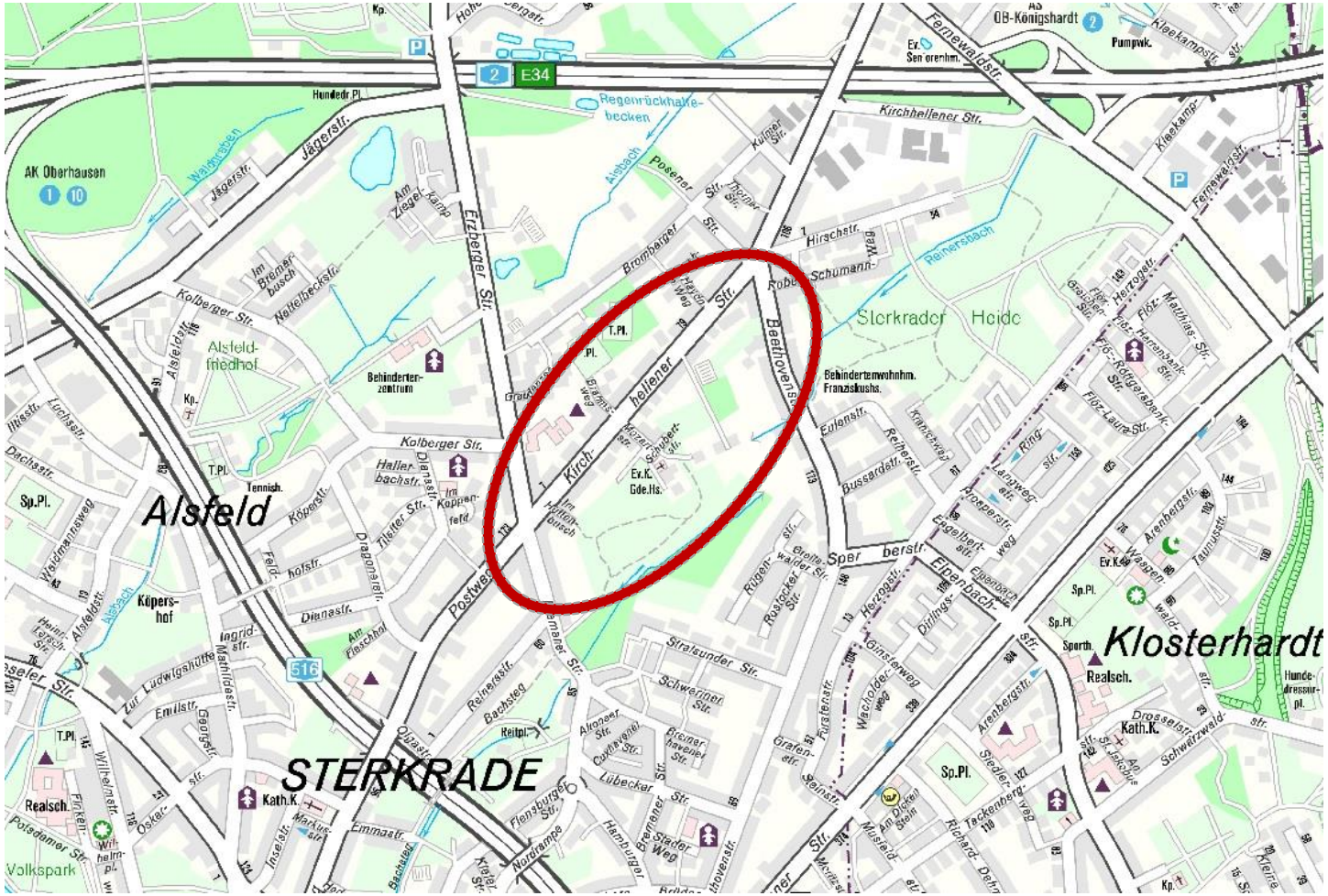
Bebauungsplan 744 / „Kirchhellener Straße / Mozartstraße“

in Oberhausen-Sterkrade

Ö F F E N T L I C H K E I T S – B E T E I L I G U N G

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

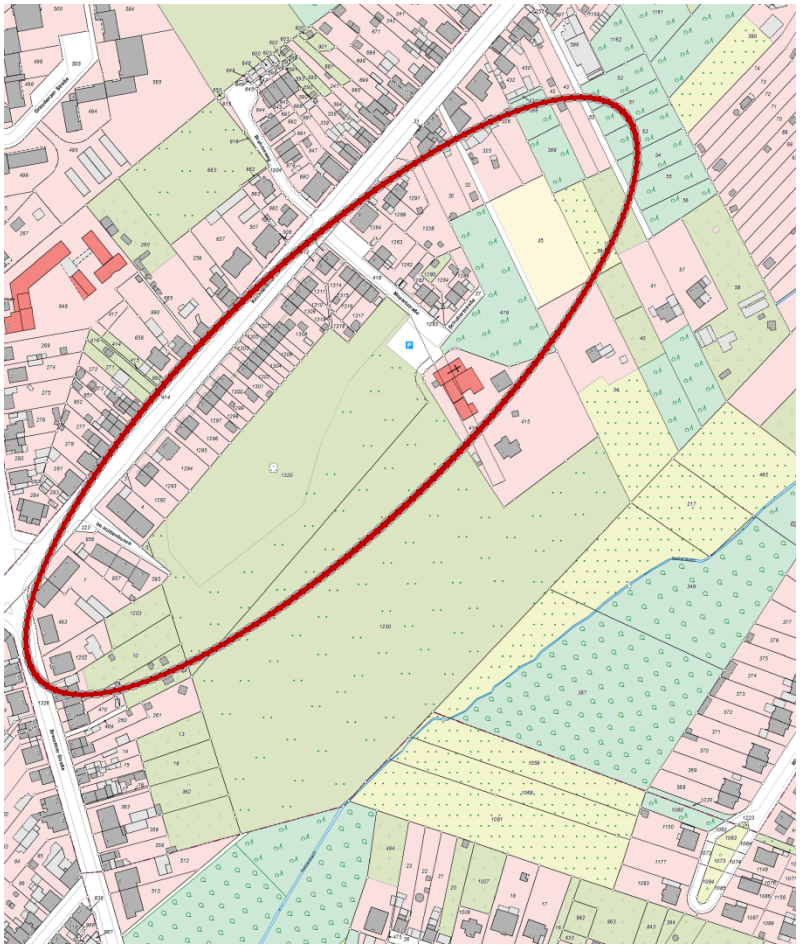
Lage im Stadtgebiet



Ausschnitt Stadtplan

Bestandsplan

Stadt Oberhausen



Ausschnitt Amtliches Liegenschaftskataster

Weitgehende Grabeland- und Gartennutzung

Übergangsbereich in das Landschaftsschutzgebiet „Reinersbachtal"

Bestandsbebauung an der Kirchhellener Straße und Mozartstraße vorhanden

Plangebiet befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der MAN GHH Immobilien GmbH

Planungsanlass

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine zeitgemäße, hochwertige und sensibel auf den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Reinersbachtal" reagierende Wohnbebauung (ca. 35 Wohneinheiten) im rückwärtigen Bereich der Kirchhellener Straße.
- Ausbildung eines städtebaulich geordneten und klar ablesbaren Siedlungsabschlusses.
- Prüfung von Möglichkeiten einer klimaangepassten und umweltverträglichen Quartiersentwicklung

Bebauungsplan 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße

Aufstellungsbeschluss

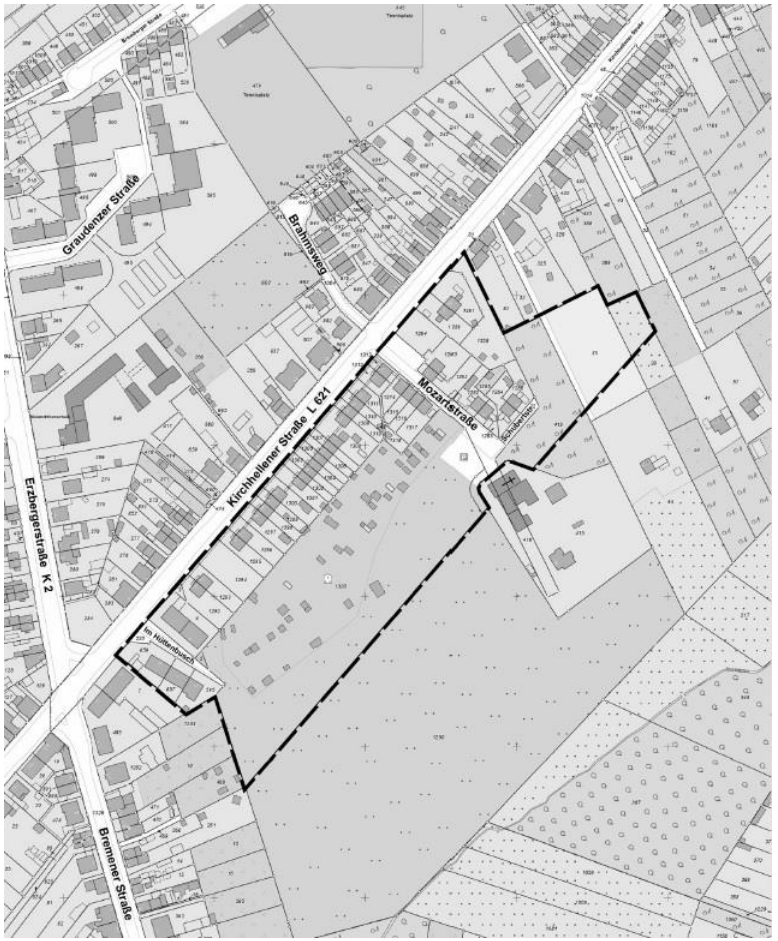
Stadt Oberhausen

Beschluss des Rates der Stadt vom: **18.12.2017**

Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom: **15.01.2018**

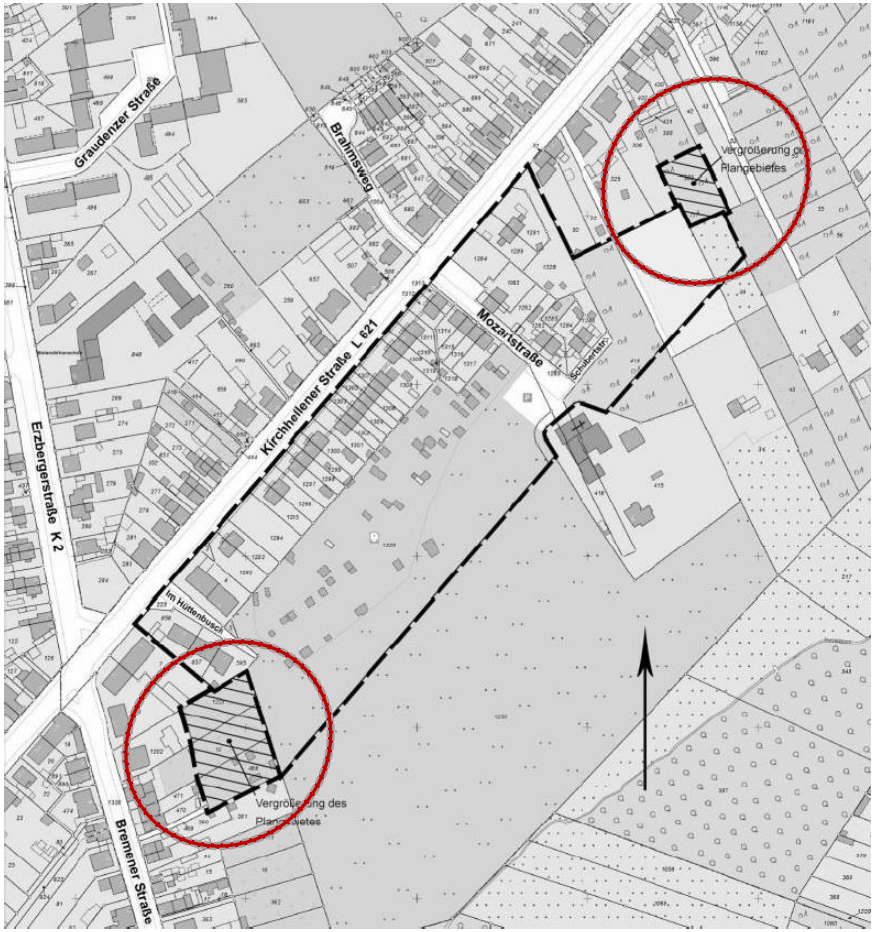
Hauptplanungsziele:

- Ausweisung einer der Umgebung angepassten, arrondierenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grün- und Naherholungsstrukturen,
- Festsetzung von Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung,
- Festsetzung von erforderlichen Erschließungsanlagen,
- Sicherung erhaltenswerter Gehölzstrukturen,
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.



Geplante Vergrößerung des Plangebietes

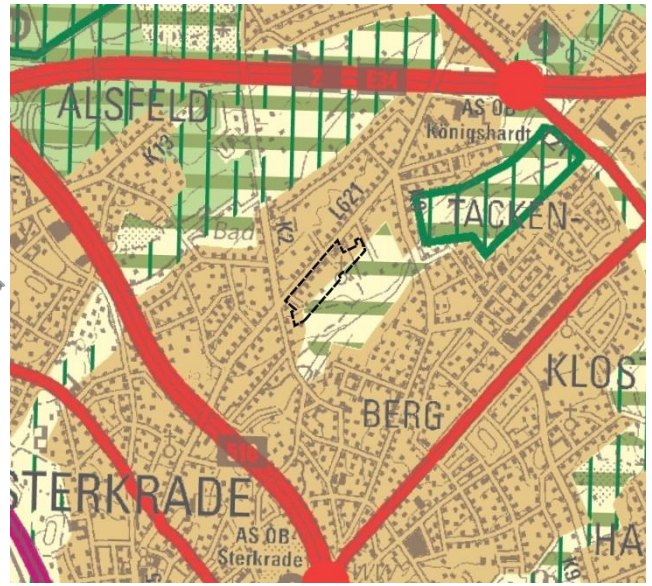
Stadt Oberhausen



Rahmenbedingungen der überörtlichen Planung

Regionalplan Ruhr (Entwurfsstand: 25.04.2018)

- Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) im Übergangsbereich zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA)
- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich (AFA) zusätzlich mit Zielfestlegung eines „Regionalen Grünzugs"





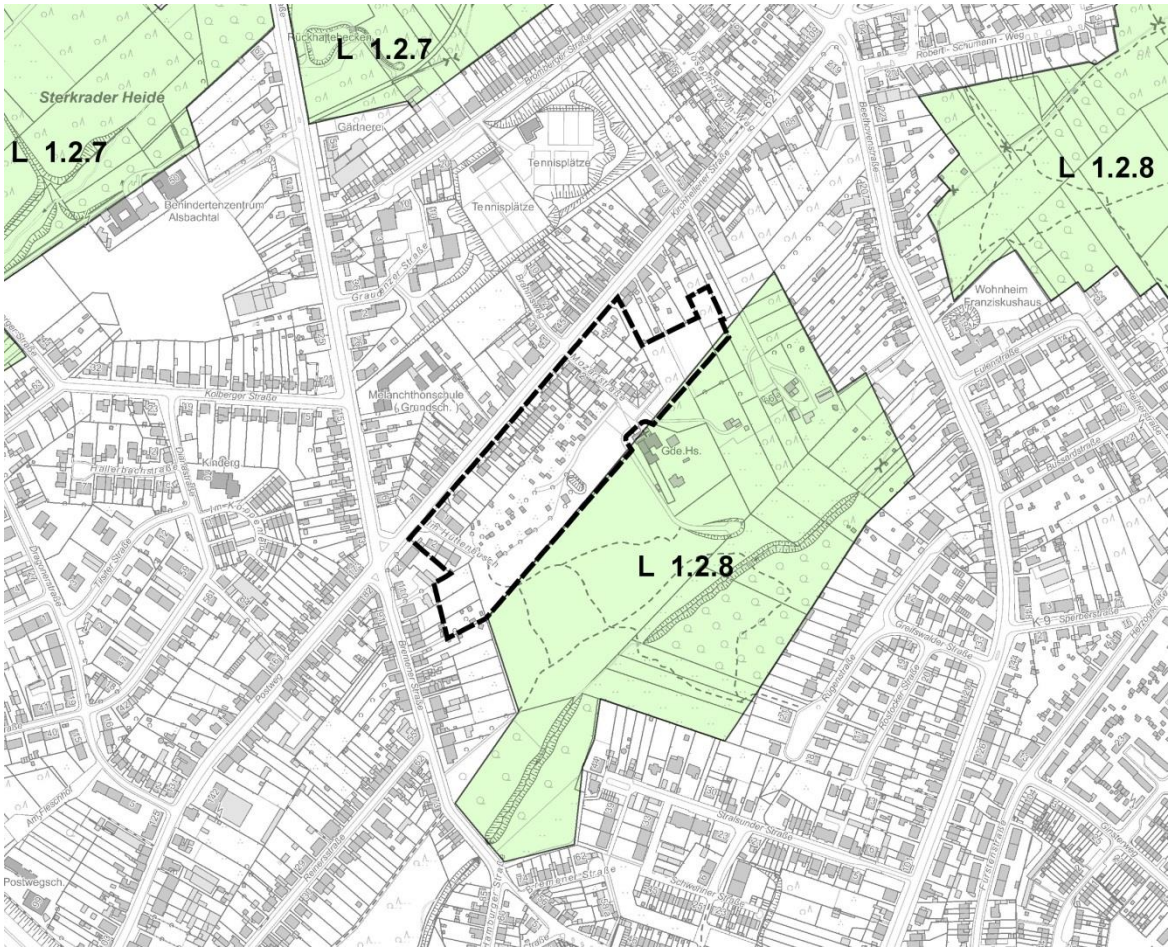
Regionaler Flächennutzungsplan

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB)

Landschaftsplan

Stadt Oberhausen

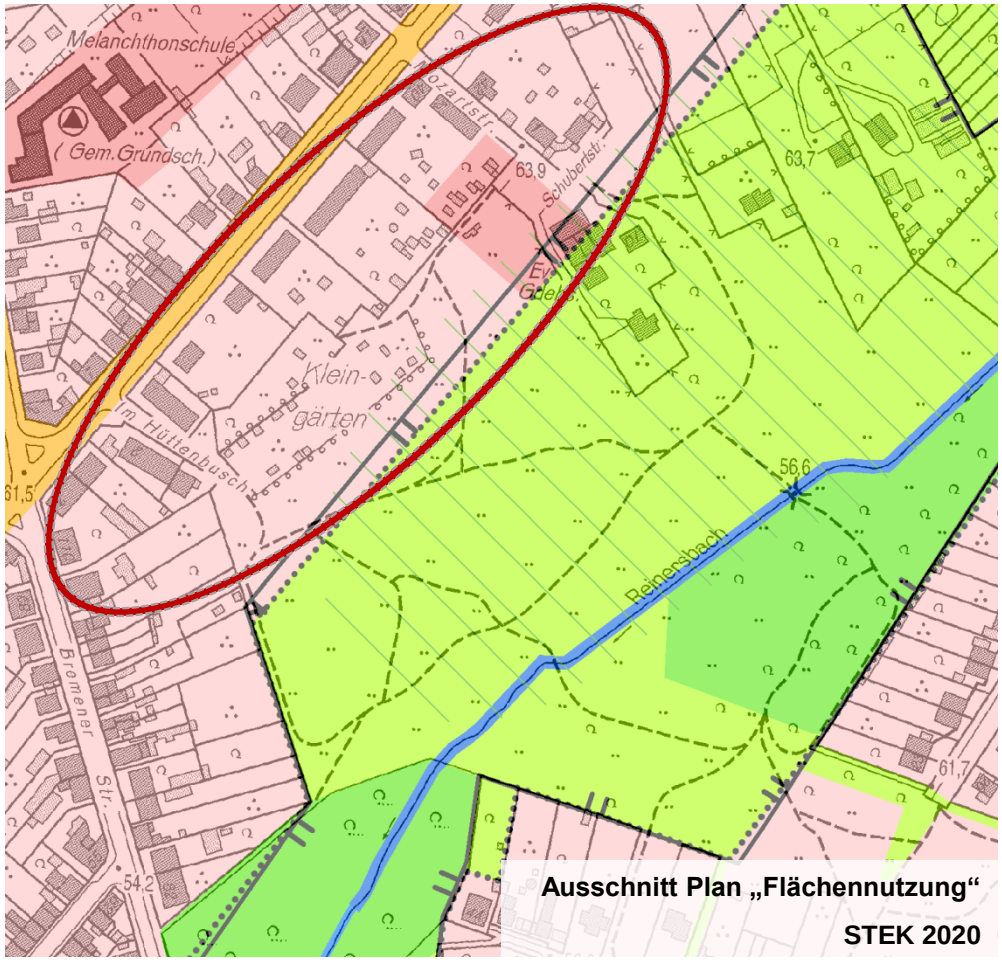
- Das Plangebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.2.8 „Reinersbachtal“



Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)

Im Plan „Flächennutzung“:

- „Wohnbaufläche“
- Teilbereich „Fläche für den Gemeinbedarf“



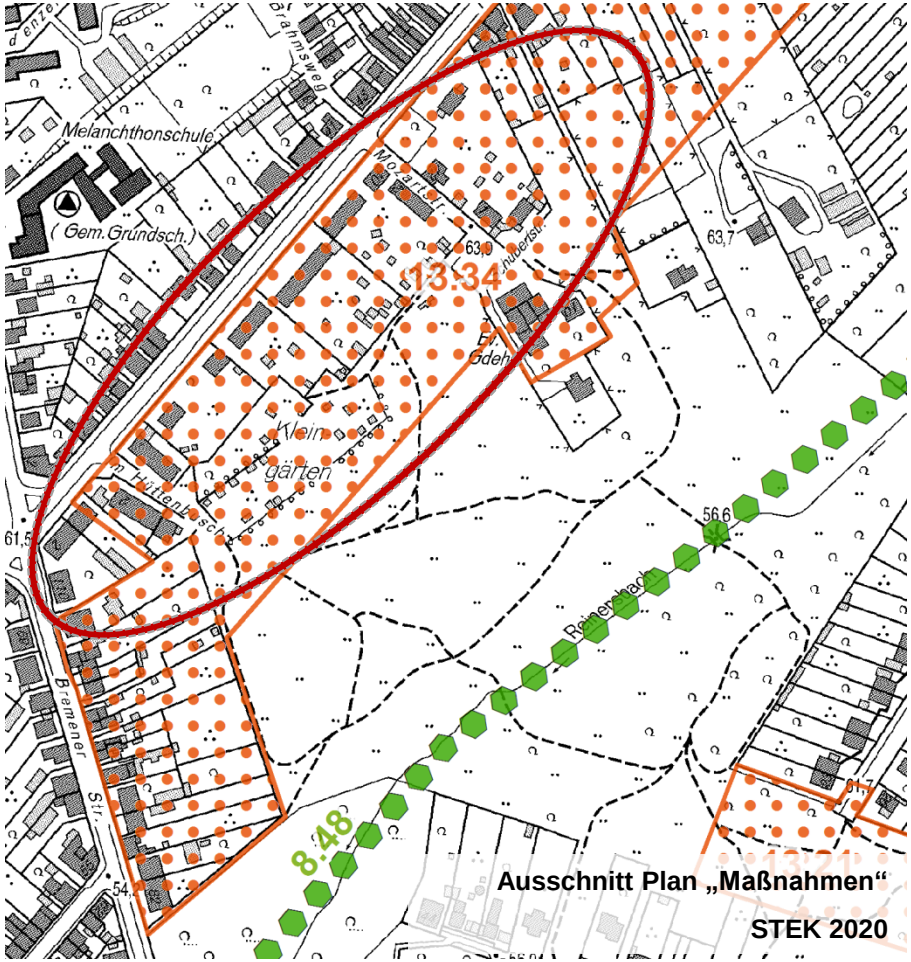
Ausschnitt Plan „Flächennutzung“

STEK 2020

Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)

Im Plan „Maßnahmen“:

- Plangebiet ist Bestandteil des Maßnahmenraums „Wohnbaupotenzial Nr. 13.34“.
- Die Maßnahme sieht durch die Schaffung von Wohnraum einen Beitrag zur Entwicklung und Stabilisierung des Stadtteils insbesondere durch junge Familien vor.



Ausschnitt Plan „Maßnahmen“ STEK 2020

Studie „Wohnen in Oberhausen“

- Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 19.11.2018 den Endbericht der aktualisierten Studie „Wohnen in Oberhausen“ zur Kenntnis genommen und beschlossen, die in diesem Gutachten vorgeschlagene Zielzahl von 5.000 Wohnungen (2.900 WE in Mehrfamilienhäusern und 2.100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern) für den Wohnungsneubau bis 2030 im Sinne einer angebotsorientierten Wohnungsmarktpolitik zu fördern.
- Studie bestätigt, dass das sog. „obere Wohnungsmarktsegment“ mit ca. 15-20% einen relativ kleinen Anteil am Gesamtwohnungsmarkt in Oberhausen ausmacht.
- Im Rahmen einer angebotsorientierten Wohnungsmarktpolitik sollte in Oberhausen die Nachfrage nach dem klassischen Einfamilienhausbau grundsätzlich befriedigt werden, um Abwanderung in das Umland zu verhindern. Angesichts der zunehmenden Bedeutung von Bestandsimmobilien aufgrund des Genrationswechsels, die in der Regel relativ preiswert auf den Markt kommen, sollte sich das Neubauangebot dabei zunehmend in das obere Marktsegment verschieben.


IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

In Kooperation mit

TIMOURO

Wohnen in Oberhausen 2017

Endbericht

im Auftrag der Stadt Oberhausen

Impressionen

Stadt Oberhausen











Quelle: eigene Aufnahmen

Bebauungsplan 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße

Städtebaulicher Vorentwurf

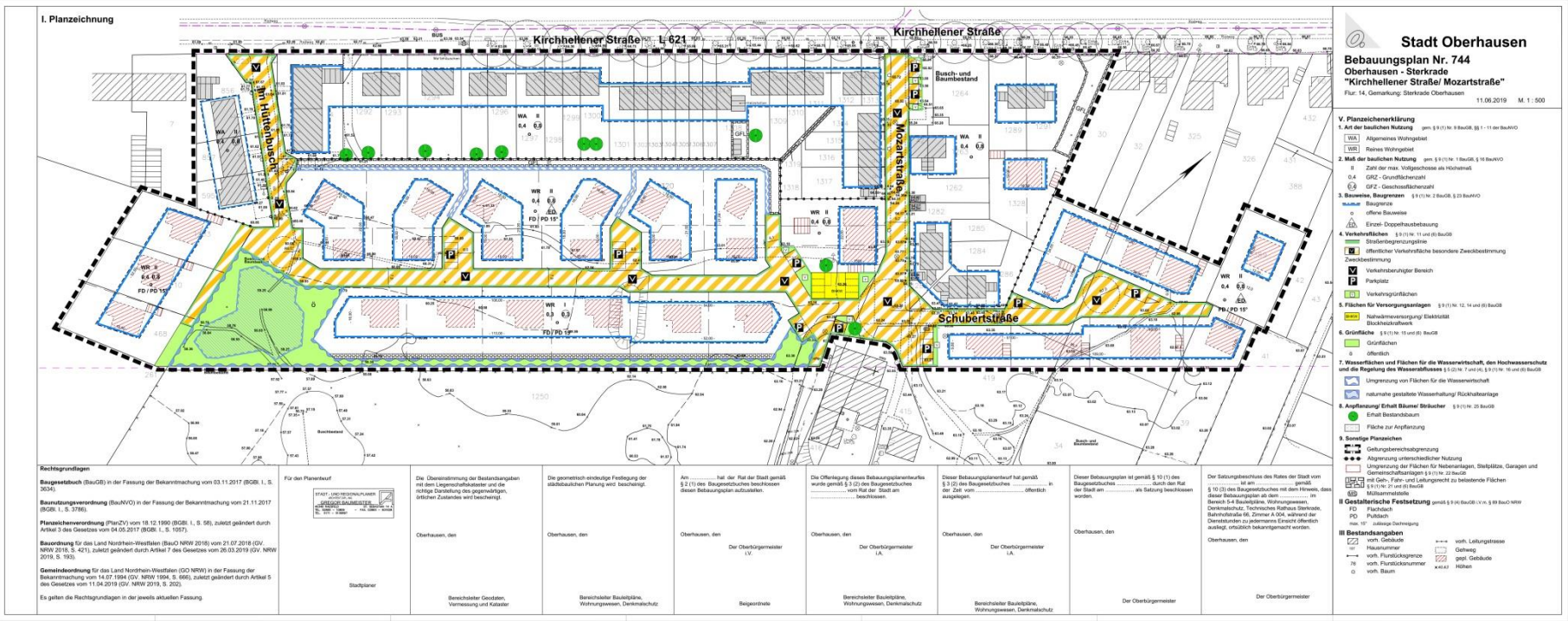
Stadt Oberhausen



Bebauungsplan 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße

Vorentwurf Bebauungsplan

Stadt Oberhausen



Verfahren

- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (auf Grundlage der Entwürfe)**
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes (Rechtsplan)
- Öffentliche Auslegung (Offenlage) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Abwägung und Entscheidung über Stellungnahmen / Satzungsbeschluss über den Bebauungsplans (Rechtsplan) durch den Rat der Stadt Oberhausen
- Bekanntmachung und In-Kraft-Treten des Bebauungsplans (Rechtsplan)

Stadt Oberhausen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit