



Stadt Oberhausen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. 29

„Dorstener Straße“  
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



## Verfahrensablauf

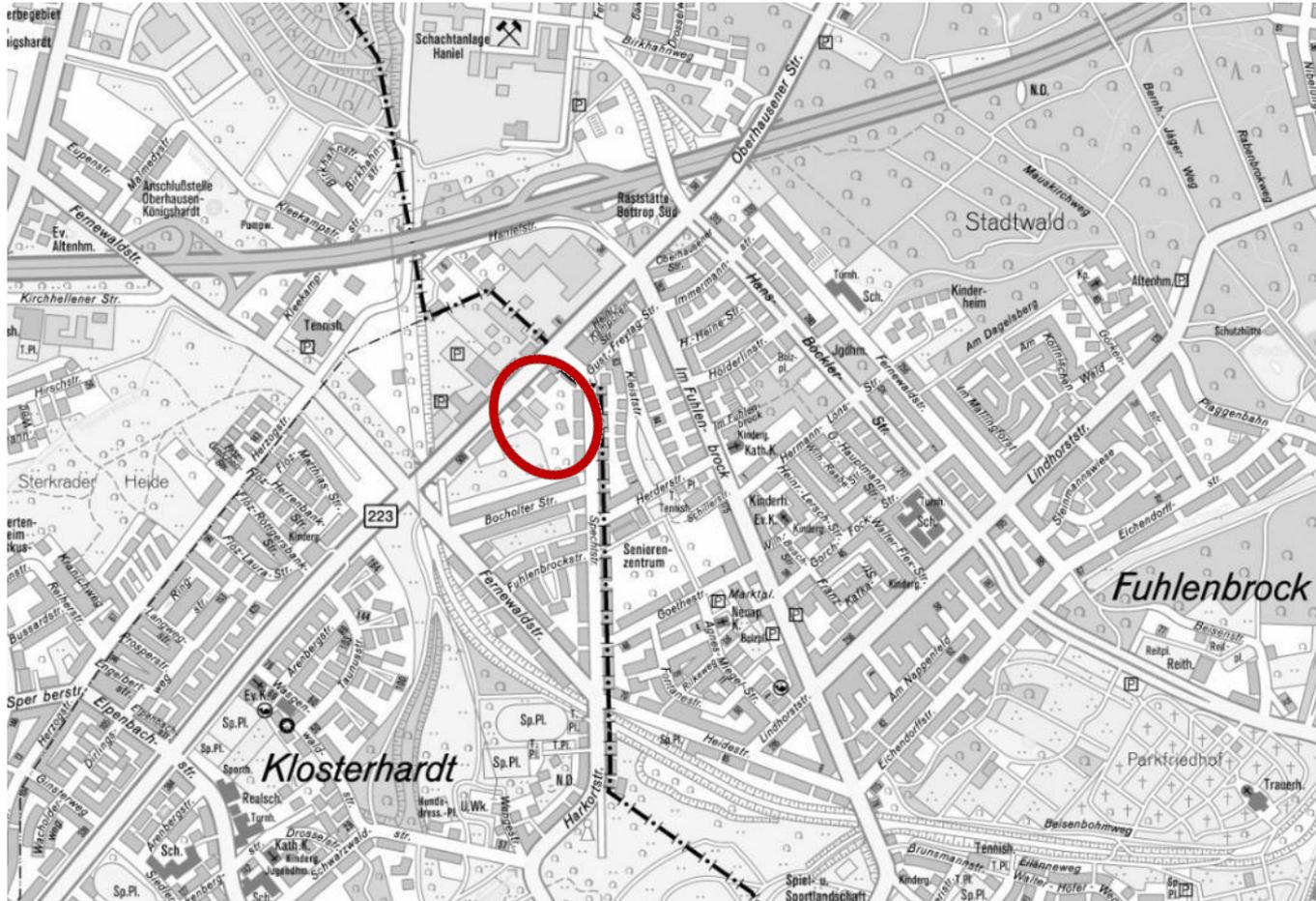
- Beschluss des Rates zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens am 18.12.2017
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Vorentwurfs**
- Erstellung eines Protokolls / Auswertung der Anregungen
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes (incl. VEP-Entwurf)
- Beschluss über die Öffentliche Auslegung (Offenlage) durch die politischen Gremien
- **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
- Abwägung und Entscheidung über Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- Schriftliche Benachrichtigung der Einwender/innen über die Entscheidung des Rates
- Bekanntmachung und Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (incl. VEP)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29  
Dorstener Straße

**Lage im Stadtgebiet**



Stadt Oberhausen



**Ausschnitt Stadtplan**

© Stadt Oberhausen



© Luftbild aus 2019 © RVR, 2019, dl-de/by-2-0

- Lage südöstlich der Dorstener Straße (Landesstraße mit Längsparkstreifen, Fuß- und Radwegen, westlich der Spechtstraße und nordöstlich der Straße Egelbusch)
- Ehemalige Nutzung der Fläche als Kfz-Betrieb
- Prägung des Umfelds überwiegend durch Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser oder z. B. Wohnquartier an der Straße Egelbusch)
- vereinzelt kleinteilige gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandel (zwei Lebensmittelmärkte)

## Planungsanlass und -ziele



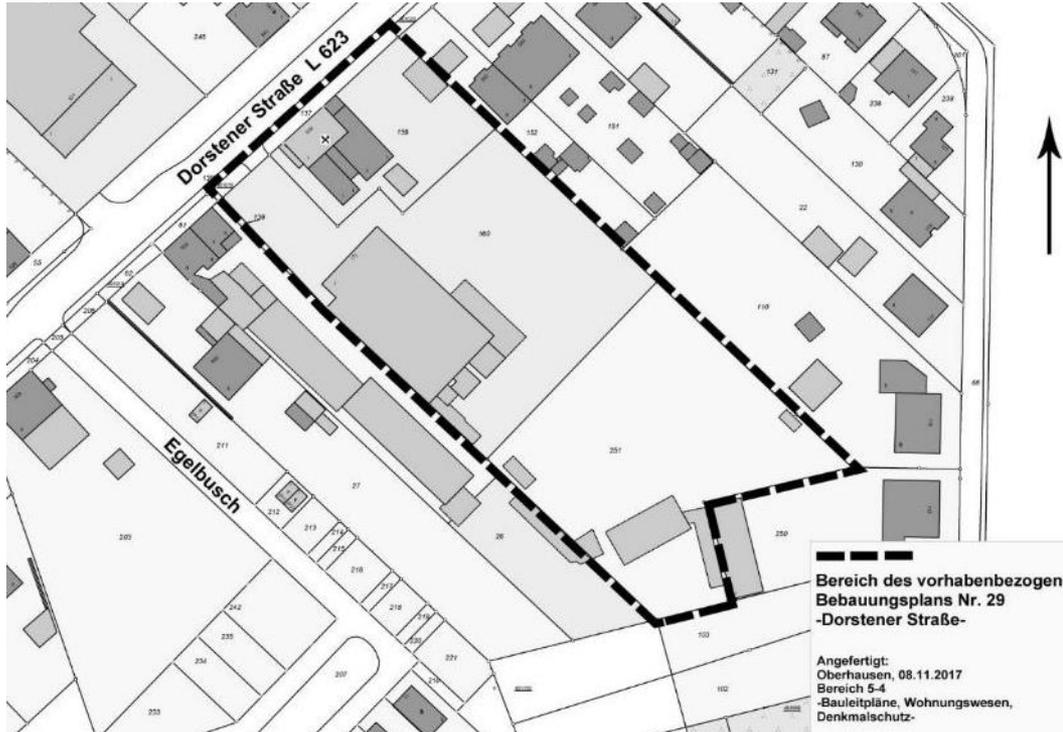
Stadt Oberhausen

- Reaktivierung einer derzeit brachliegenden gewerblichen Fläche
- Neuordnung und Aufwertung im Sinne einer wohnbaulichen, städtebaulich verträglichen Nutzung
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit Angeboten unterschiedlicher Wohnformen
- Realisierung eines Mehrfamilienhauses sowie einer Doppel- und Einzelhausbebauung
- Schaffung von insgesamt 41 Wohneinheiten
- Umsetzung folgender Hauptplanungsziele:
  - Festsetzung eines Reinen Wohngebiets,
  - Regelung der notwendigen Erschließung,
  - Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen.

## Aufstellungsbeschluss



Stadt Oberhausen



© Stadt Oberhausen

Einleitender Beschluss zur Aufstellung des  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. 29 „Dorstener Straße“

**am 18.12.2017**

Amtliche Bekanntmachung des  
einleitenden Beschlusses am

**am 15.01.2018**

Beschluss zum Wechsel des  
Vorhabenträgers

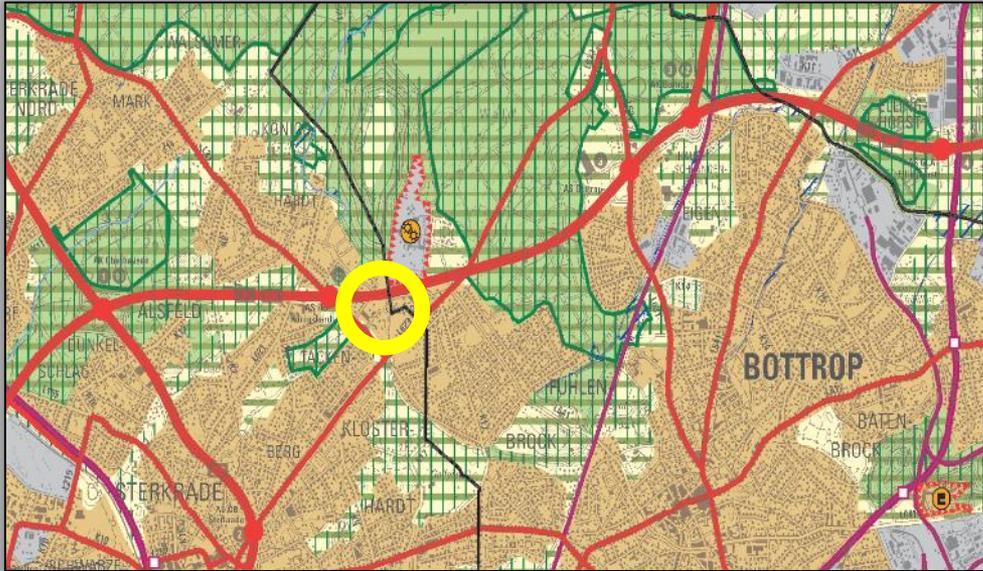
**am 08.07.2019**

Verkleinerung des Vorhabengebietes im  
Bereich der Dorstener Straße

## Übergeordnete Planung



Stadt Oberhausen

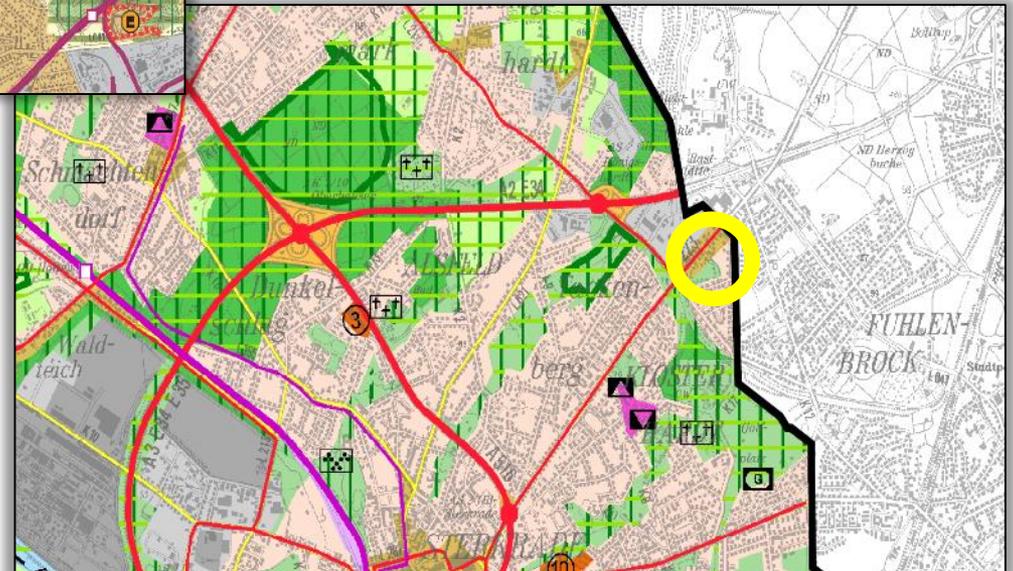


© Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) © RVR

Darstellung des Vorhabengebiets im  
Entwurf des Regionalplan Ruhr  
nachrichtlich als Allgemeiner  
Siedlungsbereich (ASB)

Darstellung des Vorhabengebiets im  
Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)  
als gemischte Baufläche / Allgemeiner  
Siedlungsbereich (M/ASB).

© Auszug aus dem RFNP © Stadt Oberhausen



# Stadtentwicklungskonzept



Stadt Oberhausen

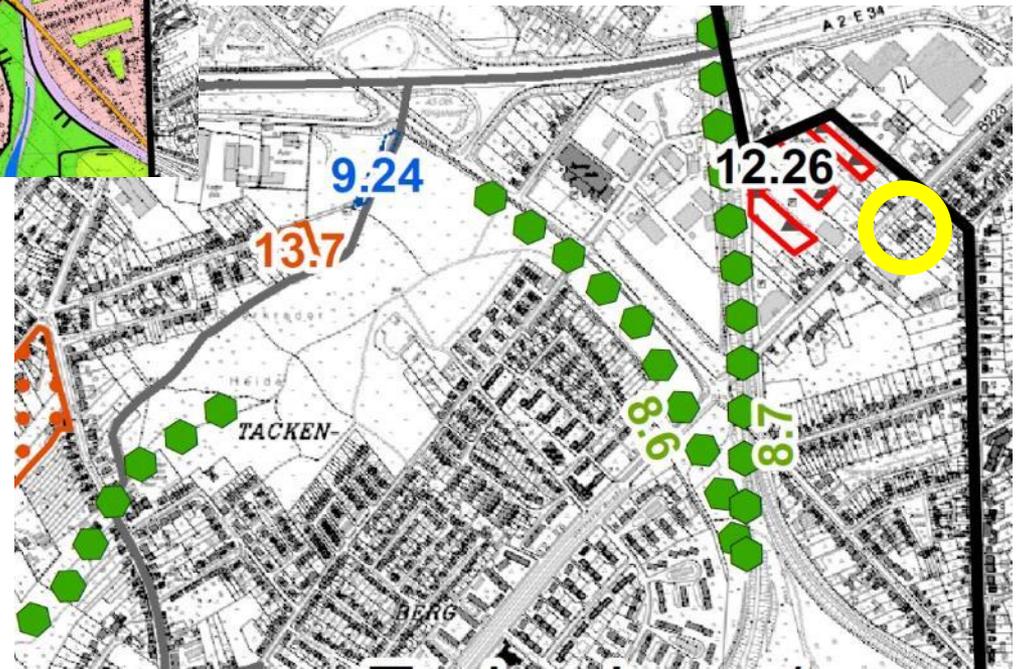
Maßnahmenplan:  
Maßnahme 12.26 Wirtschaftspotenzialfläche  
nördlich der Dorstener Straße  
Maßnahme 8.7 Herstellung einer  
Verbundachse in Tieflage der ehemaligen  
Werksbahn als Fuß- und Radweg

© Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“ Stadt Oberhausen



© Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung“ Stadt Oberhausen

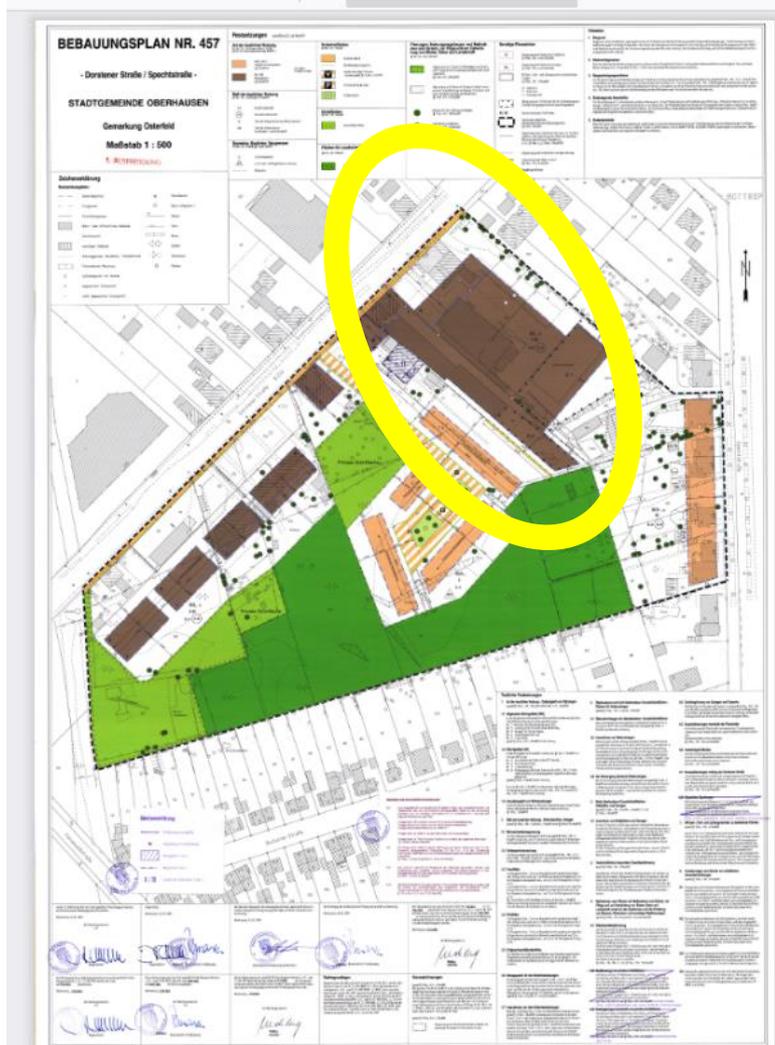
Flächenplan:  
Darstellung des Vorhabengebiets und der  
umgebenden Bebauung als "Mischgebiet"



## Derzeit gültiger Bebauungsplan



Stadt Oberhausen



Bebauungsplan Nr. 457  
Festsetzung eines Mischgebietes

© Stadt Oberhausen

## Impressionen



Stadt Oberhausen



Ehemaliges Betriebsgelände des Autohauses



Ehemaliges Betriebsgelände des Autohauses



Derzeitige nordöstliche Zuwegung zum Vorhabengebiet



Zufahrt zum Wohngebiet Egelbusch

## Impressionen



Stadt Oberhausen



Benachbarter Kfz-Händler nördlich der Dorstener Straße



Lebensmitteldiscounter an der Dorstener Straße



Lebensmittelmarkt an der Dorstener Straße



Zufahrt Neubaugebiet an der Straße Egelbusch

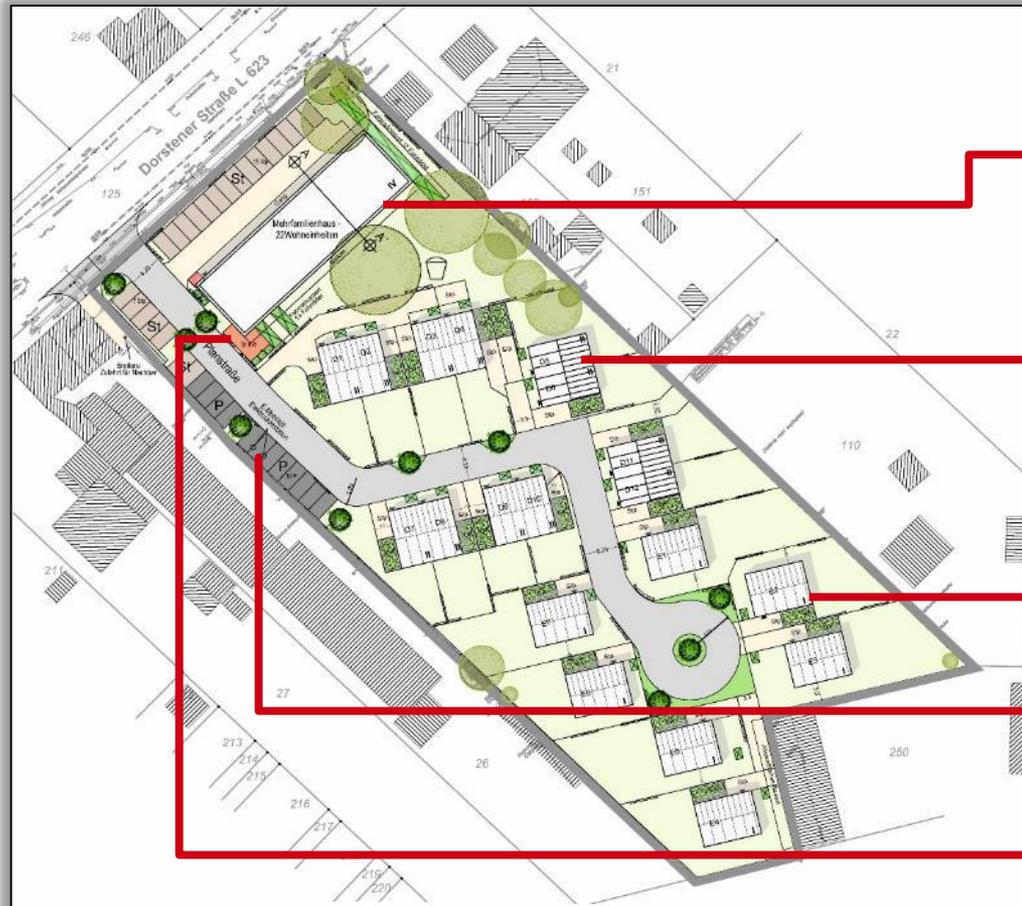
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

Dorstener Straße

## Vorhaben- und Erschließungsplan Übersicht



Stadt Oberhausen



22 WE  
Mehrfamilienhaus

12 Doppelhäuser

7 Freistehende  
Einfamilienhäuser

E-Ladesäule

Blockheizkraftwerk  
(BHKW)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

## Dorstener Straße

### Modell



Stadt Oberhausen



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

## Dorstener Straße

### Vorentwurf Rechtsplan



Stadt Oberhausen



### Festsetzungen:

Reine Wohngebiete

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Parkflächen“

Überbaubare Grundstücksflächen

Abgestufte Geschossigkeit  
IV-geschossig MFH, II geschossig Doppelhäuser, I-geschossig Einzelhäuser

Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen zur Versorgung des Wohngebietes (Kraft-Wärme-Kopplung (KWK))

Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 Dorstener Straße **Mehrfamilienhaus öffentlich gefördert**



Stadt Oberhausen



**Mehrfamilienhaus Ansicht Dorstener Straße**



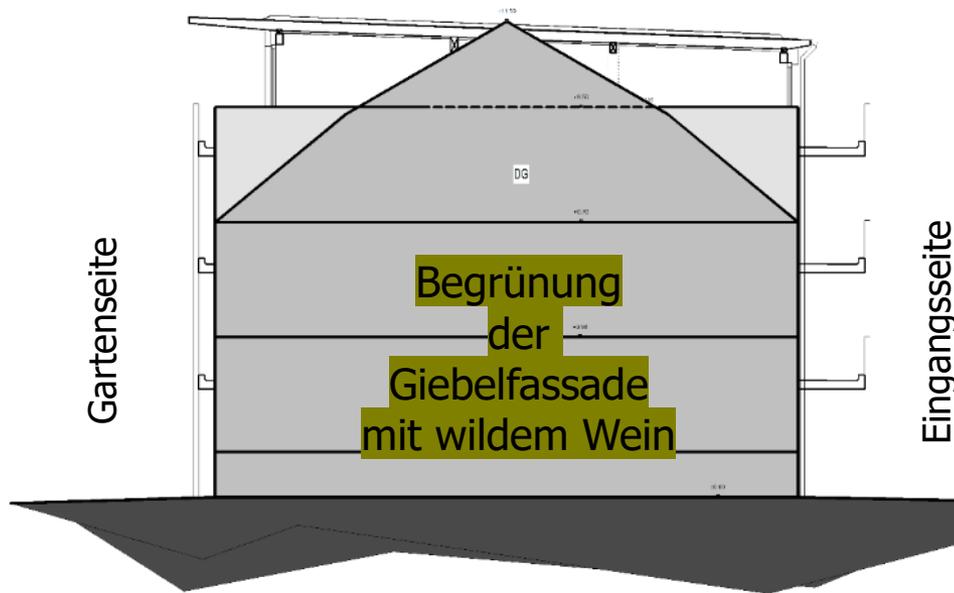
- 22 Barrierefreie Wohnungen 68qm-89qm,
- Aufzug mit Laubengängerschließung
- Fahrradcarportanlage
- Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Gründach für BHKW
- 22 Stellplätze im Freiraum mit Intelligenter E-Lademöglichkeit

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 Dorstener Straße

## Mehrfamilienhaus Schnitt



Stadt Oberhausen



Mehrfamilienhaus Höhenvergleich Nachbargebäude



- Vier Geschosse
- leicht geneigtes Gründach
- Giebel mit Fassadenbegrünung
- Intelligente Ladevorrichtungen für Pkw Stellplätze vor dem Haus
- Referenzgebäude Nachbar in grau
- Erschließung an Straßenseite
- Freisitze zum Garten auf Südseite

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

Dorstener Straße

## Doppelhäuser



Stadt Oberhausen



Eingangsseite



Gartenseite



- Zweigeschossige Doppelhäuser
- Gründach für Garagen
- Mögliche Solarnutzung vorbereitet
- Zählerschränke mit zusätzlichem Zählerplatz für Solareinspeisung
- Fahrradabstellboxen vor dem Haus
- Hainbuchenhecken als Grundstückseinfriedung

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29

Dorstener Straße

## Freistehende Einfamilienhäuser



Stadt Oberhausen



Eingangsseite



Gartenseite



- Eingeschossige Einfamilienhäuser
- Mögliche Solarnutzung vorbereitet
- Zählerschränke mit zusätzlichem Zählerplatz für Solareinspeisung
- Fahrradabstellboxen vor dem Haus
- Hainbuchenhecken als Grundstückseinfriedung

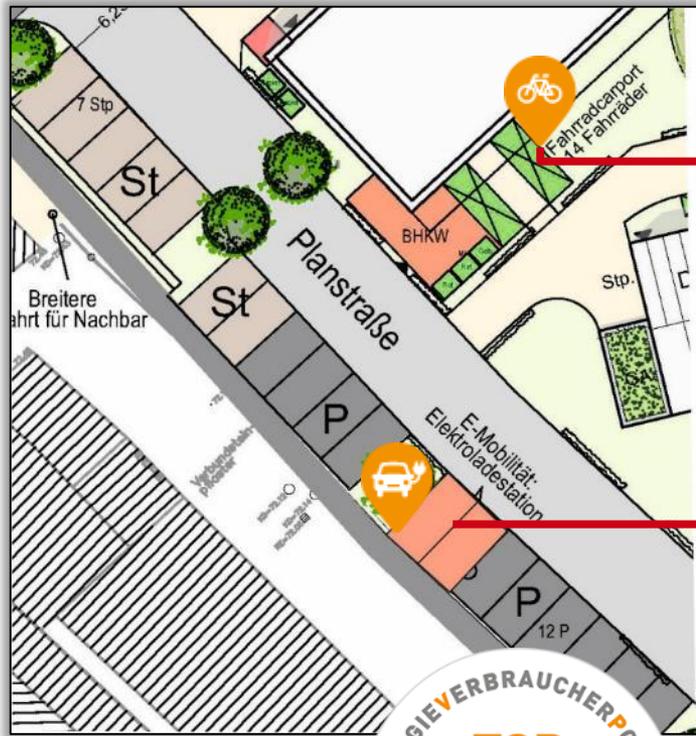
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 Dorstener Straße

## E-Mobilität



Stadt Oberhausen

### Darstellung der geplanten Ladestation



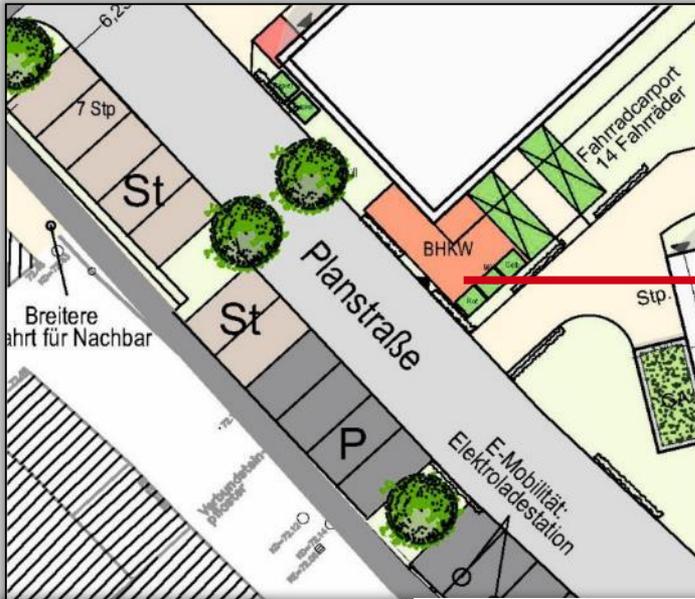
- Laden mit bis zu 22 KW
- Zwei PKW-Stellplätze
- Fahrradcarportanlage am MFH mit Ladestation für Fahrräder



### Energieversorgung



Stadt Oberhausen



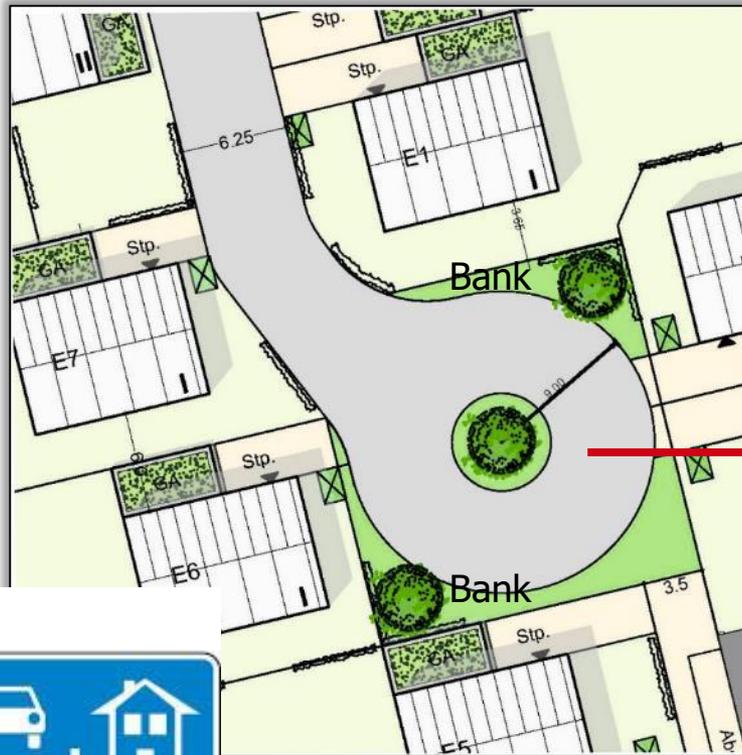
- Versorgung des Wohnbauquartiers
- Wärmelieferungsverträge mit Endkunden (Käufer) durch EVO
- Kein Zusätzlicher Platzbedarf für eine Heizungsanlage
- Wärmeübergabestation

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 Dorstener Straße

## Begegnungsplatz



Stadt Oberhausen

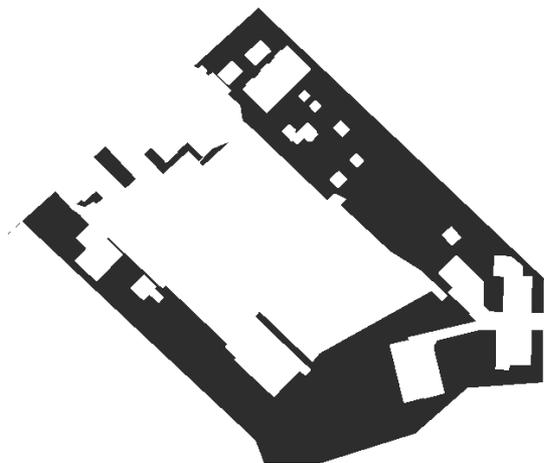


- Spielstraße mit Wendebereich
- Aufenthaltsqualität durch Grünflächen

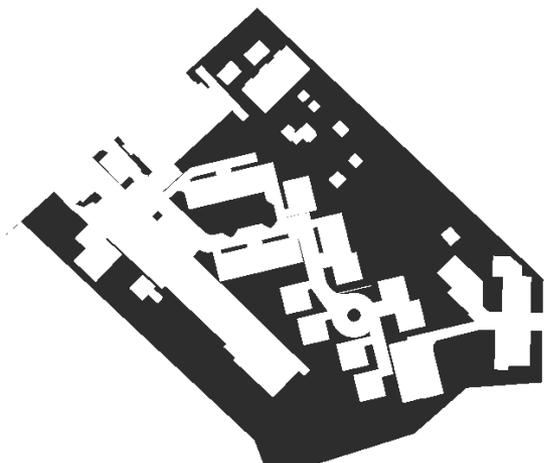
### Positiv-Negativplan



Stadt Oberhausen



- Darstellung Bestand
- Versiegelte Flächen 75% der Grundstücksfläche



- Darstellung Neubauvorhaben
- Versiegelte Flächen 52% der Grundstücksfläche
- Davon mit 10,5% als Gründachfläche
- Positiventwicklung somit gut 35%



**mit: ) uns**  
Bürgerbeteiligung in Oberhausen

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit !**