

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4057-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
08.11.2018	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
09.11.2018	Planungsausschuss		V		
19.11.2018	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32

- Seniorenresidenz Weseler Straße (zwischen Jägerstraße und Forsthofstraße)

Einleitender Beschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) dem Antrag des Vorhabenträgers vom 02.10.2018 stattzugeben und ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 02.10.2018 umrandete sowie unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet einzuleiten (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32);

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 12.10.2018	Terhart Datum 15.10.2018	Lauxen Datum 15.10.2018	Schranz Datum 24.10.2018
* 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/16/4057-01	Termin 19.11.2018	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. 32 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 28, nördlich der Weseler Straße zwischen der Jägerstraße und der Forsthofstraße. Es umfasst in Gänze die Flurstücke Nr. 136, 348, 349, 352 und 665.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigegefügt Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 - Seniorenresidenz Weseler Straße (zwischen Jägerstraße und Forsthofstraße) - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das derzeit mindergenutzte Areal an der Weseler Straße 136-142 im Sinne der Innenentwicklung einer neuen, angepassten und gebietsverträglichen Nutzung zuzuführen. Als solche Nutzung sind die Entwicklung eines Alten- und Pflegeheims mit ca. 80 Einzelzimmern inkl. Quartierscafé sowie die Errichtung ergänzender Wohnbebauung vorgesehen.

Ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers, der „Seniorenpark Oberhausen GmbH“, ein Unternehmen der Lindhorst Gruppe, vom 02.10.2018 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt vor (Anlage 2 zu dieser Vorlage). Hierin erklärt der Antragsteller auch, dass er i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bereit und in der Lage ist, innerhalb einer im weiteren Planverfahren noch festzulegenden Frist das beantragte Vorhaben umzusetzen.

3. Bestandssituation und städtebauliches Konzept

Das Areal an der Weseler Straße 136-142 wurde vormals durch einen Kfz-Handel mit ergänzenden Ausstellungsflächen im rückwärtigen Bereich genutzt. Nachdem der Kfz-Handel aufgegeben und der ehemalige Ausstellungsraum an der Weseler Straße zurückgebaut wurde, konnte die Fläche bislang keiner planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigungsfähigen neuen Nutzung zugeführt werden. Aktuell befinden sich innerhalb des Plangebiets ein Wohngebäude (Weseler Straße 142) mit diversen Garagen im rückwärtigen Bereich, eine kleinere private Grünfläche sowie eine vollversiegelte Fläche des ehemaligen Kfz-Handels, die derzeit insbesondere im Hinterland als Abstellfläche für Wohnwagen und sonstige Fahrzeuge genutzt wird. Im Sinne einer langfristig angestrebten städtebaulichen Ordnung ergibt sich im Kontext der aktuellen Mindernutzung dieses Areals planerischer Handlungsbedarf.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4057-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Antragsteller beabsichtigt innerhalb des Plangebiets ein Alten- und Pflegeheim sowie ein Wohngebäude mit 8-11 Wohnungen zu realisieren. Diese soll auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen (Flurstücke Nr. 136, 348, 349 und 352 in Gänze und östlicher Teil des Flurstücks Nr. 665) entwickelt werden. Die westlich angrenzenden Flächen (nordwestlicher Teil des Flurstücks Nr. 665) sollen im Zuge des Planverfahrens ebenfalls neugeordnet werden. Hier sind - unter Bestandssicherung und städtebaulicher Integration des bestehenden Wohngebäudes Weseler Straße 142 - nach derzeitigem Entwurfsstand zwei zusätzliche Wohngebäude im hinteren Flurstücksbereich vorgesehen, die von der Weseler Straße aus erschlossen werden sollen. Diese Entwicklungen auf dem Flurstück Nr. 665 sollen allerdings nicht durch den Antragsteller realisiert werden. Sie werden damit nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB und sind auch nicht Gegenstand des o.a. Antrags vom 22.08.2018. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können allerdings einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen werden, soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und die Gemeinde hierfür die erforderlichen planerischen Festsetzungen trifft.

4. Einordnung der Planung in den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020)

Ein erstes städtebauliches Vorkonzept der geplanten Entwicklung, das als Entwurfsgrundlage im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens geprüft und gegebenenfalls angepasst werden soll, liegt bereits vor (Anlage 3).

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle die Darstellung Wohnbaufläche.

5. Städtebauliche Erforderlichkeit

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB ist es insgesamt erforderlich, die dargelegten Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bebauungsplanung zu steuern. Die angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und einen Beitrag zur Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung leistet.

6. Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 - Seniorenresidenz Weseler Straße (zwischen Jägerstraße und Forsthofstraße) - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung,
- Wiedernutzbarmachung insbesondere einer brachgefallenen Gewerbefläche für eine angepasste und gebietsverträgliche städtebauliche Entwicklung,
- Planungsrechtliche Festsetzung eines Alten- und Pflegeheims sowie eines ergänzenden Wohngebäudes,

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4057-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Einbeziehung von benachbarten Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und planungsrechtliche Festsetzung eines Wohngebietes nach der Baunutzungsverordnung für diesen Bereich,
- Planungsrechtliche Regelung von erforderlichen Erschließungsanlagen,
- Prüfung und ggf. Regelung von planungsrechtlichen Ausgleichserfordernissen.

7. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 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 dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieser Entwürfe;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage;
- Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

8. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen oder Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4057-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

162

163 **Anlagen**

164

165 Anlage 1: Übersichtsskizze zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 - Seniorenresidenz
 166 Weseler Straße (zwischen Jägerstraße und Forsthofstraße) -

167

168 Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers vom 02.10.2018

169

170 Anlage 3: Städtebauliches Vorkonzept vom 28.09.2018

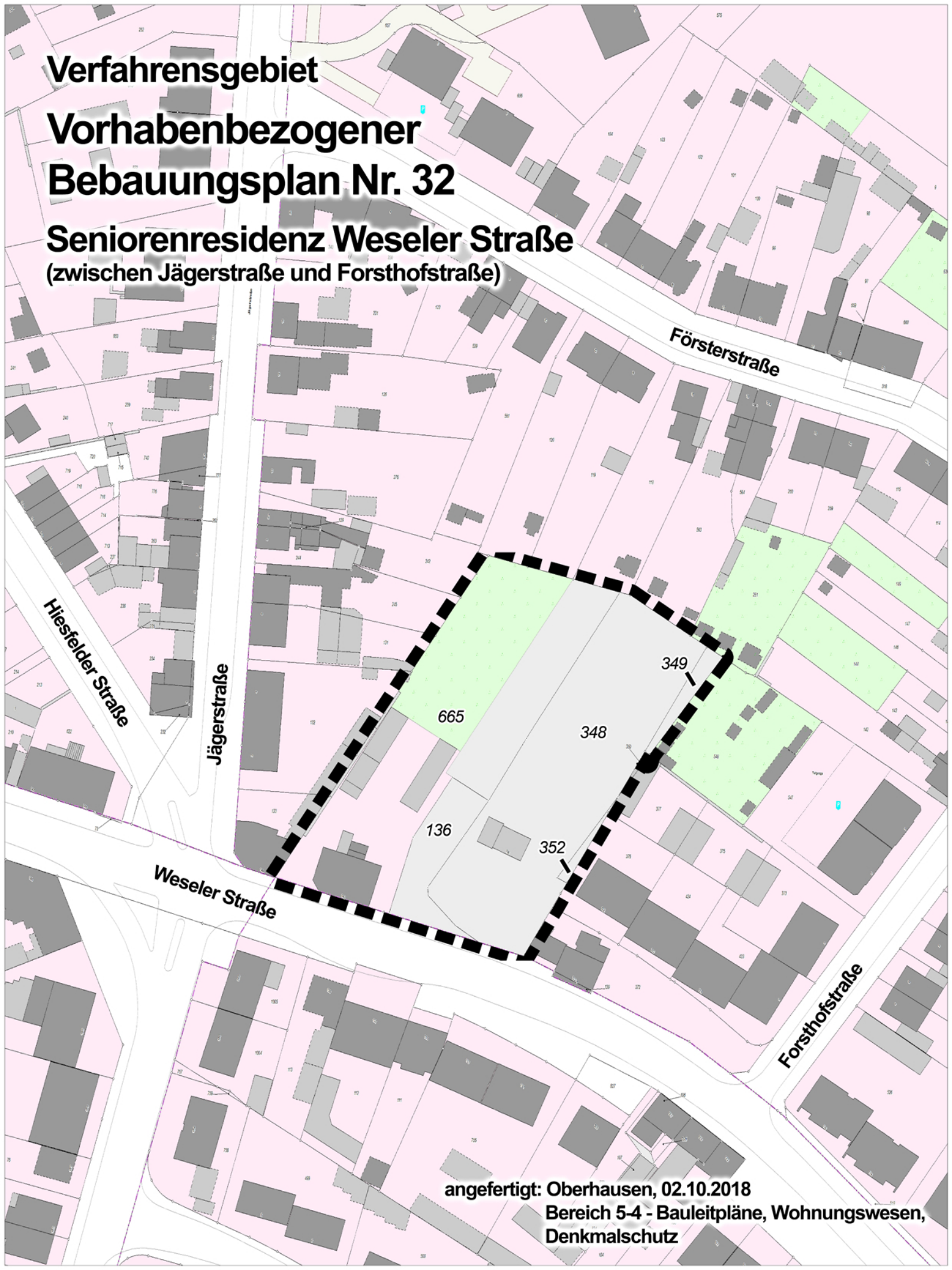
171

172

Verfahrensgebiet

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32

Seniorenresidenz Weseler Straße
(zwischen Jägerstraße und Forsthoferstraße)



angefertigt: Oberhausen, 02.10.2018

Bereich 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen,
Denkmalschutz

SENIORENPARK OBERHAUSEN GMBH

Seniorenpark Oberhausen GmbH •
Postfach 12 47 • 29305 Winsen (Aller)

Stadt Oberhausen
Frau Sabine Lauxen
Dezernat 5 / Umwelt, Gesundheit, ökologische
Stadtentwicklung & -planung
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Schmalhorn 13 | 29308 Winsen (Aller)
Tel.: +49 5143 9810 0
Fax: +49 5143 9810 60
E-Mail: post@lindhorst-gruppe.de

www.lindhorst-gruppe.de

Winsen (Aller), den 02.10.2018 /kst

BV: Neubau eines Alten- und Pflegeheims in der Weseler Straße 136, 140 und 142 in 46149 Oberhausen

Hier: Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs.2 BauGB in Oberhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Frau Lauxen,

wir sind ein seit vier Generationen bestehendes mittelständisches Familienunternehmen. Bereits seit einigen Jahren konzentrieren wir uns – neben den Geschäftszweigen Landwirtschaft und Immobilien – auf den Bau von Alten- und Pflegeheimen und den Betrieb dieser Einrichtungen.

Seit Juni 2018 sind wir durch den Abschluss des notariellen Kaufvertrages über ein Grundstück in der Weseler Straße 132 und 140 Flur in Oberhausen, Flur 28, Flurstücke 136, 348, 349, 352 sowie einer Teilfläche auf dem Flurstück 665 mit einer Größe von ca. 4620,00 m² verfügbungsberechtigt. Als Nachweis hierfür haben wir Ihnen die grundbuchrechtliche Eintragung der Auflassungsvormerkung als Anlage zu diesem Schreiben beigelegt.

Auf dem Grundstück beabsichtigen wir nach Abbruch des vorhandenen Büro- und Werkstattgebäudes einen Neubau eines Alten- und Pflegeheimes mit 80 Einzelzimmern und einer Stadtvilla mit 8-11 Wohnungen. Daher beantragen wir hiermit auf Grundlage des § 12 BauGB die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das bauliche Konzept der Vorhabenplanung wurde bereits im Planungsamt von Herrn Kalkmann vom Büro K25 vorbesprochen. Als Stadtplaner für das Bebauungsplanverfahren wurde das Büro atelier stadt haus, Herr Del Vecchio beauftragt.

Geschäftsführer: Alexander Lindhorst
Amtsgericht Lüneburg – HRB-Nr.207533
Steuer-Nr.: 17/210/30694
Sparkasse Hannover
IBAN: DE12 2505 0180 0910 4063 83, BIC: SPKHDE2HXXX

Ein Unternehmen der



LINDHORST GRUPPE

Als familiengeführter Betreiber von Seniorenresidenzen ist unsere Unternehmensgruppe willens und in der Lage, alle erforderlichen Planungen, Gutachten, etc. auf eigene Kosten für das Bebauungsverfahren der Stadt Oberhausen zur Verfügung zu stellen, die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Verträge mit der Stadt abzuschließen und das Vorhaben nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einer festzulegenden Frist umzusetzen. Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen.

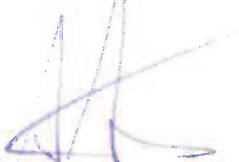
Bei Erfordernis können Unterlagen zur wirtschaftlichen Situation unseres Unternehmens zur Verfügung gestellt werden.

Wir bitten Sie, unseren Antrag in der nächstmöglichen Sitzung den zuständigen Gremien der Stadt Oberhausen zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Bemühungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Seniorenpark Oberhausen GmbH



Alexander Lindhorst
Geschäftsführer

Anlage: Kopie Auflassungsvormerkung



Stadt Oberhausen - VBB "Seniorenresidenz Weseler Straße"

Städtebauliches Vorkonzept

Legende

-  Gebäude
-  Stellplätze
-  Zufahrten / -wege
-  private Freiflächen
-  Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
-  Räumlicher Geltungsbereich des VEP

Bauherr:
Seniorenpark Oberhausen GmbH
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)



Architekt:
K25 Projektgemeinschaft
Brinkmann + Kalkmann
Kirchstrasse 25
31126 Bodenburg

K'25

Bebauungsplan:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Ammerstraße 75
45130 Essen
mo@ash-planung.de
Tel.: 02 01 / 860 70 0
Fax 02 01 / 860 70 50
www.ash-planung.de

Maßstab 1:500
Planungsstand: 28.09.2018

