



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 30
„Blockstraße / Lohmannshof“
in Oberhausen-Alstaden

**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



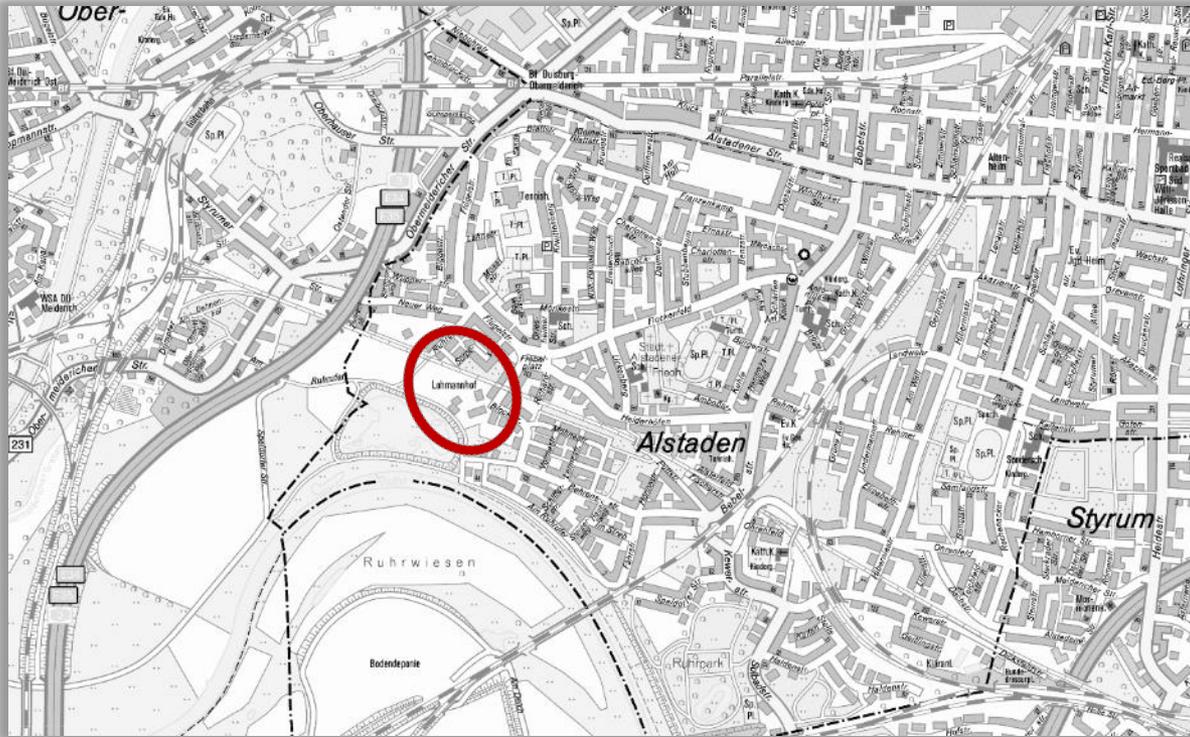
Verfahrensablauf

- Beschluss des Rates zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens am 24.09.2018
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Vorentwurfs**
- Erstellung eines Protokolls / Auswertung der Anregungen
- Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - VBB (incl. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans - VEP)
- 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)

Lage im Stadtgebiet



Stadt Oberhausen



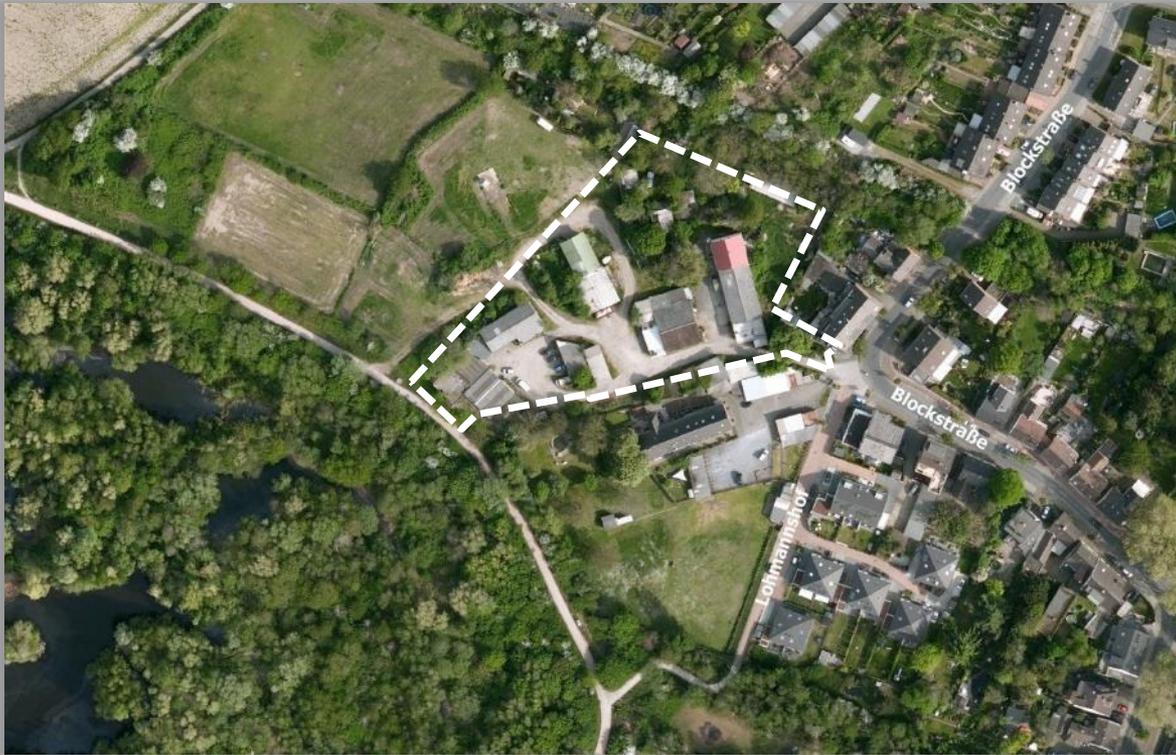
Ausschnitt Stadtplan

© Stadt Oberhausen

Luftbild



Stadt Oberhausen



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

- Lage südöstlich im Stadtgebiet, Gemarkung Alstaden, Flur 11 und 17, westlich der Blockstraße und der Straße Lohmannshof
- Größe des Plangebiets ca. 0,86 ha
- Mittlerweile brachliegende Fläche, ehemals gewerblich und landwirtschaftlich genutzt
- Prägung des Umfelds östlich und nördlich überwiegend durch Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser)
- Südwestlich angrenzende Biotopfläche als Waldstreifen mit direktem Bezug zur Ruhr



Planungsanlass und -ziele

- Restrukturierung derzeit ungeordneter und verschiedenartig genutzter Flächen
- Neuordnung und Aufwertung im Sinne einer wohnbaulichen, städtebaulich verträglichen Nutzung
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit Angeboten im Segment Einfamilienhausbebauung
- Realisierung einer Doppelhausbebauung, ergänzt durch eine Hausgruppe (3 HE)
- Schaffung von insgesamt 19 Wohneinheiten
- Umsetzung folgender Hauptplanungsziele:
 - Festsetzung eines Wohngebietes,
 - Festsetzung von Grünflächen,
 - Regelung der notwendigen Erschließung,
 - Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen.

Einleitender Beschluss



Stadt Oberhausen



© Stadt Oberhausen

X = bereits baulich beseitigt

Einleitender Beschluss zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 30 „Blockstraße / Lohmannshof“

am 24.09.2018

Amtliche Bekanntmachung des
einleitenden Beschlusses am

am 15.11.2018

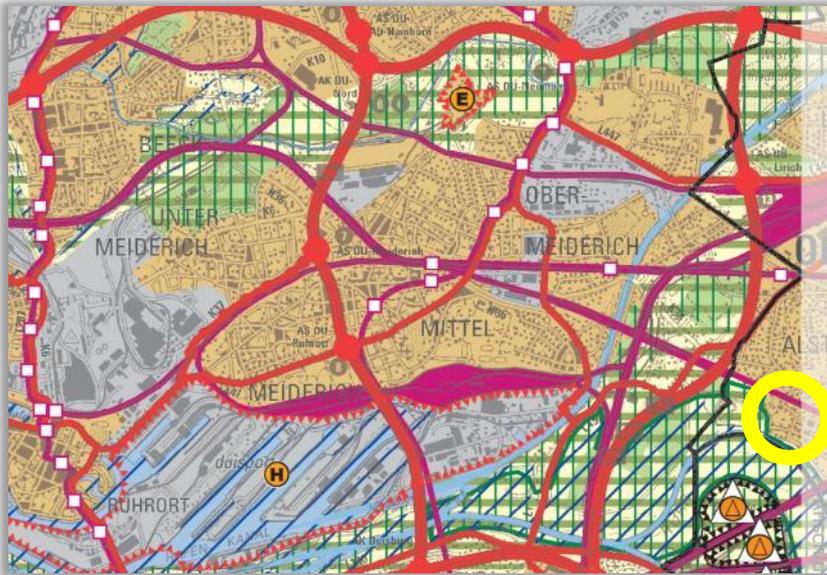
Beschluss zum Wechsel des
Vorhabenträgers

am 18.11.2019

Übergeordnete Planung



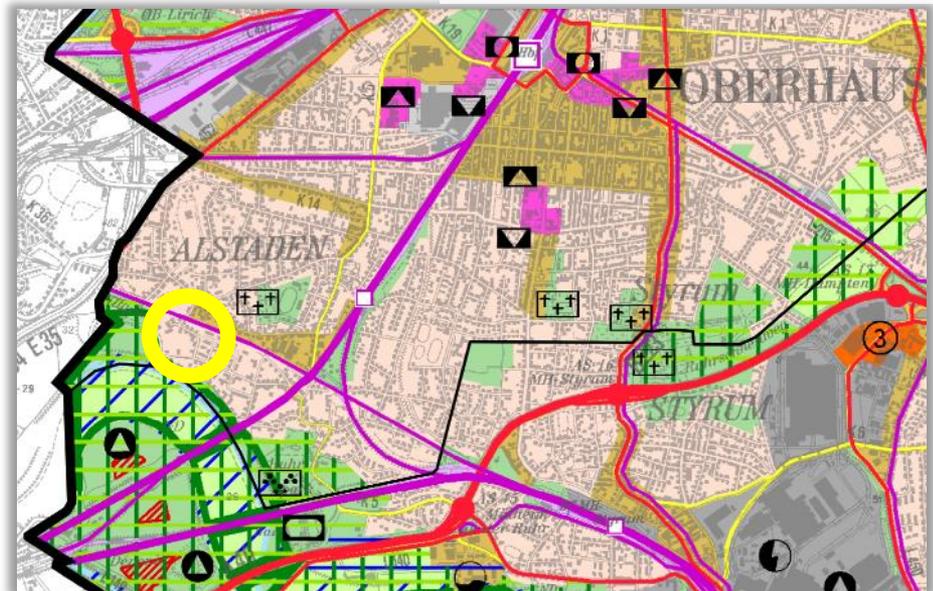
Stadt Oberhausen



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

Darstellung des Vorhabengebiets im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB).

© Auszug aus dem RFNP © Stadt Oberhausen



Stadtentwicklungskonzept



Stadt Oberhausen

Maßnahmenplan:

Maßnahme 13.27 Wohnbaupotenzial

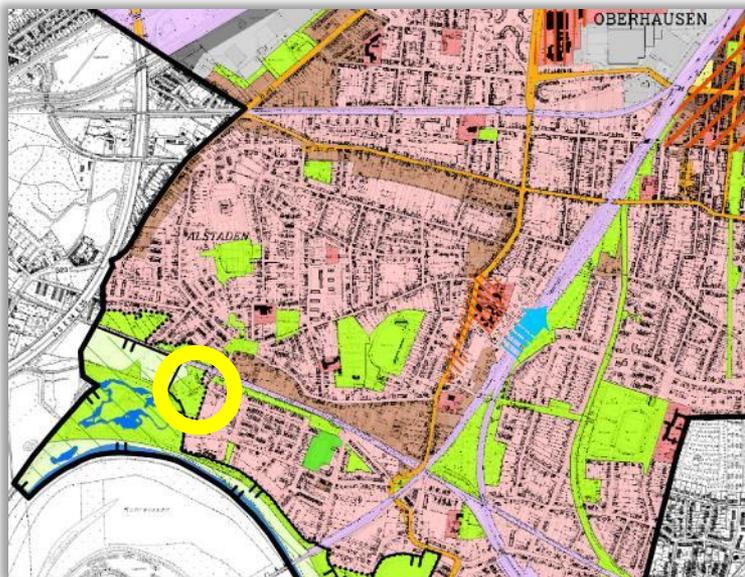
Bereich Behrensstraße / Blockstraße

Maßnahme 6.2 Bereich „Ruhrufer“ – überregional

bedeutsamer Fluss-Radweg

Maßnahme 8.22 Entwicklung einer

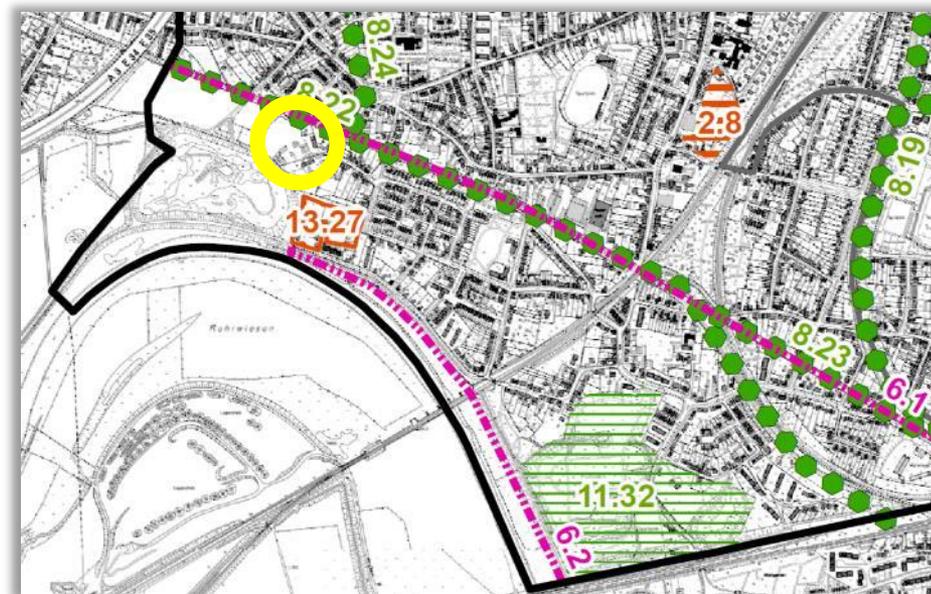
Rad-/Fußwege-Verbundachse



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

Flächenplan:

Darstellung des Vorhabengebiets und der umgebenden Bebauung als „Grünfläche“



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



Blockstraße in östlicher Richtung



Zufahrtsstraße ins Plangebiet von Osten



Blockstraße in nördlicher Richtung



Zufahrt zum Bestandswohnhaus im Vorhabenbereich

Impressionen



Stadt Oberhausen

Vorher (2014)



Ehemals gewerbliche Anlage, westlich der Blockstraße 25

Nachher (2021)



Ausfahrt Blockstraße, Blick Richtung Osten



Impressionen



Stadt Oberhausen

Vorher (2014)



Zufahrt in das Vorhabengebiet von Osten

Nachher (2021)



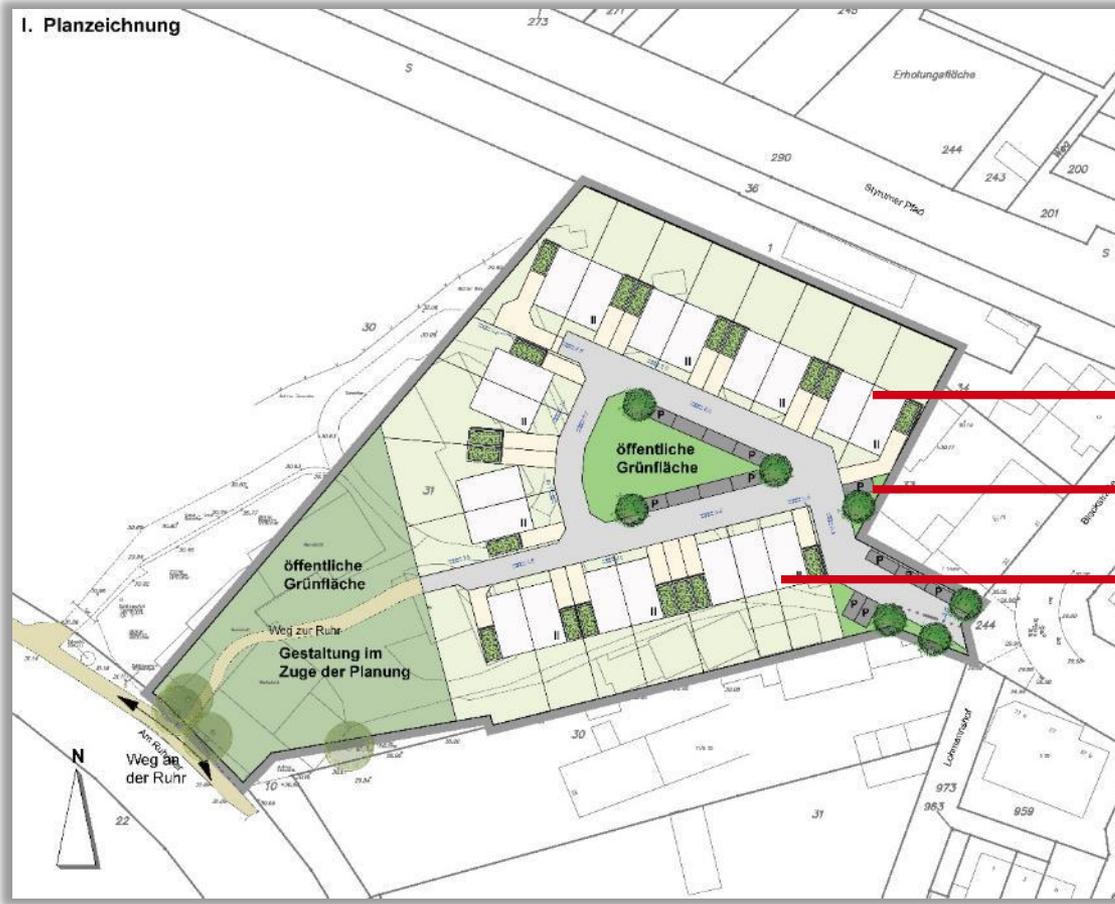
ehemalige Nebengebäude südwestlich der Blockstraße 25



Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan



Stadt Oberhausen



8 Doppelhäuser

14 öffentliche
Besucherparkplätze,
tlw. mit E-Ladesäulen
(wtr. Abstimmung erforderlich)

1 Hausgruppe
(3 Hauseinheiten)

Festsetzung von Grünflächen



Stadt Oberhausen



Zentrale Grünfläche
(Versickerung)

Grüngestalterische
Aufwertung einer
ehemals bebauten
Fläche

Bebauungsvorschlag: Doppelhäuser mit Flach- oder Satteldach



Stadt Oberhausen

Eingangsseite



Seitenansicht



Gartenseite



- Zweigeschossige Doppelhäuser zuzüglich einem Nichtvollgeschoss
- Nachhaltige Baustoffe
- Mindestenergiestandard KfW 55
- Massivbauweise
- Vorbereitung Infrastruktur für E-Ladesäulen
- Begrünte Garagendächer

Vorentwurf Rechtsplan



Stadt Oberhausen



Festsetzungen:

Reine Wohngebiete

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für Stellplätze und
Garagen

Öffentliche Grünflächen



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit !**



Bebauung VBB 26 Blockstraße

