

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5089-01	Termin 18.11.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
06.11.2019	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		
08.11.2019	Planungsausschuss		V		
18.11.2019	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30

- Blockstraße / Lohmannshof -

Änderung der Bezeichnung und Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 30 mit der Bezeichnung - Blockstraße / Lohmannshof - weiterzuführen;
- dem Antrag des neuen Vorhabenträgers vom 08.10.2019 stattzugeben und damit einem Wechsel des Vorhabenträgers für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof - zuzustimmen.

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

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister	
Mollerus Datum 14.10.2019	Güldenzipf Datum 15.10.2019	Schranz o.V.i.A. Datum 15.10.2019	
* 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/16/5089-01	Termin 18.11.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Einleitender Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße 25 - vom 24.09.2018 (Drucksache Nr. B/16/3792-01).

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. Wechsel des Vorhabenträgers

Der Rat der Stadt hat am 24.09.2018 auf Antrag von Roland Pläßmeier Consulting & Immobilien für das Grundstück Blockstraße 25 ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der damalige Antragsteller sah die Entwicklung von 12 Einzelhäusern vor.

Der bisherige Vorhabenträger hat zwischenzeitlich von der Entwicklung der Fläche Abstand genommen. Sie wurde durch ihn an die Heinz Bockhold Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH veräußert, die nunmehr mit Schreiben vom 08.10.2019 beantragt, als Vorhabenträger in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einzutreten.

Mit Schreiben vom 31.07.2019 hat die Heinz Bockhold GmbH bereits mitgeteilt, dass sie durch die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zu Gunsten der Heinz Bockhold GmbH über die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 verfügt.

Ebenfalls mit Schreiben vom 31.07.2019 wurde ein städtebauliches Konzept vorgelegt, welches Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden soll. Dieses sieht die Realisierung von insgesamt 19 Wohneinheiten vor, wobei 16 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern und drei Wohneinheiten innerhalb einer Hausgruppe entstehen sollen. Die Baukörper werden angerförmig um eine zentrale Grünfläche angeordnet. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Grundstückszufahrt von der Blockstraße aus. Im Westen des Plangebiets ist die Realisierung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Durch den in ihr geplanten öffentlichen Fußweg soll eine direkte Verbindung in den sich westlich anschließenden Landschaftsraum der Ruhraue geschaffen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5089-01	Termin 18.11.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die vom Rat der Stadt am 24.09.2018 beschlossenen Hauptplanungsziele

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

ändern sich durch den Wechsel des Vorhabenträgers nicht.

3. Weiterer Verfahrensablauf

Der weitere Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 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.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Antrag des neuen Vorhabenträgers vom 08.10.2019

Anlage 3: Städtebauliches Konzept

■ ■ Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30

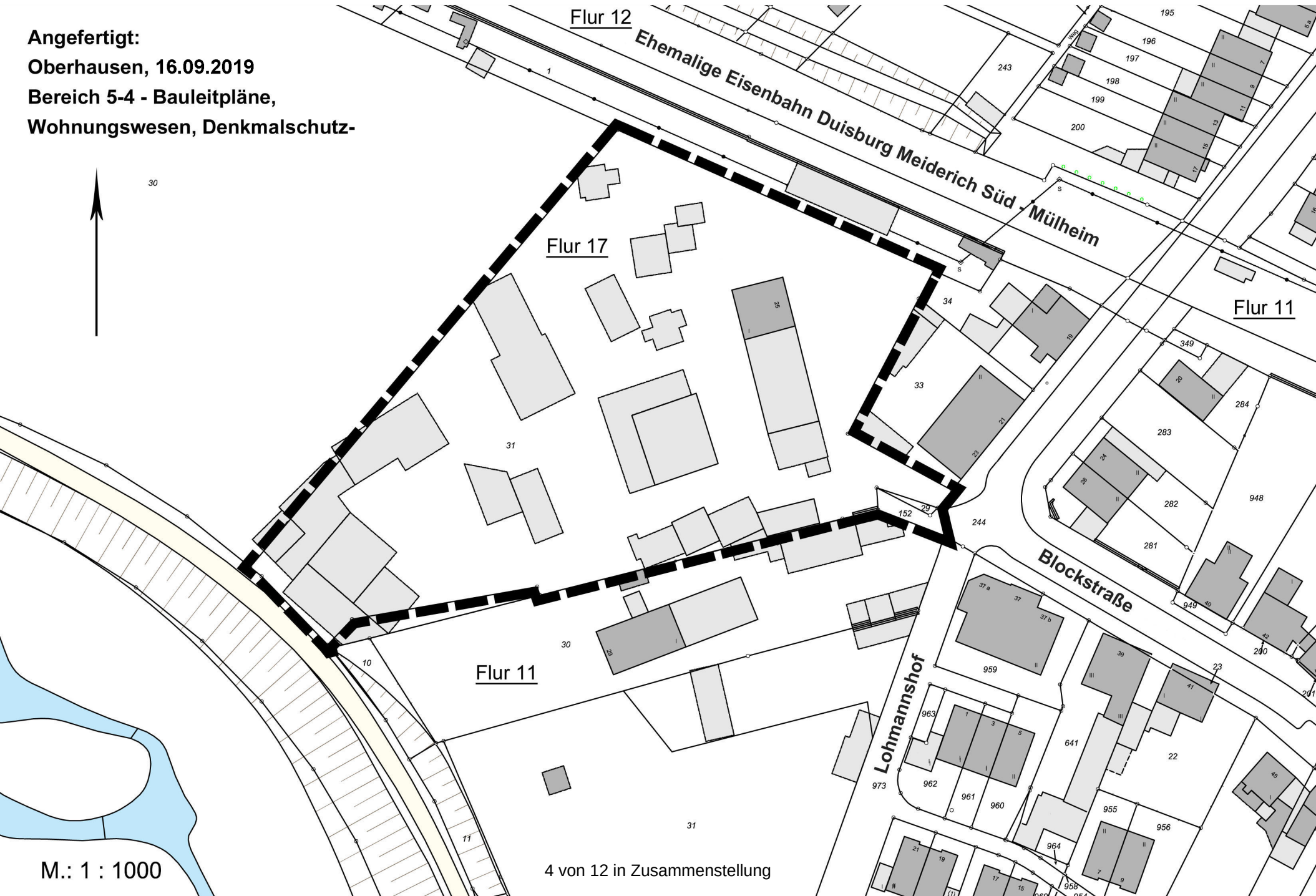
- Blockstraße / Lohmannshof -

Angefertigt:

Oberhausen, 16.09.2019

Bereich 5-4 - Bauleitpläne,

Wohnungswesen, Denkmalschutz-



M.: 1 : 1000

4 von 12 in Zusammenstellung

H. Bockhold GmbH — Mähne 13 - 48619 Heek

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-20
Verbindliche Bauleitplanung
Thomas Perian
Technisches Rathaus Gebäude A
Bahnhofstraße 66

46 145 Oberhausen



Heinz Bockhold

Gesellschaft für
schlüsselfertiges Bauen

Mähne 13
48619 Heek

Telefon 0 25 68 / 93 50 80 0
Telefax 0 25 68 / 93 50 80 10

www.bockholdbau.de

E- Mail: info@bockholdbau.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

08.10.2019

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 möchten wir in das laufende Planverfahren eintreten und stellen hiermit den Antrag auf Wechsel des Vorhabenträgers. Bezüglich des Erwerbs der innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke verweisen wir auf unser Schreiben vom 31.07.2019.

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. 19 Grundstücken für eine Bebauung in Form von Doppelhäusern, einschließlich einer Hausgruppe als eigenständiges Wohnquartier vorgesehen. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen soll hierbei die Flächen der ehemaligen Hofstelle, unter Berücksichtigung einer öffentlichen Grünfläche als Pufferzone bis zu dem Fußweg „Am Ruhrufer“ umfassen. Die Flächen stehen in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers.

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.

Eine Verflechtung von Wegebeziehungen zu der Fußwegeverbindung „Am Ruhrfer“ 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 Fa. Bockold GmbH 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

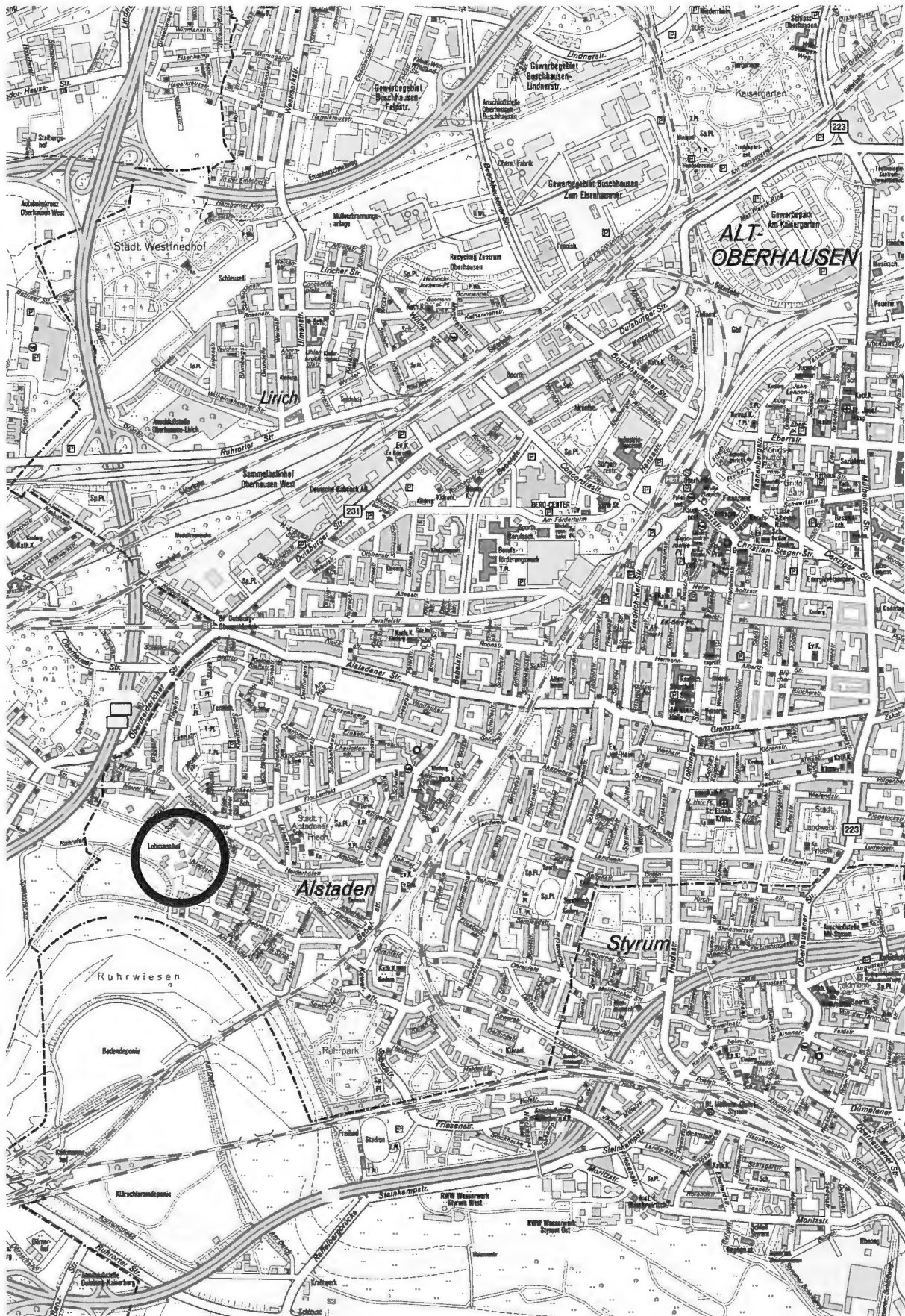
Bockold GmbH

Heinz Bockold GmbH
Mähne 11
48619 Heek
Tel.: 0 25 18 1 9 62

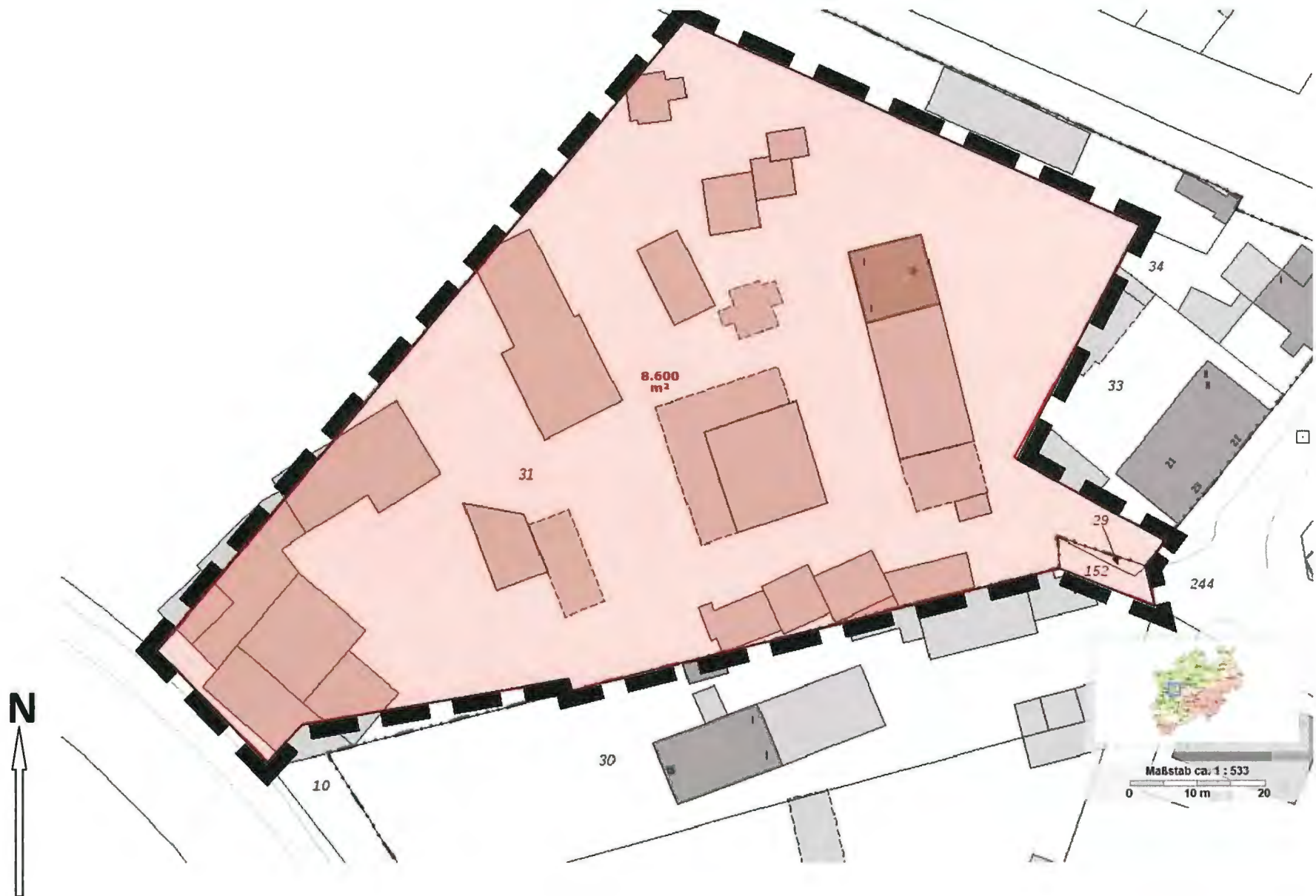


Anlagen
Übersichtskarte Lage im Stadtgebiet
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
Erschließungskonzept Vorentwurf

Übersichtskarte Lage im Stadtgebiet



Quelle: Stadt Oberhausen



Dezernat 5
Bereich 5-1

Eingang: 02. AUG. 2019

Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30



Heinz Bockhold

Gesellschaft für
schlüsselfertiges Bauen

Bahnhofstraße 42
48619 Heek

Telefon 0 25 68 / 93 50 80 0

Telefax 0 25 68 / 93 50 80 10

www.bockholdbau.de

E-Mail: info@bockholdbau.de

H. Bockhold GmbH - Bahnhofstraße 42 - 48619 Heek

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-20
Stadtplanung Verbindliche Bauleitplanung
z. Hd. Herrn Perian
Bahnhofstr. 66

46145 Oberhausen

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

31.07.2019

Betr.: VBB 30 Blockstraße 25 in Oberhausen

Sehr geehrter Herr Perian,

in der vorbezeichneter Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass die Heinz Bockhold Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH, Mähne 13, 48619 Heek mit Kaufvertrag vom 05.03.2019 vor dem Notar Hellnigk, die dem beabsichtigen Bebauungsplan zugrunde liegenden Grundstücke erworben hat; eine Eigentumsübertragung im Grundbuch hat bislang nicht stattgefunden. Zugunsten der Heinz Bockhold Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH ist allerdings bereits eine Eigentumsvormerkung (am 13.05.2019) eingetragen worden.

In der Anlage zu diesem Schreiben finden Sie das

- Städtebauliche Vorkonzept der Atelier Stadt & Haus mbH vom 26.06.2019.

Das Vorkonzept orientiert sich an den beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es handelt sich bei diesem Vorkonzept um eine eigene Leistung der Atelier Stadt & Haus mbH, die von der Heinz Bockhold Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH beauftragt worden ist.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Hinblick auf die uns durch die Stadtplanung/verbindliche Bauleitplanung bekanntgegebenen sowie beabsichtigten Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes und die damit zulässige Bebauung – auch hinsichtlich eines bestehenden Vorkonzeptes der SWF-Projektbau – keine Urheberrechtsverletzung unsererseits vorliegt.

Gleichwohl stellt die Heinz Bockhold Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH die Stadt Oberhausen von sämtlichen begründeten Forderungen der SWF-Projektbau GmbH aus einer etwaigen Urheberrechtsverletzung frei, sollten diese in Bezug auf das durch Atelier & Haus vom 26.06.2019 in unserem Auftrag erstellte und eingereichte Vorkonzept oder dessen künftige Fortschreibung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

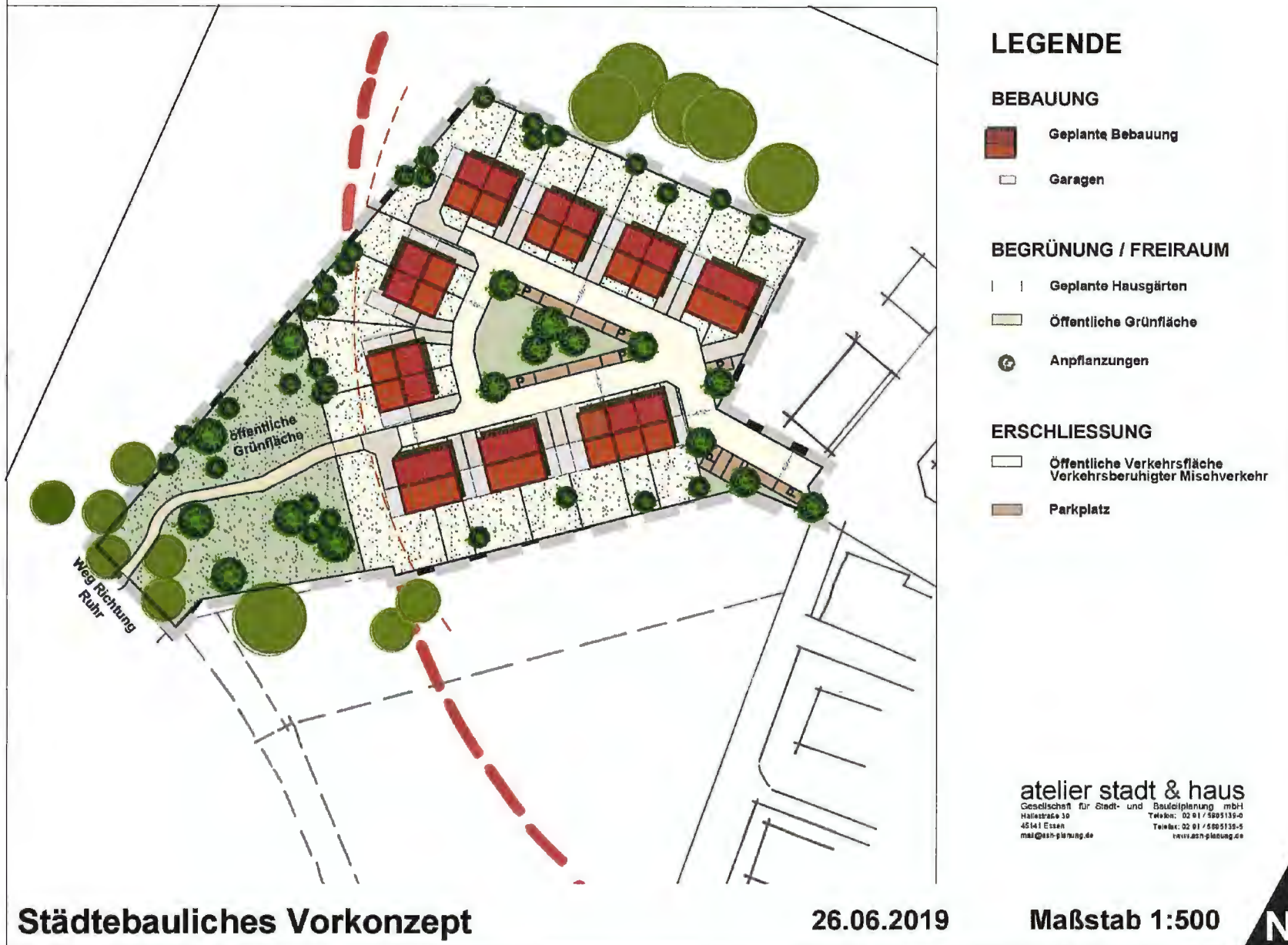
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bockhold', written in a cursive style.

Heinz Bockhold Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH

Anlagen:

1. Beglaubigte auszugsweise Abschrift des Kaufvertrags Seite 1-3
Flocken / Heinz Bockhold mbH Objekt Blockstraße 25 Oberhausen
2. Eintragungsnachricht des Amtsgericht Oberhausen
3. Städtebauliches Vorkonzept Atelier Stadt & Haus mbH vom 26.06.2019

Stadt Oberhausen, Bebauungsplan -Am Ruhrufer / Blockstraße-



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
 Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
 Hallostraße 30
 45141 Essen
 mail@ash-planung.de
 Telefon: 02 01 / 5605139-0
 Telefax: 02 01 / 5605139-5
 www.ash-planung.de

Städtebauliches Vorkonzept

26.06.2019

Maßstab 1:500

N