

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4796-01	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. 29 - Dorstener Straße -
Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt dem Antrag des neuen Vorhabenträgers vom 07.11.2018 stattzugeben und stimmt damit einem Wechsel des Vorhabenträgers für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 - Dorstener Straße - zu.

Gesetzliche Grundlage: § 12 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 06.06.2019	Terhart Datum 07.06.2019	Lauxen Datum 12.06.2019	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/16/4796-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Einleitender Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 - Dorstener Straße - vom 18.12.2017 (Drucksache Nr. B/16/3078-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

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 1 beigefügten Übersichtsskizze.

2. Wechsel des Vorhabenträgers

Der Rat der Stadt hat am 18.12.2017 auf Antrag der Deutschen Reihenhäuser AG für das ehemalige Betriebsgelände des Autohandels Aholt an der Dorstener Straße ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die damalige Antragstellerin sah die Entwicklung eines Wohnparks mit 31 Reihenhäusern vor.

Die Deutsche Reihenhäuser AG ist mit Schreiben vom 29.01.2018 als Vorhabenträger von dem Vorhaben zurückgetreten, nachdem die Verfügung über das in Frage stehende Grundstück ausgelaufen war.

Als neuer Vorhabenträger hat nun die Wibbelhoff & Tlolka GmbH & Co.KG. mit Datum vom 07.11.2018 einen Antrag gestellt, in das Verfahren eintreten und das Vorhaben realisieren zu wollen (s. Anlage 2). Es wurde eine Kopie des Kaufvertrags vorgelegt, aus der hervorgeht, dass die Firma Wibbelhoff & Tlolka über das Grundstück verfügt.

Die Verfügungsbefugnis ist befristet bis November 2020. Nach Ablauf der Frist ist der Stand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu prüfen und zu entscheiden, inwieweit das Vorhaben realisierbar erscheint, ggfs. mit einer Verlängerung der gewährten Frist.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4796-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das ursprünglich vorgelegte städtebauliche Konzept wurde aufgrund der im Planungsausschuss vom 12.02.2019 vorgebrachten Anregungen überarbeitet. Es ist nunmehr die Realisierung von verschiedenen Bautypen geplant, die eine breite Interessentenschicht ansprechen sollen. Zur Dorstener Straße ist die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses geplant. Hier soll auch geförderter Wohnraum entstehen. Im rückwärtigen Bereich ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant. Auf diese Weise kann eine in ihrer städtebaulichen Dichte an die Umgebung angepasste Bebauung realisiert werden. Geplant ist derzeit die Entwicklung von 12 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus sowie insgesamt 21 Wohneinheiten (4 Einfamilienhäuser, 8 Doppelhaushälften, 9 Reihenhäuser) im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Es ist vorgesehen, die Energieversorgung des Wohngebiets über ein Blockheizkraftwerk sicherzustellen. Weiterhin soll eine Ladesäule für Elektroautos integriert werden, um Anreize für die Nutzung von E-Mobilitätsangeboten zu schaffen.

Die vom Rat der Stadt am 18.12.2017 beschlossenen Hauptplanungsziele

- Festsetzung eines Wohngebiets;
- Regelung der notwendigen Erschließung;
- Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen;

ändern sich durch den Wechsel des Vorhabenträgers nicht.

3. Weiterer Verfahrensablauf

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

- Zustimmung des Rates der Stadt zum Wechsel des Vorhabenträgers;
- 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, 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 Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4796-01	Termin 08.07.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

108 **Anlagen**

109

110 Anlage 1: Übersichtsskizze

111

112 Anlage 2: Antrag des neuen Vorhabenträgers vom 07.11.2018

113

114 Anlage 3: Städtebauliches Konzept



Dorstener Straße L 623

Egelbusch

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

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



WIBBELHOFF • TLOLKA ARCHITEKTUR

bauplanung immobilien

WIBBELHOFF TLOLKA GmbH & Co.KG. - Voerder Strasse 187 - 46535 Dinslaken

Stadt Oberhausen
Stadtplanung
Technisches Rathaus
Bahnhofstr. 66

46145 Oberhausen

-nur als Mail-

Sehr geehrter Herr Perian,
sehr geehrter Herr Jung,

für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 29 möchten wir in das laufende Planverfahren eintreten und stellen hiermit den Antrag auf Wechsel des Vorhabenträgers.

Die vorgesehene Grundstückfläche Dorstener Str. 538, Gemarkung Osterfeld Flur 11, Flurstück 137; 159; 160; 251, wird durch uns, die Wibbelhoff Tlolka GmbH & Co.KG, als Entwicklungsträger mittels Optionsvertrag von der Erbengemeinschaft Aholt erworben.

Einen Nachweis zum Optionsvertrag werden wir Ihnen bis Ende Nov.2018 vorlegen können. Die Vertragsentwürfe sind endverhandelt und müssen noch notariell beurkundet werden.

Wir bitten Sie, unsern Antrag in Ihrer nächsten Ausschußsitzung am 09.11.2018 zu beraten.

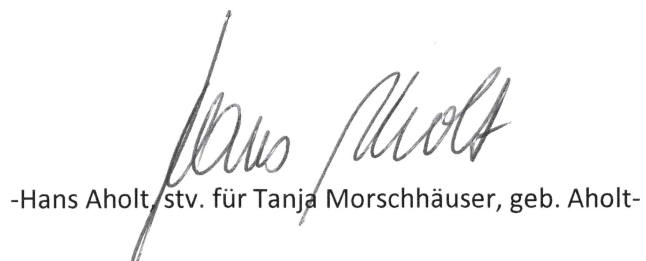
Mit freundlichen Grüßen
Wibbelhoff Tlolka GmbH & Co.KG (Vorhabenträger)


-Jessica Lapsien-


- Dirk Tlolka -

Grundstückseigentümer:


-Theodor Joseph Aholt -


-Hans Aholt, stv. für Tanja Morschhäuser, geb. Aholt-

Datum

07.11.2018

Ansprechpartner
Dirk Tlolka

E-mail
tlolka@wibbelhoff-tlolka.de

WIBBELHOFF TLOLKA
GmbH & Co.KG.

HAUSANSCHRIFT
Voerder Straße 187
46535 Dinslaken

Telefon: 02064 - 8 270 34 34
Telefax: 02064 - 8 270 34 99

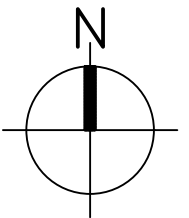
Email: info@wibbelhoff-tlolka.de
Web: www.wibbelhoff-tlolka.de

WIBBELHOFF TLOLKA
GmbH & Co.KG.
Amtsgericht Duisburg
HRA 11659

Per. haft. Gesellschafter:
WIBBELHOFF TLOLKA
Verwaltungs GmbH
Amtsgericht Duisburg
HRB 26848

GESCHÄFTSFÜHRUNG
Dipl.-Ing. Architektin
Jessica Lapsien geb. Wibbelhoff
Dipl.-Ing. Architekt
Dirk Tlolka

BANKVERBINDUNG
Volksbank-Rhein-Lippe
IBAN: DE37 3566 0599 3004 9490 12
BIC: GENODE33
Ust. IdNr. DE 296697305



Energiekonzept:

Nahwärme Versorgung
durch BHKW 
für EFH + MFH

Erschließungsträger:

Wibbelhoff Tolka GmbH & Co.KG

Stellplatznachweis MFH:

MFH. 12WE x 1,5=18Stp.
gepl. 18 Stp.

Stellplatznachweis EFH:

4 Freistehende EFH
8 Doppelhaushälften
9 Reihenhäuser
= 21 x 2= 42Stp.
gepl. 48 Stp.

Stellplatznachweis Besucher:

= 33Einheiten /3 = 11Stp.
gepl. 13 Stp. 

Bebauungsentwurf Teil 1:

- 4 Freistehende EFH
- 8 Doppelhaushälften
- 9 Reihenhäuser
- 22 Stellplätze vor Garagen
- 26 Garagen 
- Blockheizkraftwerk

Bebauungsentwurf Teil 2

- Mehrfamilienhäuser (12WE)
- 12 Stp im Haus 
- 6 Stellplätze 

Dorstener Str. 538, Oberhausen
Gemarkung: Osterfeld
Flur 11, Flurstücke 157+159+160+251
M 1:500
Stand 10.05.2019

Projektentwickler/Bauträger
 Wibbelhoff Tolka GmbH & Co.KG
 Voerder Str. 187; 46535 Dinslaken
 Tel: 02064-8 270 34 34
 Mail: info@wibbelhoff-tolka.de