und
- WR, die 2-geschossigen Doppelhäuser im westlichen Teil.

In dem WA-Bereich (Mehrfamilienhäuser) sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie 3 Vollgeschosse zulässig. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist für WA-Gebiete eine GRZ von 0,4 zulässig. Diese wird in dem WA-Gebiet um 0,1 überschritten. Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl ist aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO möglich, die sich wie folgt rechtfertigen:

- Der städtebauliche Entwurf beinhaltet eine flächensparende Bauweise als ein wesentliches Merkmal. Hinzu kommt, daß die Gebäude aufgrund der kostensparenden Bauweise nicht unterkellert werden sollen. Als Kellerersatzräume sind ebenerdige Abstellräume als Nebenanlagen vorgesehen. Diese Nebenanlagen werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitgerechnet.
- Durch das Verbot zur Anlage von Stellplätzen auf den eigentlichen Wohnungsbaugrundstücken sind die zugeordneten privaten Freiflächen gänzlich für eine Freiraumnutzung verfügbar.
- Die ausschließliche Anordnung der privaten Freiflächen nach Süden und Westen verringert die Verschattung der privaten Terrassen- und Freiraumbereiche.
- In unmittelbarer Nähe wird eine großzügige öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die zusätzlich als Kompensation für die Bewohner dient.

In dem WR-Gebiet (Doppelhäuser) beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8. Diese Werte entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Kombination aus 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern und 2-geschossigen Doppelhäusern ist unter dem städtebaulichen Gesichtspunkt einer angemessenen Höhenentwicklung geplant. Dementsprechend werden für den WA-Bereich max. 3 Vollgeschosse und für den WR-Bereich 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser liegen parallel zur Emmericher Straße (L 4) und bilden eine riegelartige Bebauung. Von der L 4 und der ca. 100 m weiter östlich liegenden Bahnlinie sind Lärmemissionen möglich, die das Plangebiet betreffen. Die 3-geschossige Bebauung entlang der Emmericher Straße hat insofern lärmschützende Wirkung für die dahinterliegende Doppelhauszone und die öffentliche Grünfläche. Die Grundrisse der Mehrfamilienhäuser sind schallschützend angelegt, d. h. die Küchen- und Badezimmer sowie die Treppenhäuser sind nach Osten zur Emmericher Straße orientiert und die Aufenthaltsräume, Wohn-, Kinder- und Schlafräume sowie die Gärten sind nach Westen orientiert.

In den Eckgebäuden der Mehrfamilienhäuser sind 1-geschossige Anbauten vorgesehen, die für verschiedene Infrastruktureinrichtungen wie Praxisräume, Läden, Kiosk, Sozialstation oder Spielwohnung genutzt werden sollen. Die Räume können bei Bedarf auch als Wohnungen genutzt werden.

Bei den Doppelhäusern ist im rückwärtigen Bereich eine 1-geschossige Anbauzone vorgesehen. Hier besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche der Doppelhäuser um transparente Anbauten wie Wintergärten zu ergänzen.

### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den WA-Bereich (Mehrfamilienhäuser) wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (a1). Die Bebauung gliedert sich in 6 Hauptbaukörper, die sich durch Zwischenbauten zu einer geschlossenen Bebauung zusammenfügen. Bei den Zwischenbauten handelt es sich lediglich um Dachkonstruktionen. Die Hauptbaukörper weisen eine Länge von 22 bis 24 m auf, die Zwischenbauten weisen eine Länge von mindestens 5 m bzw. mindestens 8 m auf. Die Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Hauptbaukörpern ist über Gehrechte gesichert.

In dem WA-Bereich sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingangsüberdachungen und Außentritten überschritten werden.

Für den WR-Bereich (Doppelhäuser) wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (a2). Zulässig sind nur Doppelhäuser mit folgenden Besonderheiten:

- Anordnung einer überdachten Verandakonstruktion (max. Tiefe von 2,0 m). Der Dachüberstand liegt innerhalb der Baugrenzen. Es ist die städtebauliche Zielsetzung, die Doppelhäuser auf der Eingangsseite mit einer Veranda auszustatten.
- Anordnung von Abstandsflächen auf anderen, benachbarten Grundstücken (nach Norden und Osten) sowie Verzicht auf einen erforderlichen Grenzabstand von 3,0 m.
- Zulässigkeit zur Anlage nicht notwendiger Fenster in der Grenzwand zum Nachbargrundstück bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- eingeschossige Anbauzone (siehe auch Kap. 5.1.2).
- An der Westseite der an der Promenade gelegenen Doppelhäuser ist die Überdeckung der Promenade mit einer Verlängerung der Dachkonstruktion und erforderlichen Stützen zulässig. Die Unterhaltung der Kon-

struktion obliegt den angrenzenden Eigentümern. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielsetzung einer attraktiven Gestaltung der öffentlichen Promenade Rechnung getragen.

Die Übernahme von Anteilen der Abstandsflächen auf einige Nachbargrundstücke ist aus städtebaulichen Gründen (Raumwirkung, flächensparende und damit kostensparende Bauweise, Abschirmung privater Freiflächen durch bauliche Anlagen) gerechtfertigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, ebenso werden Belange des Brandschutzes nicht berührt. Die Abstandsflächen überlagern sich nicht mit denen der benachbarten Bebauung. Die Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke bezüglich Belichtung und Belüftung bleibt gewährleistet. Kompensiert wird die flächensparende Bauweise zusätzlich durch die Ausweisung der großzügigen Grünfläche im westlichen Plangebiet.

In dem als WR festgesetzten Bereich (Doppelhäuser) ist für alle Gebäude im rückwärtigen Bereich eine 1-geschossige Anbauzone festgesetzt. Zulässig ist der Anbau von untergeordneten Gebäudeteilen wie Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Hier besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche der Doppelhäuser durch transparente Anbauten zu vergrößern. Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem WR-Bereich sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die Gebäude in dem WA- und dem WR-Gebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt, daß als passive Schutzmaßnahmen Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 einzubauen sind (vgl. Textliche Festsetzungen).

#### 5.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Die Gebäude der Siedlung werden nicht unterkellert. Auf den privaten Grundstücksflächen sind daher Flächen für Nebenanlagen vorgesehen. Hier sind ebenerdige Abstellräume als Kellerersatzräume geplant.

Um die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichend großen und nutzbaren Freiflächen sicherzustellen, sind Nebenanlagen in den nicht gesondert gekennzeichneten Flächen unzulässig und werden an die max. Größe der Nebenanlagen besondere Bedingungen geknüpft.

Daher sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WA (Geschoßwohnungsbau) in den umgrenzten Flächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, und zwar ebenerdige Abstellräume (Kellerersatzräume) bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm je Wohneinheit.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WR (Doppelhäuser) sind in den umgrenzten Flächen ebenfalls ebenerdige Abstellräume zulässig. Hier ist eine Grundfläche von 15 qm je Baugrundstück einer Doppelhaushälfte zulässig.

## 5.2 Verkehr

### 5.2.1 Übergeordnete Planungen

Die Landesstraße L 4 verläuft am östlichen Rand des Plangebietes und ist eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen Oberhausen-Osterfeld im Süden und Dinslaken-Ost im Norden. Die Verkehrsbelastung liegt bei 1.800 Kfz/DTV (= durchschnittlicher täglicher Verkehr) (Stand 1990).

Gegenwärtig erfolgt die Auswertung der Straßenverkehrszählung 1995. Für die L 4 sind kurzfristig ohne weitere Ausbaumaßnahmen des angrenzenden Straßennetzes max. 3.000 Kfz/DTV zu erwarten.

Nördlich und südlich von Barmingholten liegen im Zuge der L 4 zwei niveaugleiche Bahnübergänge. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der L 4 ist mit der absehbaren Aufhebung der Bahnübergänge durch den gegenwärtigen Neubau von zwei Bahnüberführungen nördlich und südlich von Barmingholten mittelfristig möglich. Hinzu kommt die noch nicht absehbare Änderung des Verkehrsgefüges in Oberhausen mit der Eröffnung der neuen Mitte Oberhausen „CentrO“ ab Herbst 1996 (vgl. Anlage 12.3: Schalltechnische Untersuchung des RWTÜV zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5). In den Angaben des Dezernates 5, Bereich 6, Tiefbau, wird von einem Prognosewert von ca. 10.000 Kfz/DTV ausgegangen, der auch der schalltechnischen Untersuchung zugrundegelegt wurde.

Die L 4 hat im gültigen Landesstraßenbedarfsplan die Priorität Stufe II, d. h. ein Ausbau der Straße steht kurzfristig nicht an. Mittelfristig möglich ist ein Ausbau der Straße entsprechend der Richtlinien, jedoch unter Beibehaltung des 2spurigen Standards. Eine in der Vergangenheit beabsichtigte Neutrassierung der L 4 wird derzeit nicht mehr weiterverfolgt.

Seitens des zuständigen Straßenbauamtes Wesel wurde gefordert, ausgehend von der derzeitigen Grundstücksgrenze Emmericher Straße einen ca. 4.0 m breiten Streifen als Grünfläche und einen ca. 19.0 m breiten Streifen lediglich mit Stellplätzen (und nicht mit Gebäuden) auszuweisen. Dies wurde entsprechend bei den Festsetzungen berücksichtigt.

## 5.2.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert. Über ca. 300 bis 500 m entfernt liegende Bushaltestellen sind derzeit folgende Buslinien anzutreffen:

- Linie 26: OB-Barmingholten - Dinslaken
- Linie 918: OB-Holten - OB-Barmingholten - Dinslaken - Voerde
- Linie 951: OB-Barmingholten - OB-Zentrum
- Linie 970: OB-Barmingholten - OB-Sterkrade - OB-Klosterhardt.

Die Haltestelle „Holten“ der Deutschen Bahn AG liegt in einer Entfernung von ca. 1.500 m (über Buslinie angebunden).

## 5.2.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Barmingholtener Straße im Norden und die Tackstraße im Süden. Die Tackstraße ist an die Emmericher Straße (L 4) angebunden. Die Barmingholtener Straße soll nach Osten um ca. 50 m verlängert werden (ohne Anschluß an die Emmericher Straße). Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Wohnstraße, die parallel zur Emmericher Straße verläuft. Diese Wohnstraße ist als Mischverkehrsfläche (5.5 m) ausgebildet und stellt die Verbindung zwischen Barmingholtener Straße und Tackstraße her. An dieser Wohnstraße liegt der Großteil der erforderlichen Stellplätze für das neue Wohngebiet.

Die Straße ist durchgängig für Personenkraftverkehr befahrbar. Die durchgängige Benutzung der Straße für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet. Im mittleren Bereich der Straße sind 12 öffentliche Parkplätze für Pkw's angeordnet.

Die Straße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, (verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche) festgesetzt, d. h. die Straße hat Wohnwegcharakter und wird niveaugleich ausgebaut.

Zusätzlich erfolgt die Fahrerschließung für die Wohnbebauung über eine Wohnstraße im Einrichtungsverkehr. Diese Wohnstraße ist 4,5 m zzgl. 2,0 m Parkstreifen breit und dient u.a. zur Erschließung weiterer Stellplätze im Bereich der Doppelhäuser. Sie wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche) festgesetzt. In dieser Wohnstraße liegt bereits ein vorhandener Abwasserkanal.

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden, schmalen nicht befahrbaren Wohnwege werden mit Geh- und Leitungsrechten belastet (vgl. 5.7: Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen).

#### 5.2.4 Ruhender Verkehr

Für die öffentlichen Parkplätze wird ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,6 St./WE erreicht. Die öffentlichen Parkplätze, insgesamt 34 bei 58 Wohneinheiten, befinden sich an den geplanten Wohnstraßen (12 bzw. 16 Stk.) und an der Tackstraße (6 Stk.).

Für den Vorhabensbereich wird ein privater Stellplatzschlüssel von 1,2 St./WE erreicht (1,0 St. je Geschöpfung, 1,5 St. je Einfamilienhaus). Die privaten Stellplätze sind vorwiegend entlang der östlichen Wohnstraße als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Darüber hinaus wird entlang der westlichen Wohnstraße an den Doppelhäusern je 1 St./WE angeordnet. In der Summe ergeben sich 70 private Stellplätze.

#### 5.2.5 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer wird ein dichtmaschiges Netz von weitestgehend autofreien bzw. verkehrsberuhigten Verbindungen angeboten.

Die Promenade und der kleine Platz am Westrand der Bebauung sind als Fußgängerbereich festgesetzt und gehören damit zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Insbesondere die Promenade ist dabei als Fläche mit Aufenthaltsfunktion an der „Grünen Mitte Barmingholten“ gedacht.

Die bestehenden Fußwege innerhalb der „Grünen Mitte Barmingholten“ bleiben erhalten und sind Bestandteil der öffentlichen Grünfläche.

### 5.3 Umwelt

#### 5.3.1 Boden- und Luftbelastung

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Zur Absicherung und zur Einschätzung der Bodenbelastung durch Lufteintrag wurden im Frühjahr 1995 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden Oberbodenschichtenproben auf die Parameter Schwermetalle, Arsen, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und extrahierbare organisch gebundene Halogene untersucht. Die Schadstoffgehalte liegen in der Größenordnung für

eine - gemäß den Vergleichswerten EIKMANN & KLOKE - multifunktionale Nutzung des Geländes. Bzgl. der angestrebten Wohn- und Grünflächen ist damit eine uneingeschränkte Nutzung möglich (Gutachten s. Anlage).

Laut Aussage des Staatlichen Umweltamtes liegen derzeit auch keine weiteren Anhaltspunkte für Luft- und Geruchsbelastungen vor. Beschwerden von Anwohnern bzgl. einer Geruchsbelästigung durch das Emscherklärwerk/Emscher stammen aus den weiter südlich gelegenen Straßenzügen. Diese Geruchsbelästigungen werden laut Aussage der Emscher genossenschaft durch die Emscher selbst hervorgerufen. Dies führte in der Vergangenheit dazu, daß als Gegenmaßnahme in die Emscher zusätzlich Sauerstoff eingeleitet wurde. Mit Inbetriebnahme des Emscherklärwerkes Bottrop im Jahre 1996 wird hier eine weitere Verbesserung eintreten.

### 5.3.2 Lärmbelastung und Schallschutz

Zur Einschätzung der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenlärm wurde im Frühsommer 1995 durch den RWTÜV eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Gutachten siehe Anlage). Dabei wurden folgende Rahmenbedingungen und Prognosen zugrundegelegt:

- Straßenlärm: Bestand 1990 = 1.795 Kfz/DTV (= durchschnittlicher täglicher Verkehr)  
Prognose = 10.000 Kfz/DTV
- Schienenlärm: Bestand = 134 Züge  
Prognose = 300 Züge (unter Einbeziehung höherer Geschwindigkeiten und höheren Anteils von Güterzügen)

Zusammenfassend ergibt die Berechnung des Beurteilungspegels - bezogen auf die Orientierungs- und Grenzwerte für ein Allgemeines und Reines Wohngebiet Überschreitungen im Gebietsinneren und an den nordöstlichen Gebäudeseiten.

Folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden daher festgesetzt:

1. Im WA-Gebiet (östliche Gebäudezeile) ist durch geeignete Grundrißanordnung sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden.
2. Für alle Wohngebäude sind Fenster der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 einzubauen.

Damit ist ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt.

## 5.4 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

### 5.4.1 Ausgangssituation und Leitvorstellungen

Die dfh-Siedlungsbau hat einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet (siehe Anlage). Die Bestandsanalyse und Bewertung zeigt, daß der bauliche Eingriff (Gebäude, private Freiflächen, Straßen) keine hochwertigen Biotoptypen betrifft, sondern nur bereits antropogen beeinflusste Flächen geringer bzw. mittlerer Wertigkeit wie z.B. junge Brachflächen. Die vorhandenen hochwertigen Biotoptypen (z.B. Eichenbestände an der Schlenke) bleiben erhalten.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es u.a., eine großzügige Grün- und Freifläche als „Grüne Ortsmitte Barmingholten“ auszubilden. Damit soll hinsichtlich Ökologie, Erholung und Ortsteilidentität eine Verbesserung erreicht werden.

Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) nördlich der Barmingholtener Straße ist als naturnahe Freifläche (Extensivwiese) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Auf dieser Fläche befindet sich alter Baumbestand, der in dieser Form erhalten bleibt.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der „Grüne Mitte“ stellen die nach Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) bzw. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Bebauung sicher. Dies bezieht sich auch auf die dreieckförmige Grünfläche nördlich der Barmingholtener Straße.

#### 5.4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Entlang der Wasserläufe Schlenke I und II liegt teilweise dichter Gehölzbestand. Insbesondere die Gehölze entlang der Schlenke II im Norden des Plangebietes sind ortsbildprägend. Hinzu kommt die Lindenallee an der L 4 Emmericher Straße, die bereits außerhalb des Plangebietes liegt. Der angesprochene Gehölzbestand wird bei der Planung weitgehend berücksichtigt und wird zum Großteil erhalten.

Desweiteren werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Alle Dachflächen der Wohngebäude sind zu begrünen. Diese Festsetzung hat in erster Linie ökologischen Nutzen und trägt zur Minimierung von versiegelten Flächen bei. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf ohnehin nicht der Kanalisation zugeführt werden. Die begrünten Pultdächer sorgen für eine Speicherung und einen verzögerten Abfluß des Niederschlagswassers.

Der Fußgängerbereich (Promenade), die öffentlichen Parkplätze, die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und deren Zufahrten sowie die zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke werden mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt, wie z. B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine. Hierdurch soll eine Verringerung der Bodenversiegelung und eine erhöhte Versickerung von Niederschlagswasser erreicht werden.

Neben dem ökologischen Nutzen führen diese Maßnahmen zu einer Entlastung des kommunalen Kanalnetzes.

Für die Versorgungseinrichtung (Trafostation) an der Tackstraße werden Festsetzungen zur Begrünung getroffen, um den Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

#### 5.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Die höchste Beeinträchtigungsintensität wird durch die Baumaßnahmen auf die Landschaftsfaktoren Boden, Klima und Wasser wirken. Boden- und Grundwasserfunktionen können im Gebiet durch die Anlage von Grünflächen indirekt bzw. teilweise ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigungen der Klimafunktionen werden darüber hinaus durch die Anlage von Grünflächen, umfangreichen Gehölzpflanzungen und begrünten Dächer kompensiert.

Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen werden durch umfangreiche Durch- und Eingrünung sowie die Anlage neuer Spazierwege, Promenade und Teich landschafts- und ortsteilgerecht neu gestaltet und weiterentwickelt.

Bei fachgerechter Durchführung kann damit vor und während der Baumaßnahme der geplante Eingriff und die daraus zu erwartenden Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Im Bereich der „Grünen Mitte“ wird der vorhandene Gehölzbestand durch Baum- und Strauchpflanzungen sinnvoll ergänzt. Innerhalb des bebauten Bereiches werden insbesondere die Stellplatzanlagen an der Emmericher Straße durch Baum- und Heckenpflanzungen gegliedert und gestalterisch eingebunden. Als Abschirmung der Wohnbebauung von der L 4 Emmericher Straße wird ein ca. 5,00 m breiter Streifen dicht mit Gehölzen bepflanzt.

Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ist als naturnahe Freifläche (Extensivwiese) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe Anlage) Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Vegetationsbestände, zur Bepflanzung von Flächen und Bauteilen und zur Artenwahl der möglichen Pflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25.

#### 5.4.4 Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wird vom Vorhabenträger ausgeführt. Die entsprechende Absicherung erfolgt mittels des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger.

#### 5.4.5 Behandlung des Niederschlagswassers

Das auf Dach- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser soll nicht der Kanalisation zugeführt werden. Daher wurde das Ingenieurbüro Dr. Weßling mit einer Untersuchung zur Regenwasserversickerung und -ableitung beauftragt (siehe Anlage). Aufgrund der geringen Mächtigkeit des für die Versickerung in Frage kommenden Bodens (Stauwasserhorizont) ist eine Ableitung des Regenwassers in die Schlenke mit vorheriger Zwischenspeicherung in einem Regenwasserteich vorgesehen. Der Regenwasserteich ist mit Hilfe eines gedrosselten Überlaufs mit der Schlenke I verbunden. Die entsprechenden Festsetzungen und Ausführungsbestimmungen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Das Antragsverfahren zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Schlenke I ist eingeleitet (vergleiche Entwässerungsgesuch zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung des V + E Planes Nr. 5, Büro Korte und Greiwe, März 1996).

### 5.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

#### 5.5.1 Allgemeines

Die abwassermäßige Erschließung ist über den vorhandenen Kanal in der Barmingholtener Straße gesichert. Aufgrund bergbaulicher Einwirkungen wird in den nächsten beiden Jahren mit Sanierungsmaßnahmen im Bereich Dellerheide begonnen. Weitere, weniger dringliche, Maßnahmen sind mittelfristig im übrigen Kanalnetz Graßhofstraße beabsichtigt.

Für die übrigen Ver- und Entsorgungsmedien können die öffentlichen Verkehrsflächen, ausgehend vom Bestand in Barmingholtener Straße und Tackstraße, genutzt werden.

Innerhalb der privaten, nicht befahrbaren Wohnwege wird mittels Leitungsrechten die Anlage von Leitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert (s. 5.7).

### 5.5.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die Einrichtung einer Trafostation der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO) wird eine Fläche am Straßenrand der Tackstraße festgesetzt.

### 5.6 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden schmalen, nicht befahrbaren Wohnwege gehören zu den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Wege sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Diese Fußwege sind für die gebietsinterne Erschließung und die Erreichbarkeit der Gemeinschaftsstellplätze an der Emmericher Straße von hoher Bedeutung.

### 5.7 Gestalterische Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Vorhaben- und Erschließungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie die Dachform und die Gestaltung der Nebenanlagen (Abstellräume) sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen wie Grundstückseinfriedungen und die Einfassung der Gemeinschaftsstellplätze. Die Festsetzungen basieren auf § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW.

#### Dachform:

Für die Wohngebäude sind nur begrünte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

Mit der Festsetzung von Pultdächern besteht für das neue Baugebiet eine gestalterische Linie. Die Pultdächer sind mit ihrer Dachneigung (Traufe) nach Nord-Westen (Doppelhäuser) bzw. Nord-Osten (Mehrfamilienhäuser) gerichtet. Insofern ergibt sich für die Gebäude eine günstige Süd-Ost bis Süd-West-Belichtung.

Lediglich im Bereich der Eckgebäude an der Barmingholterer Straße und Tackstraße sind eingeschossige Flachdachbauten zulässig. Diese nehmen in Verbindung mit dem angrenzenden Baukörper im Erdgeschoß Flächen für Einzelhandel, Büros usw. auf. Aus gestalterisch-konstruktiven Gründen ist hier kein Pultdach sinnvoll.

Für alle Gebäude der Siedlung ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen bieten die flachgeneigten Pultdächer und Flachdächer günstige Voraussetzungen.

#### Hauptgebäude:

Für die Wohngebäude ist als Außenwandmaterial nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritz- oder Kratzputz mit einem Grobkorn von max. 3 mm oder Glattputz zulässig.

#### Nebengebäude:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in den umgrenzten Flächen die Errichtung von ebenerdigen Abstellräumen zulässig. Die Abstellräume sind in Dachform und Material auf die Hauptgebäude abzustimmen. Zulässig sind nur Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15° oder Flachdächer. Die Dächer sind ent-

sprechend den Hauptgebäuden zu begrünen oder mit Dachpappe einzudecken. Als Material für die Außenhülle der Abstellräume ist nur Holz zulässig.

Einfriedungen:

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur Hecken, Mauern und Pergolen zulässig. Hecken und Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (im überbaubaren Bereich bis 2,00 m) über der Geländeoberfläche zulässig. Pergolen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Entlang der Wohnstraße zwischen den Doppelhäusern sind nur Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Hier liegen direkt neben den privaten Gartenparzellen Gemeinschaftsstellplätze in Längsaufstellung. Um die Lärm- und Geruchsbeeinträchtigung sowie die visuelle Störung, die durch Pkw's auf den Stellplätzen verursacht wird, abzufangen, wurde die Errichtung einer 1,80 m hohen Mauer vorgesehen.

Als Einfriedung der Stellplatzanlage (Gemeinschaftsstellplätze) an der L 4 Emmericher Straße sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über bestehender Geländeoberfläche zulässig. Die Festsetzung dient zur Gliederung und zur gestalterischen Einfassung der Stellplatzanlage.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 6. Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Diese Bestimmung des Bundesberggesetzes besagt, daß den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

## 7. Städtebauliche Zahlenwerte

### 7.1 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von 3,25 ha mit folgender Unterteilung:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Netto-Bauland          | ca. 1,35 ha        |
| Verkehrsfläche         | ca. 0,45 ha        |
| öffentliche Grünfläche | <u>ca. 1,45 ha</u> |
|                        | ca. 3,25 ha        |

Bei den 58 neuen Wohneinheiten wird von einer Belegungsziffer von 4 Einwohnern je Wohneinheit ausgegangen. Es errechnet sich bei 242 Einwohnern eine Bruttowohndichte von 70 EW/ha, bezogen auf die 3,25 ha des Plangebietes.

## 7.2 Wohnungsanzahl

Das Baugebiet WA (Geschoßwohnungsbau) besteht aus 6 Gebäuden mit jeweils 6 Wohneinheiten. Das Baugebiet WR (Doppelhäuser) besteht aus insgesamt 22 Wohneinheiten. Die insgesamt 58 Wohneinheiten setzen sich wie folgt zusammen:

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Geschoßwohnungen | 10 2-Zimmer-Altenwohnungen         |
|                  | 14 2 1/2-Zimmer-Wohnungen          |
|                  | 12 3-Zimmer-Familienwohnungen      |
|                  | 36                                 |
| Doppelhäuser     | 22 4- bis 5-Zimmer-Einfamilienhaus |
|                  | Σ 58 Wohneinheiten                 |

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 8.1 Bodenordnung

Die gesamte Planfläche ist im Besitz der Stadt Oberhausen. Das Bauland wird von der Stadt Oberhausen als Erbpachtgrundstück vergeben.

### 8.2 Erschließung/Wohnungsbau

Für die Erschließung des Baugebietes und die Realisierung der Bauvorhaben wird die dfh-Siedlungsbau aus Worms mit der Stadt Oberhausen einen Durchführungsvertrag nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG abschließen.

Nach der Schaffung des Planungsrechtes mit Hilfe dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die dfh-Siedlungsbau im Sommer 1996 mit der Erschließung und der Realisierung des Bauvorhabens beginnen.

Dortmund, den 12. März 1996

*H. Welters*

Hartmut Welters, Architekt und Stadtplaner

Gehört zur Verfügung der  
Bezirksregierung Düsseldorf  
vom 19. 9. 1996 A.Z. 35.2-15.09  
(OB, VEP Nr. 5)

Diese dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) in Verbindung mit § 7 (1) BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), beigefügte Begründung in der Fassung vom 12.03.1996 ist vom Rat der Stadt am 06.05.1996 beschlossen worden.

Oberhausen, 20.05.1996  
Der Oberbürgermeister



van den Mond