

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4770-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
25.06.2019	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
02.07.2019	Planungsausschuss	V			
08.07.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
– Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße –
Einleitender Beschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das im Plan des Bereichs 5-4 – Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz –, vom 28.05.2019 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34);

Gesetzliche Grundlage: § 12 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 Baugesetzbuch (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 vom 18.05.1987 (Planung von erheblicher Bedeutung).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 05.06.2019	Terhart Datum 06.06.2019	Lauxen Datum 06.06.2019	Schranz Datum 14.06.2019
* 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/16/4770-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 8, und umfasst die Flurstücke Nr. 354 und Nr. 357.

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

2. Planungsanlass

Auf dem Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule soll ein Wohnquartier errichtet werden. Hierzu liegt ein Antrag der Störmann Bauträger GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB vor.

Für das Plangebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ist somit nach § 34 BauGB zu bewerten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 soll die städtebauliche Ordnung des Gebiets dauerhaft gesichert und insbesondere Planungsrecht für die beabsichtigte Wohnbebauung geschaffen werden.

3. Städtebauliches Konzept

Der Betrieb der Albert-Schweitzer-Hauptschule ist im Juli 2017 eingestellt worden. Der Schulstandort wird komplett aufgegeben. Eine weitere Nutzung des Gebäudes für soziale oder kulturelle Zwecke ist nicht vorgesehen, stattdessen ist beabsichtigt, an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen.

Die Antragstellerin beabsichtigt, das bestehende Schulgebäude abzureißen und acht Wohnhäuser mit insgesamt 58 Wohneinheiten neu zu bauen. Davon sind derzeit 22 Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, 31 Wohneinheiten als Wohneigentumsmaßnahme und fünf Wohneinheiten für ein Projekt gemeinschaftlichen Wohnens geplant. Für den ruhenden Verkehr sind offene Stellplatzanlagen, Tiefgaragen, Carports und Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Die Gebäude sind um eine Grünfläche angeordnet, die als Quartiersmitte und Nachbartreff dienen soll.

Das Vorhaben wurde bereits im Vorfeld durch die Antragstellerin mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen weitgehend abgestimmt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 soll unter Berücksichtigung des Leitfadens „Gesunde Stadt“ des Landesentrums Gesundheit Nordrhein-Westfalen aufgestellt werden. Belange

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4770-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

der gesundheitsfördernden Stadt sollen bereits frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden.

4. Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 – Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebiets,
- Festsetzung von Grünflächen,
- Regelung der notwendigen Erschließung,
- Prüfung und ggf. Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB soll durchgeführt werden.

Der entsprechende Umweltbericht wird Bestandteil der noch zu erarbeitenden Begründung und zu gegebener Zeit zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

6. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 stellt sich wie folgt dar:

- Einleitungsbeschluss des Rates der Stadt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung des einleitenden Beschlusses;
- 1. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB und den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung dieses Entwurfes und der dazugehörigen Begründung (einschließlich Umweltbericht);
- 2. Anhörung der Behörden und 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, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Kurzfassung

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Wohnquartiers mit 58 Wohneinheiten auf dem Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule. Dazu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4770-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

103 **Anlagen**

- 104
- 105 Anlage 1: Übersichtsskizze zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34
- 106 – Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße –
- 107 Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers vom 31.01.2019 (inkl. Lageplan)