

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 30
-Blockstraße/Lohmannshof-
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und
Satzungsbeschluss sowie
Beschluss einer Satzung über die Verkleinerung des Geltungsbereichs
der Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden/Alstaden Süd - vom
28.08.1981**

Beratungsfolge

10.09.2025	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Anhörung
18.09.2025	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
22.09.2025	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
29.09.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

1. nach eingehender Abwägung
 - a) den Stellungnahmen zu IV.A.1, 5 und 8 sowie zu IV.B.9, 11 und 13 stattzugeben;
 - b) die Stellungnahmen zu IV.A.6, 9 sowie zu IV.B.6 zurückzuweisen;
 - c) die Stellungnahmen zu IV.A.2, 3, 4 und 7 sowie zu IV.B.1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 und 12 sowie das Ergebnis der Online-Bürgerversammlung zu IV.A.10 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 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).

2.
 - a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- in der Fassung vom 19.09.2024 (einschl. redaktioneller Änderungen der Hinweise Nr. 1 und 7 vom 04.08.2025) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.09.2024 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 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) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

- b) die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 beigelegte Begründung (Teil A) mit dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) jeweils in der Fassung der Fortschreibung vom 04.08.2025 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 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).

3. folgende Satzung:

**Satzung vom _____
über die Verkleinerung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung
- Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981**

§ 1

Der Satzungstext in § 2 -Geltungsbereich- der Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981 und seiner Änderung vom 18.09.2014 wird wie folgt neu formuliert:

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Gemarkung Alstaden und wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der ehemaligen Eisenbahnlinie Duisburg Meiderich-Süd nach Mülheim/Ruhr; westliche Seite der Eisenbahnlinie Oberhausen Hbf nach Duisburg; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 48, 47, 45 und 46, Flur 11; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 46, Flur 11; westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 46, 45 und 44, Flur 11; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 9, Flur 17; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 31, Flur 17, und deren Verlängerung bis zur südlichen Seite der ehemaligen Eisenbahnlinie Duisburg Meiderich-Süd nach Mülheim/Ruhr.

Ausgenommen vom Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung sind die Geltungsbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 26 -Blockstraße- und Nr. 30 -Blockstraße/ Lohmannshof-.

Die zukünftige Abgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung ergibt sich auch aus dem der Satzung beigelegten Übersichtsplan.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oberhausen in Kraft.

Gesetzliche Grundlage: § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

Bezug

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße 25- vom 24.09.2018 (Drucksache Nr. B/16/3792-01);
- Beschluss des Rates der Stadt 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);
- Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses zur Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.03.2025 (Drucksache Nr. B/17/6382);
- Beschluss des Rates der Stadt über die Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- vom 07.07.2025 (Drucksache Nr. B/17/6773);

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt**I. Lage des Plangebietes/Vorhabengebietes 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 Bebauungsplanverfahrens 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 (Teil A) mit dem Umweltbericht als Teil B der Begründung (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 durch die Vorhabenträgerin geprüft, ob eine Ausstattung weiterer Parkplätze mit einer Ladestation für Elektromobilität erfolgen kann. 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 Grünfläche eine Aufenthaltsfläche sowie eine Fahrradabstellanlage vorgesehen.

Der zentral gelegene öffentliche Anger soll neben der Gestaltung sowie der kleinklimatischen 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 erfolgten auch Regelungen im bereits abgeschlossenen 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 Freiraumgestaltung der öffentlichen Grünfläche

wurde 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. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

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 Vorentwurf 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 vorhaben-bezogenen 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

183

46483 Wesel

184

- 185
186 **3. Die Autobahn GmbH des Bundes**
187 **Niederlassung Rheinland**
188 **Willy-Brandt-Platz 2**
189 **47805 Krefeld**
190
191 **4. Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
192 **Netzdokumentation / GIS-Services**
193 **Danziger Straße 31**
194 **46045 Oberhausen**
195
196 **5. Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb**
197 **Postfach 10 07 63**
198 **47707 Krefeld**
199
200 **6. Handwerkskammer Düsseldorf**
201 **Postfach 10 27 55**
202 **40018 Düsseldorf**
203
204 **7. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
205 **Postfach 10 16 63**
206 **45466 Mülheim a. d. Ruhr**
207
208 **8. Thyssengas GmbH**
209 **Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation**
210 **Postfach 10 40 42**
211 **44040 Dortmund**
212

213 **Private**

- 214
215 **9. Bürger 1**
216
217 **10. Online-Bürgerversammlung vom 26.08.2021**
218 **mit etwa 60 Bürgerinnen und Bürgern**
219

220 **B. Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und 2. Behördenbeteiligung**

221
222 Mit Schreiben vom 15.04.2025 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
223 Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.
224

225 In der Zeit vom 22.04.2025 bis 28.05.2025 einschließlich ist der Entwurf des vorhaben-
226 bezogenen Bebauungsplans Nr. 30 mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungs-
227 plan nebst Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden
228 umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im
229 Internet und im Technischen Rathaus Sterkrade veröffentlicht worden.
230

231 Während der Veröffentlichungsfrist sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen
232 eingegangen:
233
234

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Düsseldorf**
Dezernat 53 - Immissionsschutz
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
2. **Deutsche Bahn AG – DB Immobilien**
KTE - WSP Baurecht
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
3. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
Technik Niederlassung West, PTI 13 – Duisburg
Friedrichstraße 1
46483 Wesel
4. **Die Autobahn GmbH des Bundes**
Niederlassung Rheinland
Willy-Brandt-Platz 2
47805 Krefeld
5. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
Netzdokumentation / GIS-Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
6. **Handwerkskammer Düsseldorf**
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf
7. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45127 Essen
8. **MAN GHH Immobilien GmbH**
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
9. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim an der Ruhr
10. **Stadtwerke Oberhausen AG (STOAG)**
Max-Eyth-Straße 62
46149 Oberhausen
11. **Thyssengas GmbH**
Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation
Postfach 10 40 42
44040 Dortmund

12. Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
40509 Düsseldorf

13. Untere Denkmalbehörde
bei der Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

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

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

VI. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 –Blockstraße/Lohmannshof– neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst und dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch aus einem zugehörigen Durchführungsvertrag.

Dieser ist insgesamt eine wichtige Grundlage für die Abwägungsentscheidung zum Satzungsbeschluss der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 die Verwaltung ermächtigt den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 (Drucksache B/17/6773) schließen zu dürfen. Der Durchführungsvertrag ist am 27.06.2025 notariell beurkundet und am 09.07.2025 verwaltungsseitig unterschrieben worden.

Innerhalb des Durchführungsvertrages wurden im Wesentlichen folgende Regelungen getroffen:

- Sicherung der Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin i.S.v. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB;
- Sicherung der Finanzierung und Kostentragung der Durchführungsverpflichtung durch die Vorhabenträgerin inkl. Sicherheitsleistungen (Vertragserfüllungsbürgschaft) und Ablöse;
- Anforderungen der Stadt an Gewährleistung, Abnahme und Übernahme der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie der festgesetzten öffentlichen Grünfläche;
- Sicherung der vorhabenträgerseitigen Informationsweitergabe an Grundstückserwerbende u.a. im Kontext der Hochwasservorsorge (Nachrichtliche Übernahme i.V.m. Hinweis 7 im VBB 30) und dem dauerhaften Erhalt von Bestandsbäumen, die

auf perspektivisch privaten Baugrundstücken festgesetzt sind;

- Sicherung der Einhaltung der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 im Rahmen der vorhabenträgerseitigen Durchführung der Planung auch für solche Vorhabenbestandteile und Maßnahmen, die nach § 62 BauO NRW bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt sind (z.B. Einfriedungen, Dachbegrünungen);
- Anforderungen der Stadt an die vorhabenträgerseitige Durchführungsverpflichtung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, der ökologischen Maßnahmen, den Arten-schutz und den Bodenschutz (inkl. Altlastensanierung).

VII. Finanzielle Konsequenzen

Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten, die mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 verbunden sind. Zur finanziellen Absicherung der Durchführungsverpflichtungen hat die Vorhabenträgerin im Rahmen des bereits geschlossenen Durchführungsvertrages eine Vertragserfüllungsbürgschaft für jene Durchführungsbestandteile, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Herrichtung der perspektivisch in städtisches Eigentum zu überführenden erforderlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünfläche stehen, hinterlegt.

Der Verwaltung entstehen grundsätzliche Umsetzungs- und Folgekosten – außerhalb der gesetzlichen Gewährleistung nach den Regeln der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB B) –, die sich im Wesentlichen auf die langfristige Unterhaltung und Instandhaltung der erforderlichen Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Fläche für die Regenrückhaltung) nach deren vorhabenträgerseitigen Herstellung und anschließender Übernahme in die städtische Baulast entstehen. Gleiches gilt für die Pflege und Unterhaltungskosten für die vorhabenträgerseitig erstmalig nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 erstmalig herzustellende öffentliche Grünfläche nach Ablauf von 30 Jahren.

Für die ersten 30 Jahre wird die Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Grünfläche durch die Vorhabenträgerin abgelöst, da es sich bei dieser Maßnahme um eine bauleitplanerische Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB handelt. Innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Durchführungsvertrages wird dem städtischen Haushalt vor diesem Hintergrund eine Einnahmeposition unter Auftrag 510009010106 - Bauleitplanung, Kostenart 448700 - Erstattungen von privaten Unternehmen in Höhe von 103.200 EUR zugeführt. Dies ist voraussichtlich in 2026 der Fall.

Da die langfristigen Kosten außerhalb des mittelfristigen Finanzplanungszeitraums liegen und daher zurzeit nicht im Haushalt eingeplant werden können, wird die Verwaltung dafür Sorge tragen, diese im Rahmen der fachverwaltungsspezifischen Haushaltsplanung entsprechend in den Haushalt einzustellen.

VIII. Fortschreibung der Begründung, des Umweltberichtes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 04.08.2025

Die ursprünglichen Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Begründung und des Umweltberichtes wurden am 04.08.2025 teilweise redaktionell geändert bzw. ergänzt. Neben kleineren redaktionellen Anpassungen betrifft es im

Wesentlichen die folgenden Punkte:

Begründung

- Das Kapitel A 4 -Planverfahren- ist auf den Seiten 5 und 6 hinsichtlich der Daten zu den jüngst durchgeführten Verfahrensschritten aktualisiert worden.
- Das Kapitel B 1.1 -Landesentwicklungsplan (LEP NRW)- wurde auf Seite 7 um die aktuellen Stände und Ziele der Änderungsverfahren ergänzt.
- Die Abwägung zu den möglichen Hochwasserrisiken in Kapitel B 1.2 –Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz- wurde teilweise modifiziert und ergänzt (s. Seiten 8-13).
- Das Kapitel D 10 -Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungsmaßnahmen- ist um die Vereinbarungen aus dem Durchführungsvertrag ergänzt worden (s. Seite 27-29).
- In Kapitel F 1 wurde im Hinblick auf die Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers nach § 55 Abs. Wasserhaushaltsgesetz (Versickerung, Verrieselung oder Ableitung in ein Gewässer) klargestellt, dass es sich nicht um eine nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaute Fläche handelt (s. Seite 36). Für die Drosselanlage der Regenrückhaltefläche wurden weitere technische Maßnahmen beschrieben (Seite 37).
- Eine redaktionelle Anpassung des Kapitels H -Nachrichtliche Übernahme- auf Seite 39 ist ebenfalls Bestandteil der fortgeschriebenen Begründung.
- Aufgrund einer Eingabe der Unteren Denkmalbehörde war das Kapitel I 1 – Bodendenkmäler- auf den Seiten 39 und 40 zu modifizieren.
- Auch das Kapitel I 7 -Hochwassergefährdung- wurde redaktionell fortgeschrieben (s. Seite 42).
- Schließlich sind die Kapitel J 3 -Kosten/ Finanzierung- (s. Seiten 45 und 46) und J 4 -Durchführungsvertrag- (s. Seite 46) überarbeitet worden.

Nähere Einzelheiten sind der fortgeschriebenen Begründung, Teil A (s. Anlage 5) zu entnehmen.

Umweltbericht

Aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist das Kapitel 2.8 -Kultur- und Sachgüter- auf Seite 29 bzw. 42 fortgeschrieben worden.

Nähere Einzelheiten sind dem fortgeschriebenen Umweltbericht als gesonderter Teil B der Begründung (s. Anlage 6) zu entnehmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Hinweise Nr. 1 und 7 wurden modifiziert (s. Anlage 3).

IX. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungs-beschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt der vorhabenbezogene Bebauungs-plan Nr. 30 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.

X. Verkleinerung des Geltungsbereichs der derzeit gültigen Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30

Die Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981 wurde seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 erlassen, damit auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Alstaden ein Wohngebiet mit einem insgesamt einheitlichen Erscheinungsbild und hohen Wohnwert entsteht, das sich in seiner gesamten Erscheinungsform in die vorhandene Baustruktur einfügt und auch der besonderen Lage im Bereich des Erholungsgebietes Ruhraue Rechnung trägt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden besondere Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes sowie der einzelnen Bauten gestellt. So enthält die Gestaltungssatzung z. B. Regelungen zu Sockel-, Trauf- und Firsthöhen, zu den zu verwendenden Baumaterialien und Farben, zur Gliederung der Baukörper und Fassaden, zu den Einfriedungen, zur Gestaltung der Außenanlagen sowie zur Zulässigkeit von Abgrabungen.

Durch Beschluss des Rates der Stadt vom 15.09.2014 und Bekanntmachung der entsprechenden Satzung im Amtsblatt vom 01.10.2014 wurde der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bereits um das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 -Blockstraße- verkleinert.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung soll nunmehr der vorhaben-bezogene Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- als Satzung beschlossen werden. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 sind ebenfalls weitreichende gestalterische Festsetzungen eingeflossen. Zum Zwecke der Normenklarheit soll deshalb der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung um den Geltungsbereich des vorhabenbe-zogenen Bebauungsplans Nr. 30 verkleinert werden.

Ein Entwurf der Satzung zur Verkleinerung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung sowie die Gestaltungssatzung vom 28.08.1981 selbst, sind den Anlagen 10 und 11 zu entnehmen.

XI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

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 Baukonzept 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.

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.

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.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 die Verwaltung ermächtigt den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 (Drucksache B/17/6773) schließen zu dürfen. Der Durchführungsvertrag ist am 27.06.2025 notariell beurkundet und am 09.07.2025 verwaltungsseitig unterschrieben worden.

Die derzeit noch gültige Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981 soll für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 aufgehoben werden, da die in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festlegungen ausreichen.

XII. Anlagen zur Begründung (Gutachten etc.)

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung (Teil A + B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- (u.a. Schall-, Artenschutz-, Baugrund- und Versickerungsgutachten sowie Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Erläuterungen zu Straßenausbau und Entwässerung, Freiflächengestaltungsplan und Checkliste Klimaschutz) liegen vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Sie können außerdem vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.

Anlage/n

- 1 - Liste Klimacheck
- 2 - Übersichtskarte Geltungsbereich
- 3 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30
- 4 - 4-Vorhaben- und Erschließungsplan
- 5 - Begründung (Teil A)

6 - Umweltbericht (Teil B der Begründung)

7 - Abwägungstabellen

8 - Abwägungsrelevante Stellungnahmen

9 - Niederschrift der Online-Bürgerversammlung

10 - Entwurf der Satzung zur Verkleinerung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung

11 - Gestaltungssatzung vom 28.08.1981 m. Änderungssatzung vom 18.09.2014