

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4770-01</b> | <b>Termin<br/>08.07.2019</b> | <b>Rat der Stadt</b> |                                  |  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>    |                                  |  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         | <b>Vorlage<br/>zur*</b>      | <b>Ergebnis</b>      | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |  |
| 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).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |                                                |                                                                         |                                                                                                       |                                                                                                                        |                                                |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-4</b>                                                                                  | <b>Beigeordnete<br/>Dezernat 5</b>             | <b>Oberbürgermeister</b>                                                |                                                                                                       |                                                                                                                        |                                                |                                                                         |
| <b>Mollerus<br/>Datum 05.06.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Terhart<br/>Datum 06.06.2019</b>                                                                                    | <b>Lauxen<br/>Datum 06.06.2019</b>             | <b>Schranz<br/>Datum 14.06.2019</b>                                     |                                                                                                       |                                                                                                                        |                                                |                                                                         |
| <table> <tr> <td> <b>* Vorlage zur:</b><br/> Anhörung (A)<br/> Kenntnisnahme (K)<br/> Vorberatung (V)<br/> Beschlussfassung (B) </td> <td> <b>* Ergebnis :</b><br/> Zustimmung (Z)<br/> Ablehnung (A)<br/> Änderung (Ä)<br/> Anhörung vollzogen (AV)<br/> Kenntnisnahme (K) </td> <td> <b>Beschlusskontrolle:</b><br/><br/> Ja oder nein </td> <td> <b>Beteiligung:</b><br/><br/> Personalrat [ ]<br/> Gleichstellungsstelle [ ] </td> </tr> </table> |                                                                                                                        |                                                |                                                                         | <b>* Vorlage zur:</b><br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | <b>* Ergebnis :</b><br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | <b>Beschlusskontrolle:</b><br><br>Ja oder nein | <b>Beteiligung:</b><br><br>Personalrat [ ]<br>Gleichstellungsstelle [ ] |
| <b>* Vorlage zur:</b><br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>* Ergebnis :</b><br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | <b>Beschlusskontrolle:</b><br><br>Ja oder nein | <b>Beteiligung:</b><br><br>Personalrat [ ]<br>Gleichstellungsstelle [ ] |                                                                                                       |                                                                                                                        |                                                |                                                                         |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4770-01</b> | <b>Termin<br/>08.07.2019</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## 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

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4770-01</b> | <b>Termin<br/>08.07.2019</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4770-01</b> | <b>Termin<br/>08.07.2019</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

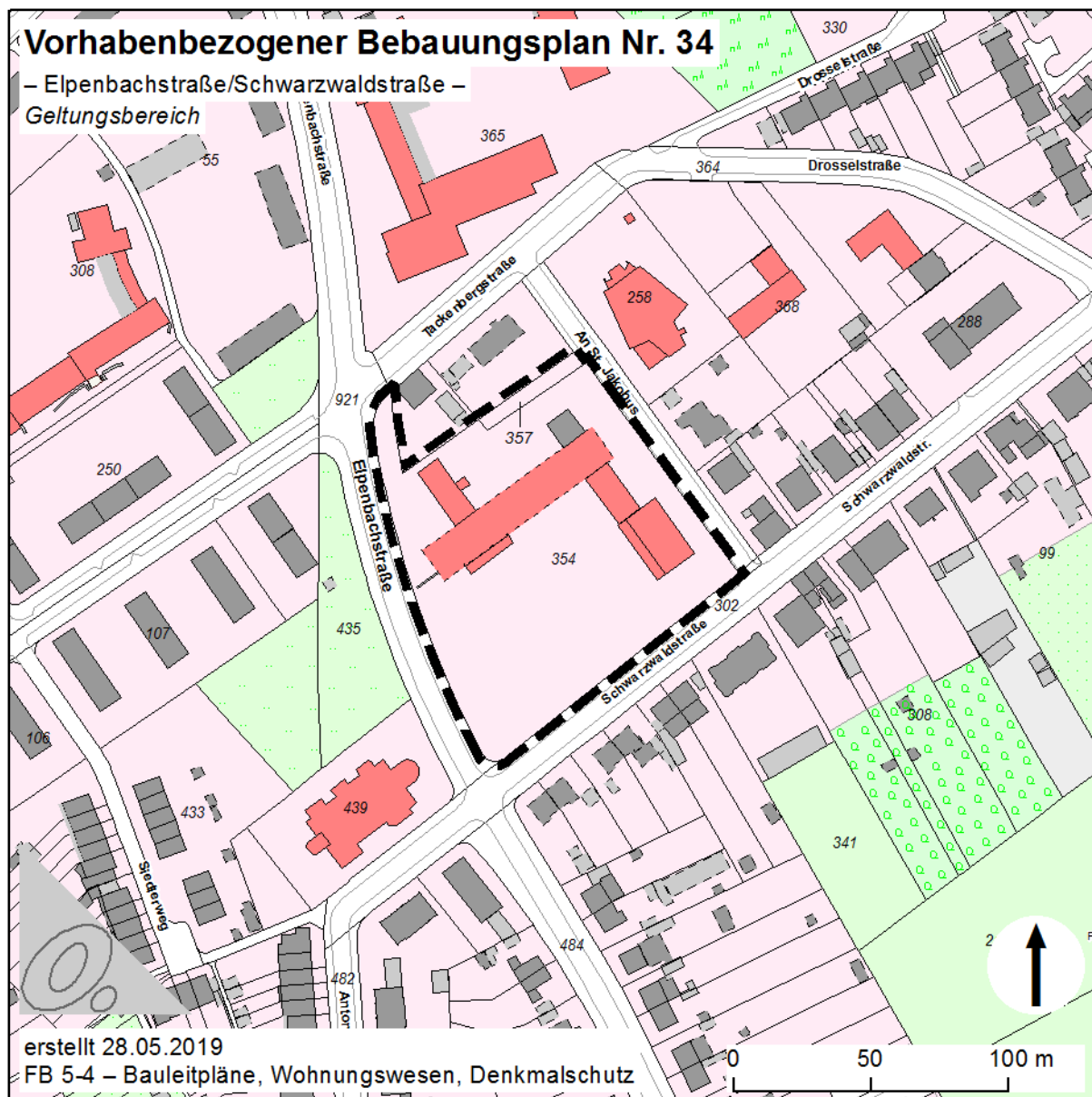
103 **Anlagen**

- 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)

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4770-01</b> | <b>Termin<br/>08.07.2019</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## Anlage zur Beschlussvorlage

Übersichtsskizze



Don 5-1-20



Störmann Bauträger GmbH | Am Vöingholz 50 | 46240 Bottrop

Stadt Oberhausen  
Bereich Bebauungsplanverfahren  
Fachbereich 5-4-10  
z.Hd. Herrn Tim Thome  
Bahnhofstraße 66  
46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen  
Dezernat 4  
Bereich 5-4 -10  
04. JUNI 2019  
Eingang: 6.06/18  
Fachbereich:

Am Vöingholz 50  
46240 Bottrop

Tel: 02041 / 76 63 47  
Fax: 02041 / 76 63 82  
Mobil: 0176 / 12133222

info@stoermann-bautraeger.de  
www.stoermann-bautraeger.de

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom:

Mein Zeichen:

Datum:

KS/ SW

Bottrop, 31.01.2019

**Bauvorhaben:** Projektentwicklung Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße / An St. Jakobus,  
auf dem derzeitigen Schulgrundstück der Albert-Schweitzer- Hauptschule

Elpenbachstraße 112 in Oberhausen

**Vorgang:** Antrag auf Einleitung eines Verfahrens  
zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir, die Störmann Bauträger GmbH, Am Vöingholz 50, 46240 Bottrop, gem. § 12 Abs. 2 BauGB als Vorhabenträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Es dient der Errichtung eines neuen Wohnquartiers auf dem Grundstück der stillgelegten, aufstehenden Albert- Schweitzer- Hauptschule durch Neubau von 8 Wohnhäusern mit insgesamt 58 Wohneinheiten nach Abbruch der derzeitig noch aufstehenden Schulgebäude.

Geschäftsführer: Klaus Störmann

Sitz: Bottrop  
Amtsgericht Gelsenkirchen  
HRB 7713

Steuernummer: 308/5800/0919



Störmann Bauträger GmbH | Am Vöingholz 50 | 46240 Bottrop

Am Vöingholz 50  
46240 Bottrop

Tel: 02041 / 76 63 47  
Fax: 02041 / 76 63 82  
Mobil: 0176 / 12133222

info@stoermann-bautraeger.de  
www.stoermann-bautraeger.de

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom:

Mein Zeichen:

Datum:

Von den derzeit geplanten 58 WE sollen 22 WE im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, 31 WE als Wohnungseigentumsmaßnahmen und 5 WE für ein privates Projekt gemeinschaftlichen Wohnens entwickelt werden. Zugehörig sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs offene Stellplatzanlagen, Tiefgaragen sowie Carport- und Fahrradabstellanlagen geplant. Des Weiteren ist in der Quartiersmitte eine Freifläche für einen kommunikativen Nachbartreff geplant.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 354 und 357, Flur 8, Gemarkung Osterfeld. Die Abgrenzung ist den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

Wir erklären uns bereit, die Rechte und Pflichten eines Vorhabenträgers gemäß Baugesetzbuch anzunehmen; dieses gilt insbesondere in Bezug auf die Übernahme der Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Übernahme der sonstigen Mitwirkungspflichten, die abschließend im Durchführungsvertrag zu vereinbaren sind.

Wir erklären, dass wir in einvernehmlichen Kaufvertragsverhandlungen mit dem Fachbereich 0-7 Strategisches Immobilienmanagement der Stadt Oberhausen zum Grundstückserwerb stehen und dass wir finanziell in der Lage sind, die Kosten des Verfahrens und deren Umsetzung in angemessener Frist zu tragen. Die Bearbeitung der Planungsaufgabe unter Mitwirkung geeigneter Fachplaner sichern wir zu.

Geschäftsführer: Klaus Störmann

Sitz: Bottrop  
Amtsgericht Gelsenkirchen  
HRB 7713

Steuernummer: 308/5800/0919



Störmann Bauräger GmbH | Am Vöingholz 50 | 46240 Bottrop

Am Vöingholz 50  
46240 Bottrop

Tel: 02041 / 76 63 47  
Fax: 02041 / 76 63 82  
Mobil: 0176 / 12133222

info@stoermann-bautraeger.de  
www.stoermann-bautraeger.de

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom:

Main Zeichen:

Datum:

Zur weiteren Erläuterung erhalten Sie folgende Unterlagen:

- Lageplan
- Lageplan mit Darstellung von Baufeldern
- Straßenabwicklungen Elpenbachstraße, Schwarzwaldstraße und An St. Jakobus

Weitere Einzelheiten der Planung sollen während des Verfahrens unter Zuhilfenahme notwendiger Gutachten und der Umweltprüfung (UP) mit den Fachdienststellen der Stadtverwaltung und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

Uns ist bekannt, dass der Rat der Stadt den Bebauungsplan nicht als Satzung beschließen kann, falls im weiteren Planverfahren schwerwiegende Probleme auftreten sollten, die nicht in der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu bewältigen sind.

Uns ist ferner bekannt, dass der VBP entschädigungsfrei aufgehoben werden kann, wenn der zum VBP gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb einer bestimmten Frist umgesetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Störmann



Am Vöingholz 50 Tel: 02041/766347  
46240 Bottrop Fax: 02041/766382  
info@stoermann-bautraeger.de

Geschäftsführer: Klaus Störmann

Sitz: Bottrop  
Amtsgericht Gelsenkirchen  
HRB 7713

Steuernummer: 308/5800/0919

