

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3792-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
12.09.2018	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
18.09.2018	Planungsausschuss	V			
24.09.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße 25 -
Einleitender Beschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) dem Antrag des Vorhabenträgers vom 25.07.2018 stattzugeben und ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 25.07.2018 umrandete sowie unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet einzuleiten (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30);

Gesetzliche Grundlage: § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

- 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 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 30.07.2018	Terhart Datum 31.07.2018	Lauxen Datum 06.08.2018	Schranz Datum 15.08.2018
* 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/16/3792-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 11 und 17, und umfasst das Grundstück Blockstraße 25 mit den Flurstücken Nr. 29 und 152, Flur 11, sowie dem Flurstück Nr. 31, Flur 17.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

Das Grundstück Blockstraße 25 präsentiert sich derzeit mit einer sehr heterogenen Nutzungsstruktur. Ehemals landwirtschaftlich genutzt, hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine Vielzahl verschiedener Nutzungen auf dem Gelände angesiedelt. Geprägt wird das Plangebiet durch sehr einfache Gebäude wie Schuppen und Hallen, die oftmals nur einen temporären Charakter haben. Einzig das ehemalige Bauernhaus weicht durch seine Bauform hiervon ab.

Um die städtebaulichen Strukturen an dieser Stelle im Stadtgebiet zu ordnen und die Potenziale der Fläche auszuschöpfen, soll die im Osten bereits vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet maßvoll arrondiert werden. Das Nahversorgungszentrum Alstaden befindet sich in ca. 900 m Entfernung, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur im Umfeld nachgewiesen werden kann.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet derzeit nicht. Daher muss zur Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu liegt ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB vor (s. Anlage 2).

Der Antragsteller sieht die Entwicklung von 12 Einzelhäusern vor. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt dabei über den vorhandenen Anschluss an die Blockstraße. Innerhalb des Wohngebiets soll als Abschluss ein Quartiersplatz ausgebildet werden, der auch als Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge dienen soll. Die Entwicklung einer Grünfläche sowie eine fußläufige Verbindung in den angrenzenden Landschaftsraum ist ebenfalls Teil der Planung.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3792-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die Darstellung Grünfläche. Dieses Planungsziel soll für das Gebiet in Teilen zukünftig nicht weiterverfolgt werden. Im westlichen Teil des Plangebiets wird die bisherige bauliche Nutzung zurückgebaut und zukünftig als Grünfläche genutzt.

In der Stadt Oberhausen besteht 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. Auch die neue Wohnungsmarktstudie „Wohnen in Oberhausen 2017“, die derzeit im Entwurf vorliegt, geht weiter von einem Neubaubedarf in diesem Marktsegment aus.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den die Stadt Oberhausen am 18.05.1981 eine Gestaltungssatzung beschlossen hat. Diese Gestaltungssatzung war in Zusammenhang zu sehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137, der die Entwicklung und Sanierung des ehemaligen Zechengeländes Alstaden Süd zum Inhalt hatte. Der Bebauungsplan Nr. 137 wurde in verschiedene Teilbereiche unterteilt, die allesamt rechtskräftig sind.

Mit Änderungssatzung vom 18.09.2014 wurde der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung angepasst. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26, der seit 01.10.2014 rechtskräftig ist, wurde aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgeklammert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 wird eigene Festsetzungen zur Gestaltung des geplanten Wohngebiets enthalten. Inwieweit auch für das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 der Geltungsbereich der vorgenannten Gestaltungssatzung angepasst werden kann, wird im weiteren Verfahren geklärt.

3. Hauptplanungsziele

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

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

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 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;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3792-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 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;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers vom 25.07.2018

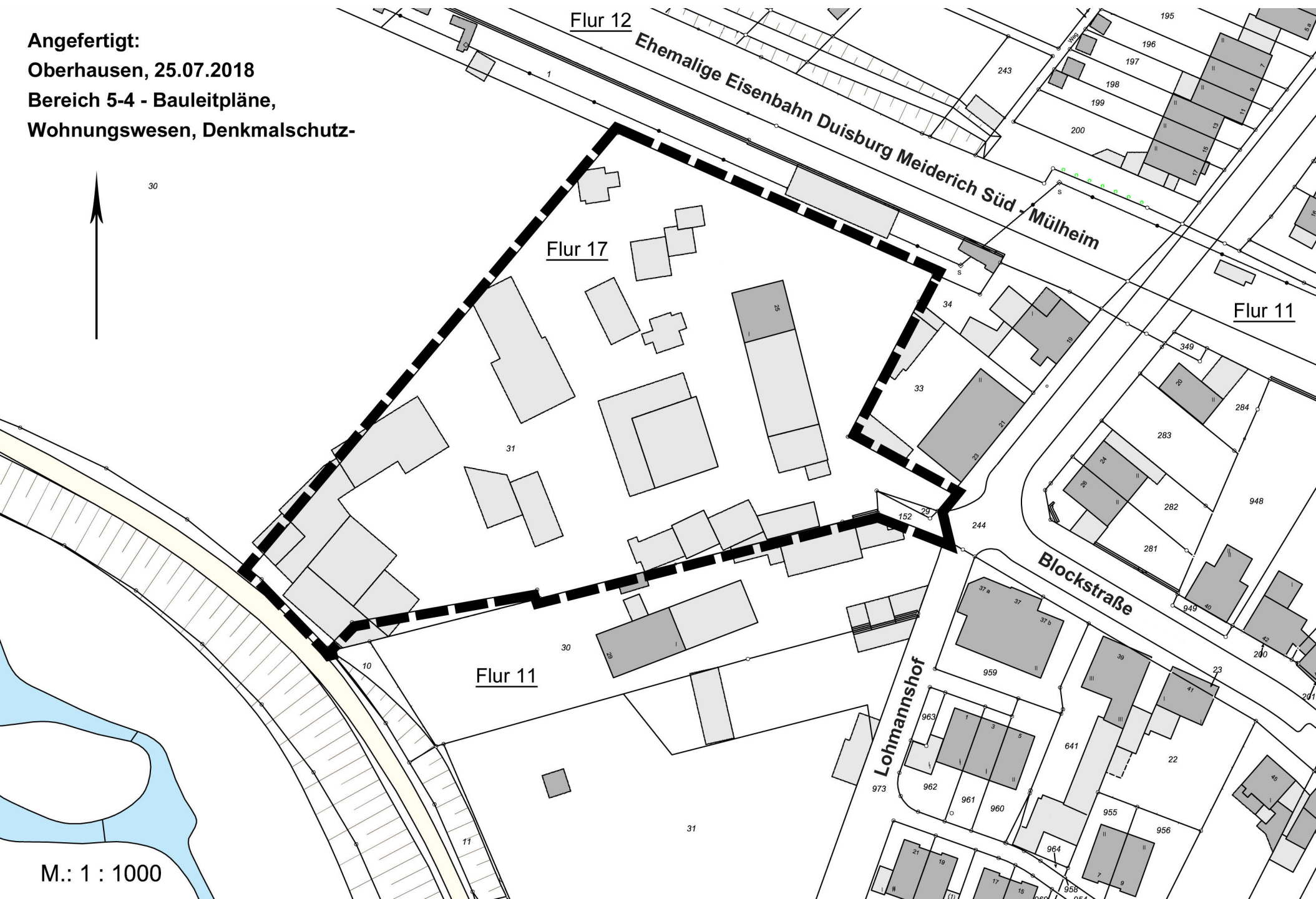
■ ■ Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 - Blockstraße 25 -

Angefertigt:

Oberhausen, 25.07.2018

Bereich 5-4 - Bauleitpläne,

Wohnungswesen, Denkmalschutz-





**Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-20
Verbindliche Bauleitplanung
Bjoern Jung
Technisches Rathaus Gebäude A
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen**

25.07.2018

Betr. Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Blockstraße / Am Ruhrufer“ in Oberhausen-Alstaden

Sehr geehrter Herr Jung,

die Fa. Roland Plassmeier Consulting & Immobilien beantragt hiermit die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den in der Anlage näher gekennzeichneten Bereich.

Kurzbegründung:

Planungsanlass

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnungsbauentwicklung und die Neuausrichtung einer ehemaligen Hofstelle, die derzeit z.T. gewerblich genutzt wird im rückwärtigen Bereich der Blockstraße in Oberhausen-Alstaden geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept

Auf der Fläche ist die Entwicklung von ca. 14 Grundstücken für eine Bebauung in Form von Einzel- und / oder Doppelhäusern als eigenständiges Wohnquartier vorgesehen. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen soll hierbei die Flächen der ehemaligen Hofstelle bis zu dem Fußweg „Am Ruhrufer“ auf den in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers stehenden Grundstück umfassen.

Das Wohngebiet soll über die Blockstraße erschlossen werden. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist über eine neu anzulegende Erschließungsstraße im Plangebiet angedacht. Die Haupteerschließung soll öffentlich gewidmet werden und den Ausbaustandards der Stadt Oberhausen entsprechen. Untergeordnete Grundstückszufahrten sollen privat gewidmet werden. Auf den geplanten Grundstücken sind die notwendigen Abstellflächen für Pkws in Form von Garagen und vorgelagerten Abstellflächen berücksichtigt. Es ist geplant, die Gebäude in zweigeschossiger Bauweise zu realisieren.

**Roland Plassmeier
Consulting & Immobilien**

Zum Steigerhaus 1
46117 Oberhausen

Telefon 0208 6203338
Telefax 0208 6201627

info@plassmeier-consulting.de
www.plassmeier-consulting.de

Bankverbindung:
Stadtsparkasse Oberhausen
BLZ 365 500 00
KTO 320 78
Nationalbank Oberhausen
BLZ 360 200 30
KTO 703 35 83

Steuer-Nr. 124/5091/0550



Eine Verflechtung von Wegebeziehungen zu der Fußwegeverbindung „Am Ruhrer“ ist beabsichtigt.

Entsprechend der angestrebten Nutzung soll das geplante Baugebiet des Bebauungsplans als Reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Durchführung

Da die Bebauung derzeit weder nach den §§ 30, 31 oder 33 - 35 BauGB zulässig ist, bitten wir um die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens als planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Maßnahme.

Die Firma Roland Pläßmeier Consulting & Immobilien erklärt sich als Vorhabenträger bereit und in der Lage die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind und die durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes veranlasst werden, vollständig zu tragen.

Dabei wird zur Übernahme der Leistungen zur Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens die atelier stadt & haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH aus Essen beauftragt. Es wird eine enge Abstimmung zwischen dem für die Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüro und der Stadtverwaltung der Stadt Oberhausen bei der Durchführung und Koordination des Planverfahrens zugesichert.

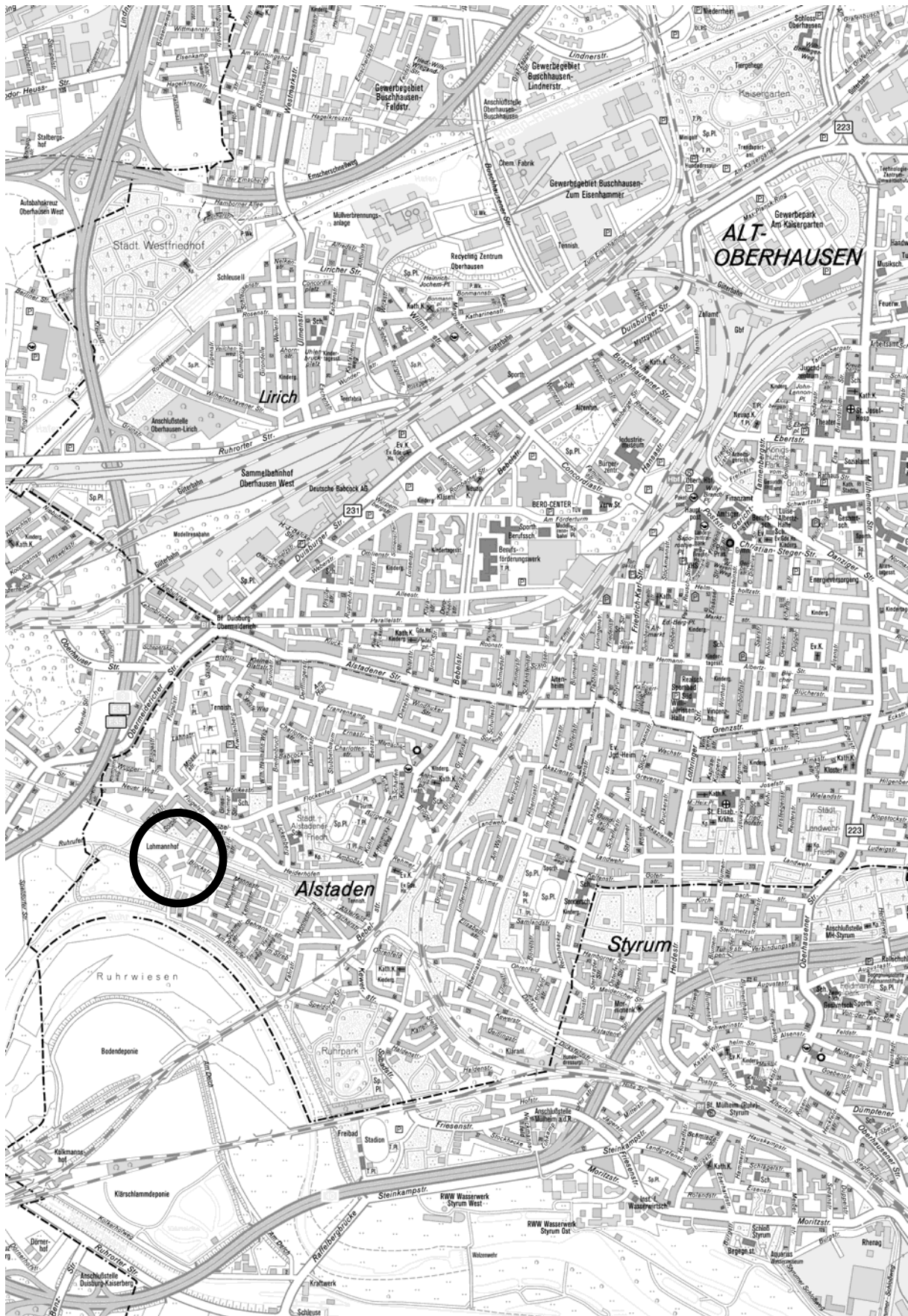
Wir beantragen, auf dieser Grundlage eine Entscheidung der zuständigen Gremien der Stadt Oberhausen über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Roland Pläßmeier Consulting & Immobilien

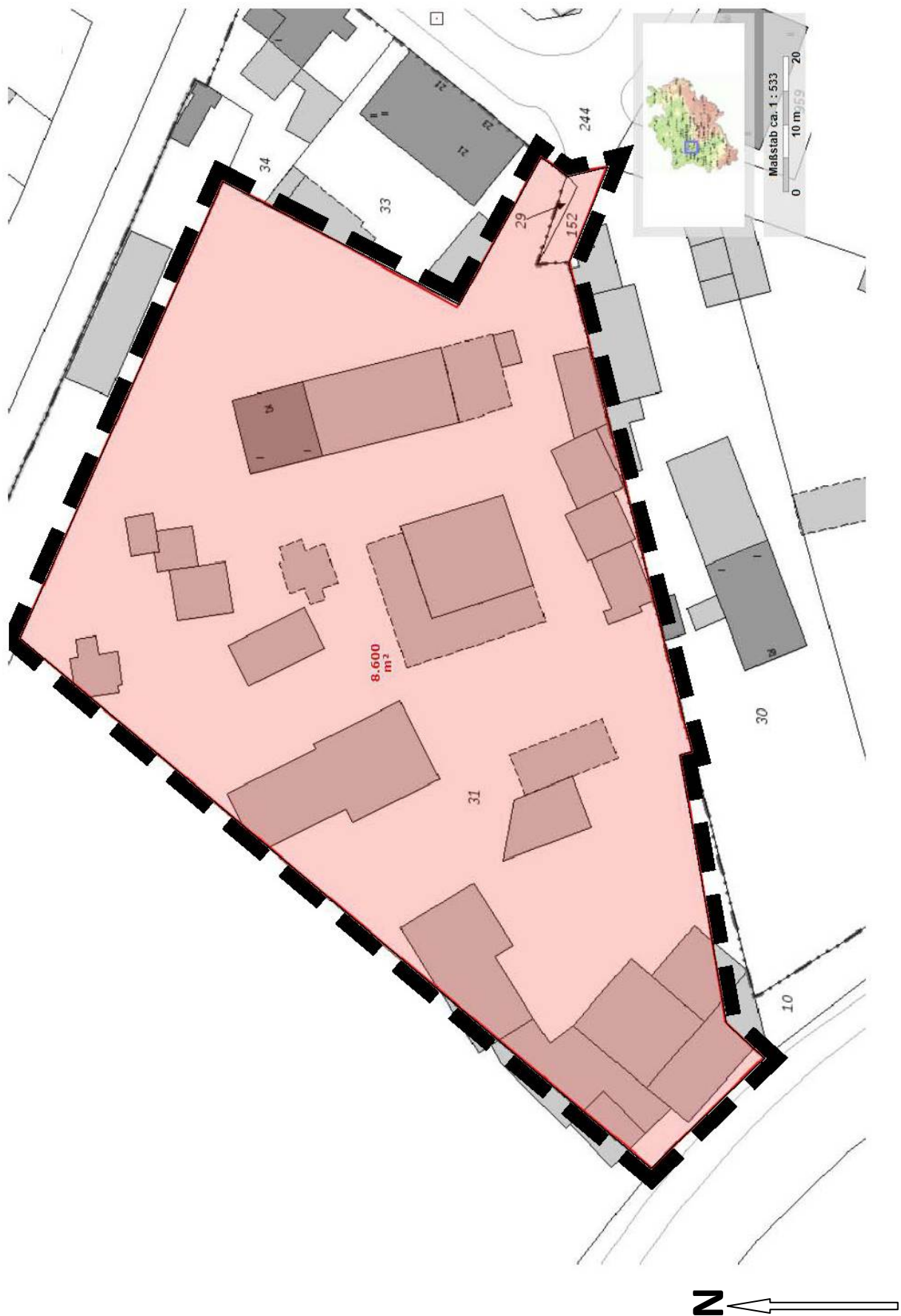
Anlagen
Übersichtskarte Lage im Stadtgebiet
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
Erschließungskonzept Vorentwurf

Übersichtskarte Lage im Stadtgebiet



Quelle: Stadt Oberhausen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Stadt Oberhausen, Bebauungsplan -Am Ruhrufer / Blockstraße-



LEGENDE

BEBAUUNG

-  Geplante Bebauung
-  Garagen

BEGRÜNUNG / FREIRAUM

-  Geplante Hausgärten
-  Öffentliche Grünfläche
-  Anpflanzungen

ERSCHLIESSUNG

-  Öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Mischverkehr
-  Parkplatz

atelier stadt & haus
 Stadtplanung
 Gesellschaft für Stadt- und
 Landschaftsplanung
 45130 Essen
 Telefon: 02 01 / 8 60 70-50
 www.aah-planung.de

Städtebauliches Vorkonzept

25.07.2018

Maßstab 1:500

N