

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3078-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
05.12.2017	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
12.12.2017	Planungsausschuss	V			
18.12.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

- Dorstener Straße -

Einleitender Beschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für das im Plan des Bereichs 5-4 -Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz- vom 08.11.2017 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet einzuleiten (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29);

Gesetzliche Grundlage: § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 1722), in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Fachbereichsleiter FB 5-1-20	Stv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Perian Datum 08.11.2017	Dittberner Datum 09.11.2017	Lauxen Datum 09.11.2017	Schranz Datum 16.11.2017
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3078-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige ☐ keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 11, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 137; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 137, 159, 160 und 251; südliche Grenzen des Flurstücks Nr. 251; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 251, 160 und 137.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

Das ehemalige Betriebsgelände des Autohandels Aholt an der Dorstener Straße liegt derzeit brach. Eine gewerbliche Nachnutzung wird an dieser Stelle nicht mehr angestrebt. Vielmehr sollen für das Plangebiet nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Hierzu liegt ein Antrag von der Deutschen Reihenhäuser AG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB vor.

Im seit dem 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regional-planerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die Darstellung Mischgebiet. Dieses Planungsziel soll für das Gebiet zukünftig nicht weiterverfolgt werden.

Nach Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung ist die Fläche aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur und der direkten Nachbarschaft zu Wohngebieten perspektivisch nicht für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet.

Dagegen besteht in der Stadt Oberhausen nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern unter der Voraussetzung, dass in einem bestimmten Maße Gebäude rückgebaut werden, die durch qualitativ hochwertigere Neubebauung zu ersetzen sind. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da auf diese Weise die umgebende Wohnbebauung maßvoll arrondiert werden kann.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3078-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Antragsteller sieht die Entwicklung eines Wohnparks mit 31 Reihenhäusern vor. Insgesamt sind derzeit sieben Hausgruppen geplant. Zur Dorstener Straße soll die städtebauliche Kante durch eine traufständig zur Dorstener Straße ausgerichtete Hausgruppe gebildet werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt dabei über den vorhandenen Anschluss an die Dorstener Straße in Form einer Stichstraße. Innerhalb des Wohngebiets soll als Abschluss ein Quartiersplatz ausgebildet werden, der auch als Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge dienen soll.

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 457 - Dorstener Straße / Spechtstraße - vom 01.04.2005. Der Bebauungsplan Nr. 457 setzt für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 Mischgebiet fest. Weiterhin schränkt er die Überbaubarkeit des Plangebiets insoweit ein, als dass Baugrenzen festgesetzt werden, die eine Bebauung entlang der Dorstener Straße ausschließen. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 457 können die genannten Planungsziele sowie das vorgesehene städtebauliche Konzept nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt werden.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebiets,
- Regelung der notwendigen Erschließung,
- Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 stellt sich wie folgt dar:

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses einleitenden Beschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3078-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Anlage

Übersichtsskizze



Dorstener Straße L 623

Egelbusch

**Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. 29
-Dorstener Straße-**

Angefertigt:
Oberhausen, 08.11.2017
Bereich 5-4
-Bauleitpläne, Wohnungswesen,
Denkmalschutz-