

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30
- Blockstraße/Lohmannshof -
Beschluss zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge

19.03.2025	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Anhörung
27.03.2025	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss erklärt sich mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof - und des Vorhaben- und Erschließungsplans jeweils vom 19.09.2024 einverstanden. Er beschließt die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan), der Begründung, des Umweltberichtes sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen.

Gesetzliche Grundlagen: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394).

Bezug

- Einleitender Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße 25 - vom 24.09.2018 (Drucksache Nr. B/16/3792-01);
- Beschluss zur Änderung der Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof - und Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers vom 18.11.2019 (Drucksache Nr. B/16/5089-01);

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt**I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Blockstraße / Lohmannshof“ umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha. Es liegt laut einleitendem Beschluss vom 24.09.2018 in der Gemarkung Alstaden, Flur 11 und 17, westlich der Blockstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 29 und 152, Flur 11, sowie das Flurstück Nr. 31, Flur 17.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den gesamten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte (s. Anlage 2) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anlagen 3 und 4).

II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Die vormals heterogen baulich genutzte Vorhabenfläche stellt sich nach Beseitigung der baulichen Anlagen im Jahre 2021 als junge Brachfläche dar, welche durch die angestrebte Entwicklung städtebaulich entwickelt und neu geordnet werden soll.

Um die Potenziale der Fläche auszuschöpfen, soll die im Südosten begonnene und mittlerweile vorhandene Wohnungsbauentwicklung auf der Vorhabenfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 maßvoll arrondiert werden.

Die Wohnungsbauentwicklung korrespondiert mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Oberhausen. Gemäß dem Endbericht der neuen Wohnungsmarktstudie „Wohnen in Oberhausen 2017“, die der Rat der Stadt Oberhausen am 19.11.2018 beschlossen hat, geht diese weiter von einem Bedarf in dem Marktsegment des Neubaus von Einfamilienhäusern aus.

Der Standort ist für eine Wohnungsbauentwicklung aufgrund der Nähe zum Nahversorgungszentrum Alstaden geeignet. Dieses befindet sich fußläufig in ca. 1100 m Entfernung, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur im Umfeld nachgewiesen werden kann.

Die Flächen für das Vorhaben stehen in der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin, die zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungs-

planverfahrens einen Einleitungsantrag bei der Stadt Oberhausen gestellt hat.

Die Vorhabenträgerin sieht die Entwicklung von 19 Hauseinheiten in Form von Doppelhäusern und einer Hausgruppe vor. Die Erschließung erfolgt für das Vorhabengebiet über den vorhandenen Anschluss an der Blockstraße. Innerhalb des geplanten reinen Wohngebiets soll als zentraler Punkt eine öffentliche Freifläche geschaffen werden, die ebenfalls als Retentionsfläche für Niederschlagswasser (max. Einstauhöhe 30 cm) dienen soll. Die Entwicklung einer bestehenden Freifläche westlich der geplanten Bebauung zur öffentlichen Grünfläche mit einer fußläufigen Verbindung in den angrenzenden Landschaftsraum ist ebenfalls Teil des Vorhabens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von reinen Wohngebieten,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche,
- Festsetzung einer Regenrückhaltefläche,
- Regelung der notwendigen Erschließung und
- Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen sowie die Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auch der Begründung mit dem Umweltbericht (s. Anlagen 5 und 6) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen und landschaftsverträglichen Wohnbaulandentwicklung auf einer Brachfläche (bis 2021 umfangreich bebaut) auf. Die konzeptionelle Gestaltung des Baugebietes soll sich sowohl an der örtlichen, benachbarten Bestandsbebauung sowie den landschaftlichen Ausprägungen des angrenzenden Freiraumes und Grünzuges, als auch an einer energieoptimierten Bauweise ausrichten.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung im südöstlichen Anschluss des Vorhabengebietes an der Blockstraße/Lohmannshof ist eine hochwertige arrondierende Wohnbebauung mit einer städtebaulich geordneten, aufgelockerten Formgebung geplant, die durch eine öffentliche Mischverkehrsfläche erschlossen werden soll. Der westlich des Plangebiets angrenzende vorhandene Grünzug wird durch die geplante öffentliche Grünfläche mit dem geplanten reinen Wohngebiet verbunden und in seiner Funktion gestärkt.

Das Baukonzept sieht die Schaffung von 19 Wohneinheiten, in Form von 16 Doppelhaushälften, vor. Diese werden durch eine Hausgruppe, bestehend aus 3 Hauseinheiten, im Eingangsbereich des Vorhabengebietes ergänzt. Alle geplanten Gebäude sollen zweigeschossig plus Staffelgeschoss errichtet werden und positionieren sich mit ihren Hauseingängen zur zentral gelegenen, öffentlichen Freifläche, die als grüngestalteter Anger ausgebildet werden soll. Die geplanten Gebäude werden mit einem begrünten Flachdach und Photovoltaikanlagen errichtet. Durch die Flachdachfestsetzung und die Stellung der Gebäude ist eine optimierte Aufständigung der Solarelemente ohne Verschattung möglich. Die Kombination mit der

Dachbegrünung erwirkt eine natürliche Kühlung der Solarelemente und bildet einen Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung, wodurch sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Jede Hauseinheit verfügt über eine auf dem Grundstück vorhandene Garage sowie der Möglichkeit eines Stellplatzes auf der Zufahrt davor, sodass pro Haus zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden können. Dadurch werden die erforderlichen Stellplätze, welche sich aus der anzuwendenden Stellplatzverordnung des Landes NRW (StellplatzVO NRW) vom 01.07.2022 ergeben, erfüllt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden zudem neun Besucherparkplätze realisiert. Zur Förderung der Elektromobilität (E-Mobilität) werden im Eingangsbereich zwei Parkplätze mit einer Ladestation ausgestattet. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird geprüft, ob eine Ausstattung weiterer Parkplätze mit einer Ladestation für Elektromobilität erfolgen kann. Als weitere Maßnahmen zum Klimaschutz sind für Fahrzeuge, wie E-Autos und E-Bikes Ladestationen in den Garagen berücksichtigt. Vorsorgende Maßnahmen, wie die Verlegung der vorbereitenden Installationen, erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens. An der u. a. durch Radverkehr frequentierten Strecke am Ruhrufer sind innerhalb der öffentlichen Freifläche ergänzend fünf Fahrradabstellplätze sowie zwei Ladestationen für E-Bikes und Pedelecs vorgesehen.

Der zentral gelegene öffentliche Anger soll neben der Gestaltung sowie der klimatischen positiven Wirkung einer Grünfläche in der Quartiersmitte als Retentionsfläche dienen. Durch die maximale Einstauhöhe von 0,3 m ergibt sich keine Erforderlichkeit einer Einzäunung, sodass die Grünfläche von den Anwohnerinnen und Anwohnern außerhalb von Regenereignissen genutzt werden kann. Bei Regenereignissen soll in der Fläche das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen gesammelt und gedrosselt in den Regenwasser- und anschließend in den Mischwasserkanal der Blockstraße eingeleitet werden. Die technische Anlage wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt und nach Herstellung der Anlage durch die Vorhabenträgerin an die Stadt Oberhausen übergeben. Hierzu erfolgen Regelungen im abzu-schließenden Durchführungsvertrag.

Die westlich des Wohngebiets liegende geplante öffentliche Grünfläche ist für das Vorhabengebiet kleinklimatisch von Relevanz und schafft einen Puffer zwischen neuer Wohnbebauung und dem angrenzenden, ökologisch bedeutsamen Landschaftsschutzgebiet 1.2.18 „Ruhrpark/Ruhraue“. Die Grünfläche fördert den Erhalt ökologischer Funktionen und unterstützt die positiven Effekte eines weitestgehend naturbelassenen Freiraums bis in das Vorhabengebiet hinein. Flankiert wird dies durch die Anpflanzung von 10 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche sowie 13 weiteren Straßenbäumen. Der geplante Fuß- und Radweg durch die öffentliche Grünfläche in Richtung Ruhr bindet das geplante Wohngebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet an, welches der naturnahen Erholung dienen soll. Die konkrete Freiraumgestaltung der öffentlichen Grünfläche wird im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Oberhausen abgesichert

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen entsteht eine optimierte und ausgewogene Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Vorhabengebietes. Durch die Anordnung der Gebäude und Grundstücke sollen überschaubare und gegliederte Räume

entwickelt werden, die dem Wohngebiet angemessen sind.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 24.09.2018 wurde der einleitende Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof - durch den Rat der Stadt Oberhausen auf Antrag des damaligen Vorhabenträgers vom 25.07.2018 gefasst. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.11.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Jahr 2019 wurde das Vorhaben durch die nun aktuelle Vorhabenträgerin übernommen und mit Schreiben vom 08.10.2019 erneut ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt. Hierin erklärt die Vorhabenträgerin auch, dass sie i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bereit und in der Lage ist, innerhalb einer der im abzuschließenden Durchführungsvertrag festzulegenden Frist das beantragte Vorhaben nach Inkrafttreten der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung umzusetzen. Diesem Antrag wurde durch Beschluss eines Vorhabenträgerwechsels zugunsten der nun ausführenden Vorhabenträgerin durch den Rat der Stadt Oberhausen am 18.11.2019 zugestimmt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vor-entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof -

- in der Zeit vom 06.08.2021 - 03.09.2021 einschließlich im Internet, im Bereich 5-1 -Stadtplanung- und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen ausgelegen (öffentliche Darlegung der Planung);

- am 26.08.2021 hat die öffentliche Anhörung (Online-Bürgerversammlung) stattgefunden.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2021 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme beteiligt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
Technik Niederlassung West, PTI – Duisburg
Friedrichstraße 1
46483 Wesel
3. **Die Autobahn GmbH des Bundes**
Niederlassung Rheinland
Hansastraße 2
47799 Krefeld
4. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
Netzdokumentation / GIS-Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
5. **Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb**
Postfach 10 07 63
47707 Krefeld
6. **Handwerkskammer Düsseldorf**
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf
7. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr
8. **Thyssengas GmbH**
Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation
Postfach 10 40 42
44040 Dortmund

Private

9. **Bürger 1**
10. **Online-Bürgerversammlung vom 26.08.2021**
mit etwa 60 Bürgerinnen und Bürgern

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigefügten Abwägungstabelle (s. Anlage 7) zu entnehmen.

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlung sind den Anlagen 8 und 9 zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans. Einbeziehung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die Veröffentlichung der Planunterlagen;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der Veröffentlichungsfrist zur Einsichtnahme in die Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;
- Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses beschließt die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof - mit weiteren Planunterlagen.

Um die Potenziale einer vormals heterogen baulich genutzten Fläche auszuschöpfen, soll die im Südosten begonnene und mittlerweile vorhandene Wohnungsbauentwicklung auf der Vorhabenfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 - Blockstraße/ Lohmannshof - maßvoll arrondiert werden. Das Bebauungskonzept sieht die Entwicklung von 19 Hauseinheiten in Form von zweigeschossigen Doppelhäusern und einer Hausgruppe in einem reinen Wohngebiet vor. Die geplanten Gebäude werden mit einem begrünten Flachdach und Photovoltaikanlagen errichtet.

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

Die Erschließung erfolgt für das Vorhabengebiet mittels einer öffentlichen verkehrsberuhigten Straße über den vorhandenen Anschluss an der Blockstraße. Zur Förderung der Elektromobilität (E-Mobilität) werden im Eingangsbereich zwei Parkplätze mit einer Ladestation ausgestattet. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird geprüft, ob eine Ausstattung weiterer Parkplätze mit einer Ladestation für Elektromobilität erfolgen kann. Als weitere Maßnahmen des Energiekonzeptes sind für Fahrzeuge, wie E-Autos und E-Bikes Ladestationen in den Garagen berücksichtigt.

Innerhalb des geplanten Wohngebiets soll des Weiteren als zentraler Punkt eine öffentliche Fläche geschaffen werden, die auch als Retentionsfläche für Niederschlagswasser (max. Einstauhöhe 30 cm) dienen soll. Die Entwicklung einer Fläche westlich der geplanten Bebauung zu einer öffentlichen Grünfläche mit einer fußläufigen Verbindung in den angrenzenden Landschaftsraum ist ebenfalls Teil des Vorhabens.

Anlage/n

1 - Liste Klimacheck

2 - Übersichtskarte Geltungsbereich

3 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30

4 - Vorhaben- und Erschließungsplan

5 - Begründung (Teil A)

6 - Umweltbericht (Teil B der Begründung)

7 - Abwägungstabelle

8 - Abwägungsrelevante Stellungnahmen

9 - Protokoll Online-Bürgerversammlung