

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Schranz

**Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung
- Helmholtzstraße/Havensteinstraße -
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und
Satzungsbeschluss
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

Beratungsfolge

29.01.2025	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Anhörung
06.02.2025	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
17.02.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung die Stellungnahmen zu IV.A.1 - 3 sowie IV.B.1 - 5 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

a) folgende Satzung:

**Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung -Helmholtzstraße/
Havensteinstraße - vom _____**

§ 1 Gegenstand der Satzung

Der vom Rat der Stadt am 11.03.1968 als Satzung beschlossene und am 18.11.1968 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung - Helmholtzstraße/Havensteinstraße - wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Aufhebungsgebiet befindet sich im zentralen Bereich von Alt-Oberhausen und liegt westlich und östlich der Havensteinstraße zwischen der Helmholtzstraße und Marktstraße. Es umfasst in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31 und 32 die Flurstücke Nr. 378, 383 (teilweise), 386, 390, 391, 393-396, 398, 408, 409, 551, 858, 915 (teilweise),

916, 945, alle Flur 31, und Nr. 1047, Flur 32.

Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsgebiets ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtskarte.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung ihres Beschlusses in Kraft.

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV.NRW. S. 444).

b) die der Aufhebung beigefügte Begründung in der Fassung vom 19.08.2024 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394).

Bezug

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, -Helmholtzstraße/Havensteinstraße- vom 14.11.2022 (Drucksache Nr. B/17/2633-01);
- Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses zur Veröffentlichung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, -Helmholtzstraße/Havensteinstraße- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.03.2024 (Drucksache Nr. B/17/5619).

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt**Lage des Aufhebungsgebiets im Stadtbereich**

Das Aufhebungsgebiet befindet sich im zentralen Bereich von Alt-Oberhausen und liegt westlich und östlich der Havensteinstraße zwischen der Helmholtzstraße und Marktstraße. Es umfasst in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31 und 32 die Flurstücke Nr. 378, 383 (teilweise), 386, 390, 391, 393-396, 398, 408, 409, 551, 858, 915 (teilweise), 916, 945, alle Flur 31, und Nr. 1047, Flur 32.

Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsgebietes ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte und dem verkleinerten Auszug des Bebauungsplans (s. Anlagen 2 und 3).

II. Aufhebungsgründe und -ziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, in der Innenstadt von Alt-Oberhausen treten mittlerweile verstärkt Baugesuche mit dem Ziel der Etablierung einer Wohnnutzung auf. Nicht selten geht es dabei – wie u.a. bei den Gebäudekomplexen Helmholtzstraße 93-95 oder Marktstr. 84 – um die Nachnutzung von z.T. langzeitigen Leerständen, die vormals gewerblich genutzt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, weist für seinen Geltungsbereich im Wesentlichen Kerngebiete i.S.v. § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 aus. In diesen Gebieten ist gem. § 7 Abs. 3 BauNVO 1962 eine allgemeine Wohnnutzung grundsätzlich gebietsfremd und demnach nur ausnahmsweise planungsrechtlich zulässig. Dieser Ausnahmetatbestand wurden in den letzten Jahren im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung von Baugesuchen bereits verschiedentlich herangezogen. Durch eine noch weitergehende Ausweitung der Anwendung des Ausnahmetatbestandes im Rahmen bauaufsichtlicher Genehmigungsverfahren droht somit der Ausnahme- zum Regelfall zu werden, was dem planungsrechtlichen Gebietserhaltungsanspruch der festgesetzten Kerngebiete dann entgegenstehen würde.

Im Kontext der allgemeinen planerischen Bemühungen nutzungsgemischte Zentren zu erhalten und zu fördern, das Wohnen zurück in die Innenstädte zu bringen und Leerstände zu vermeiden sowie in Würdigung des städtebaulichen Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ erscheint eine planungsrechtliche Kerngebietsausweisung im Bereich Helmholtzstraße/Havensteinstraße/Marktstraße städtebaulich langfristig nicht mehr zielführend. Insbesondere steht eine solche Ausweisung der Etablierung von Wohnnutzungen in dieser zentralen Lage von Alt-Oberhausen grundsätzlich entgegen.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

Für die Innenstadt von Alt-Oberhausen gilt grundsätzlich der Bebauungsplan Nr. 3 - Stadtmitte Alt-Oberhausen -, der als einfacher Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB lediglich Festsetzungen von Straßen- und z.T. Baufluchtlinien enthält. Dieser Bebauungsplan ist vereinzelt durch Änderungsverfahren oder eigenständige Überplanungen qualifiziert worden (z.B. Änderungsverfahren Nr. 7, 8, 10 und 11 des Bebauungsplans Nr. 3 oder Überplanungen u.a. durch die Bebauungspläne Nr. 586A, 596, 608 oder 702). Im Rahmen dieser qualifizierenden Planungen wurden z.T. Baugebietsausweisungen nach der BauNVO vorgenommen, um eine planungsrechtliche Steuerungswirkung hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“ zu entfalten. Eine flächendeckende Baugebietsausweisung – insbesondere eine zusammenhängende Kerngebietsausweisung, die durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, in städtebaulicher Hinsicht beeinträchtigt würde – ergibt sich hieraus aber nicht. Insbesondere für die unmittelbar östlich und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, angrenzenden baulichen Strukturen zwischen der Marktstraße und der Helmholtzstraße gibt es keine die Maßfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 qualifizierenden Planungen, so dass auch hier bereits allgemeine Wohnnutzungen grundsätzlich planungsrechtlich zulässig sind.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet – insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen wäre dann voraussichtlich von einer Gemengelage i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB auszugehen, in der sowohl zentrentypische Nutzungen (z.B. Handel, Gewerbe und Dienstleistung) als auch Wohnen hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“ gleichermaßen planungsrechtlich zulässig wären. Für die westliche Seite der Havensteinstraße gilt im Aufhebungsgebiet wieder die Straßen- und Baufluchtlinie des Bebauungsplans Nr. 3 vom 30.06.1950.

Die Beschreibung der konkreten Ziele sowie die Umweltauswirkungen zur Aufhebung des Bebauungsplans sind auch der Begründung (s. Anlage 5) zu entnehmen.

III. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB, gelten die Regelungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung ebenso für deren Aufhebung. Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB ist es, dass das Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung der Gestaltung nutzungsgemischter Zentren, Wohnen in den Innenstädten und der Würdigung des Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ ist dies grundsätzlich gegeben. Da es sich bei dem Ziel der Aufhebung um die Wiedernutzbarmachung von hochverdichtetem Bestand handelt und das Gebiet vollständig baulich entwickelt ist, sind durch die Aufhebung keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan bzw. die Aufhebung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Im

vorliegenden Fall beträgt die Größe des Aufhebungsgebietes rd. 13.400 m² und unterschreitet somit die Größenordnung von mindestens 20.000 m² gemäß Anlage 1 Nr.18.7.2 des UVPG. Analog dazu wurde durch den Bereich Umwelt/ökologische Planung geprüft, ob mit der Aufhebung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

Außerdem bestehen aus Sicht der ökologischen Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3, 8. Änderung, befindet sich kein Betriebsbereich, der der Seveso III-Richtlinie entspricht und eine entsprechende Zulässigkeit ist auch nicht vorgesehen. Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist das mehr als 5 km Luftlinie entfernt gelegene Betriebsgelände der Firma OQ Werk Ruhrchemie. Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie sind demnach nicht zu erwarten. Daher entstehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind damit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Anwendung. So wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

IV. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung - Helmholtzstraße/Havensteinstraße - mit den Vorentwürfen der Aufhebungssatzung und der Aufhebungsbegründung

- in der Zeit vom 08.04.2024 - 22.04.2024 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung zur Aufhebung);

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufhebung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat der Stadt hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 20.03.2023 festgelegt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht worden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.04.2024 erstmalig zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Düsseldorf**
Dezernat 53 - Immissionsschutz
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
2. **Emschergenossenschaft**
Postfach 10 11 61
45011 Essen
3. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
Netzdokumentation/GIS-Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen

B. Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 11.11.2024 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 18.11.2024 bis 18.12.2024 einschließlich sind der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, der Entwurf der Aufhebungssatzung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet und bei der Stadt Oberhausen veröffentlicht worden.

Während der Veröffentlichungsfrist sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Düsseldorf**
Dezernat 53 - Immissionsschutz
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

2. Emschergenossenschaft**Postfach 10 11 61****45011 Essen****3. Industrie- und Handelskammer zu Essen****45127 Essen****4. Oberhausener Netzgesellschaft mbH****Netzdokumentation / GIS-Services****Danziger Straße 31****46045 Oberhausen****5. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH****Am Schloß Broich 1-3****45479 Mülheim an der Ruhr****V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben**

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den beigefügten Abwägungstabellen (s. Anlage 6) zu entnehmen.

Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben sind der Anlage 7 zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses bzw. der Aufhebungssatzung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 56 in Kraft.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt die Aufhebungssatzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, -Helmholtzstraße/Havensteinstraße- nebst Begründung.

Der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, weist für seinen Geltungsbereich im Wesentlichen Kerngebiete i.S.v. § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 aus. In diesen Gebieten ist gem. § 7 Abs. 3 BauNVO 1962 eine allgemeine Wohnnutzung grundsätzlich gebietsfremd und demnach nur ausnahmsweise planungsrechtlich zulässig.

Im Kontext der allgemeinen planerischen Bemühungen nutzungsgemischte Zentren zu erhalten und zu fördern, das Wohnen zurück in die Innenstädte zu bringen und Leerstände zu vermeiden sowie in Würdigung des städtebaulichen Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ erscheint eine planungsrechtliche Kerngebietsausweisung im Bereich Helmholtzstraße/Havensteinstraße/Marktstraße städtebaulich langfristig nicht mehr zielführend. Insbesondere steht eine solche Ausweisung der Etablierung von Wohnnutzungen in dieser zentralen Lage von Alt-Oberhausen grundsätzlich entgegen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, in einem förmlichen

243 Verfahren aufgehoben werden.

244

245 Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, richtet sich die
246 planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet – insbesondere hinsichtlich der Art der
247 baulichen Nutzung – nach § 34 BauGB. Aufgrund der tatsächlich vorhandenen
248 Nutzungen wäre dann voraussichtlich von einer Gemengelage i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB
249 auszugehen, in der sowohl zentrentypische Nutzungen (z.B. Handel, Gewerbe und
250 Dienstleistung) als auch Wohnen hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“
251 gleichermaßen planungsrechtlich zulässig wären. Für die westliche Seite der
252 Havensteinstraße gilt im Aufhebungsgebiet wieder die Straßen- und Baufluchtlinie des
253 Bebauungsplans Nr. 3 vom 30.06.1950.

Anlage/n

1 - Liste Klimacheck

2 - Übersichtskarte zum Aufhebungsgebiet

3 - Verkl. Auszug des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änd

4 - Entwurf der Aufhebungssatzung

5 - Begründung

6 - Abwägungstabelle

7 - Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/17/6192 Aufhebung BPL 3, 8. Änderung, Satzungsbeschluss

Zuständiger Bereich: 5-1-40 Planungsrecht und Verfahren

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☐ Ja → Stufe 2

☒ Nein → bitte begründen

Mit dem Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, – Helmholtzstraße/Havensteinstraße – soll lediglich das förmliche Aufhebungsverfahren nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu Ende geführt werden. Die Klimarelevanz der Aufhebung wurde im Rahmen der Erstellung der Begründung bewertet und dokumentiert. Das Aufhebungsgebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die Aufhebung des Bebauungsplans ändert nichts an der bioklimatischen Situation des Gebietes und seiner Umgebung.

Besteht keine Klimarelevanz, ist die Prüfung abgeschlossen. Ist durch den Beschluss eine positive oder negative Auswirkung auf das Klima zu erwarten, folgen Stufe 2 und 3 des Prüfverfahrens.

Stufe 2: Prüfung der Klimaschutzkriterien

		Positiv	Neutral	Negativ	Erläuterungen zur Bewertung
Mobilität	Inwiefern setzt der Beschluss Anreize für eine klimafreundliche Mobilität? (ÖPNV; Fuß- und Radverkehr; alternative Antriebe; Carsharing etc.)	☐	☐	☐	
Anpassung an den Klimawandel	Inwiefern werden Anpassungsmaßnahmen an das Klima berücksichtigt (bzgl. Starkregen, Hitzebelastung, etc.) ?	☐	☐	☐	
	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu)-versiegelung aus?	☐	☐	☐	
Energie	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. des Ausbaus Erneuerbarer Energien aus?	☐	☐	☐	
	Wird durch den Beschluss Energie gespart?	☐	☐	☐	

Stufe 3: Prüfung der Treibhausgas-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima

Treibhausgas(THG)-Ausstoß in CO ₂ (-Äquivalente)		
Reduktion	Nicht ermittelbar	Erhöhung
☐	☐	☐
Erläuterung:		

Ergebnis

- ☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend positiv auf das Klima aus.
- ☐ Der Beschluss hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.
- ☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend negativ auf das Klima aus.

Erläuterungen zum Ergebnis

--

Stufe 4: Prüfung der Auswirkungen auf das Klima für Vorhaben der Bauleitplanung

Falls Vorhaben die Bauleitplanung betreffen, erfolgt Stufe 4. Dabei können in Abhängigkeit zum Beschluss bis zu drei Listen genutzt werden. Die Prüfung erfolgt einerseits über die Einschätzung einzelner Ausprägungen und andererseits über die Bewertung der Indikatoren. Als Bewertungssystem können dafür Plus-, Neutral- und Minuspunkte vergeben werden.

Teil 4.1: Auswahl von Baulandpotentialen – Standort- und Planungsvoraussetzungen					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Lage im Stadtgebiet					
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	☐ ja	☐ nein		
	Außenentwicklung	☐ ja	☐ nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	☐ ja	☐ nein		
Vornutzung von Flächen					
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling/ Fläche bereits versiegelt	☐ ja	☐ nein		
	Baulücke	☐ ja	☐ nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	☐ ja	☐ nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	☐ ja	☐ nein		
Exposition					
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	☐ ja	☐ nein		
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	☐ ja	☐ nein		
Freiraum & Infrastruktur					
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizierten Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV- Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	☐ ja	☐ nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	☐ ja	☐ nein		
	Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	☐ ja	☐ nein		
Besitzverhältnisse					
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	☐ ja	☐ nein		
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	☐ ja	☐ nein		
	Viele Einzeleigentümer	☐ ja	☐ nein		
Energieversorgung					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureffizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	☐ ja	☐ nein		
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)					
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit					
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	☐ ja	☐ nein		
	Reihen-/Kettenhäuser	☐ ja	☐ nein		
	Mehrgeschossige Wohnanlagen	☐ ja	☐ nein		
Versiegelung					
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	☐ <40%	☐ 40-60%		
		☐ 60-80%	☐ >80%		
	Dachbegrünung vorgesehen	☐ ja	☐ nein		
Ausrichtung der Baukörper					
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	☐ >70% S/SW/SO ☐ 30-70% S/SW/SO ☐ <30% S/SW/SO			
Verschattung der Baukörper					
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung des Baukörpers	☐ gering ☐ mittel ☐ hoch			
Grünkonzept					
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	☐ ja	☐ nein		
Energieversorgungskonzept					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Energieversorgungskonzept vorhanden	☐ ja	☐ nein		
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)					
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.3: Vertragliche Regelungen				
Art des Vertrags	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt		Anmerkungen
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	☐ ja	☐ nein	
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	☐ ja	☐ nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	☐ ja	☐ nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt		Anmerkungen
Bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf (ggü. der EnEV)	☐ ja	☐ nein	
Effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	☐ ja	☐ nein	
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	☐ ja	☐ nein	
Klimaanpassung	U.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	☐ ja	☐ nein	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)				
Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung				
Gesamtübersicht				
Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen	0			
Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung	0			
Teil 3: Vertragliche Regelungen	0			
Gesamtbewertung des Projektes				

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -

M 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

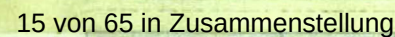
14 von 65 in Zusammenstellung

Angefertigt: Oberhausen, 05.10.2022
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Die vom Regierungsrätspräsidenten Dürscheidt am 15.12.1983 gem. § 11 des Bundesbaugesetzes BBauG i. d. F. vom 16. August 1976 erteilte Genehmigung zur Aufhebung dieses Flares, v. dem Rat der Stadt am 12.9.1983 gem. § 10 BBauG als Setzung beschlossen ist, ist am 18.1.1984 gem. § 12 BBauG mit dem Hinweis, daß der vorstehende Genehmigungsplan ab 18.1.1984 im Rathaus, Vermerksamt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, öffentlich bekanntgemacht werden.

Oberhausen, den 19.1.1984

Der Bürgermeister



Der Rat der Stadt hat gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung –Helmholtzstraße/ Havensteinstraße – vom _____

§ 1 Gegenstand der Satzung

Der vom Rat der Stadt am 11.03.1968 als Satzung beschlossene und am 18.11.1968 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung - Helmholtzstraße/Havensteinstraße - wird aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Aufhebungsgebiet befindet sich im zentralen Bereich von Alt-Oberhausen und liegt westlich und östlich der Havensteinstraße zwischen der Helmholtzstraße und Marktstraße. Es umfasst in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31 und 32 die Flurstücke Nr. 378, 383 (teilweise), 386, 390, 391, 393-396, 398, 408, 409, 551, 858, 915 (teilweise), 916, 945, alle Flur 31, und Nr. 1047, Flur 32.

Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsgebiets ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtskarte.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung ihres Beschlusses in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Oberhausen,
Der Oberbürgermeister

S c h r a n z



STADT OBERHAUSEN



Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

in

Alt-Oberhausen

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines	3
1. Lage des Aufhebungsgebietes im Stadtbereich	3
2. Aufhebungsverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
B Aufhebungsgründe und -ziele	5
C Beschreibung des Aufhebungsgebietes und angrenzender Bereiche	6
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	6
2. Verkehrserschließung	8
D Planerische Grundlagen	8
1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	8
2. Stadtentwicklungskonzept Oberhausen (STEK 2020) und integriertes Stadtentwicklungskonzept Oberhausen (iSTEK 2023)	11
3. Studie „Wohnen in Oberhausen“	11
4. Klimaanpassungskonzept (KLAK)	12
5. Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022	12
6. Integriertes Handlungskonzept „Brückenschlag“	13
7. Grünstrukturentwicklungskonzept	13
8. Landschaftsplan	14
9. Derzeitige Festsetzungen im Aufhebungsbereich	14
E Umweltverträglichkeit	14
1. Allgemeines	14
2. Artenschutzrechtliche Belange	15
3. Immissionsschutz	15
4. Bodenverhältnisse / Altlasten	16
5. Klima / Klimaanpassung	16
6. Wasser	16
7. Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	17
8. Baumschutz	17
9. Ökologische Minderungsmaßnahmen	17
F Wasserwirtschaftliche Belange	17
G Bodenordnung	17
H Kosten	18

A Allgemeines

1. Lage des Aufhebungsgebietes im Stadtbereich

Das Aufhebungsgebiet befindet sich im zentralen Bereich von Alt-Oberhausen und liegt westlich und östlich der Havensteinstraße zwischen der Helmholtzstraße und Marktstraße. Es umfasst in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31 und 32 die Flurstücke Nr. 378, 383 (teilweise), 386, 390, 391, 393-396, 398, 408, 409, 551, 858, 915 (teilweise), 916, 945, alle Flur 31, und Nr. 1047, Flur 32.

Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsgebietes ergibt sich auch aus der nachfolgenden Übersichtskarte (s. Abbildung 1):

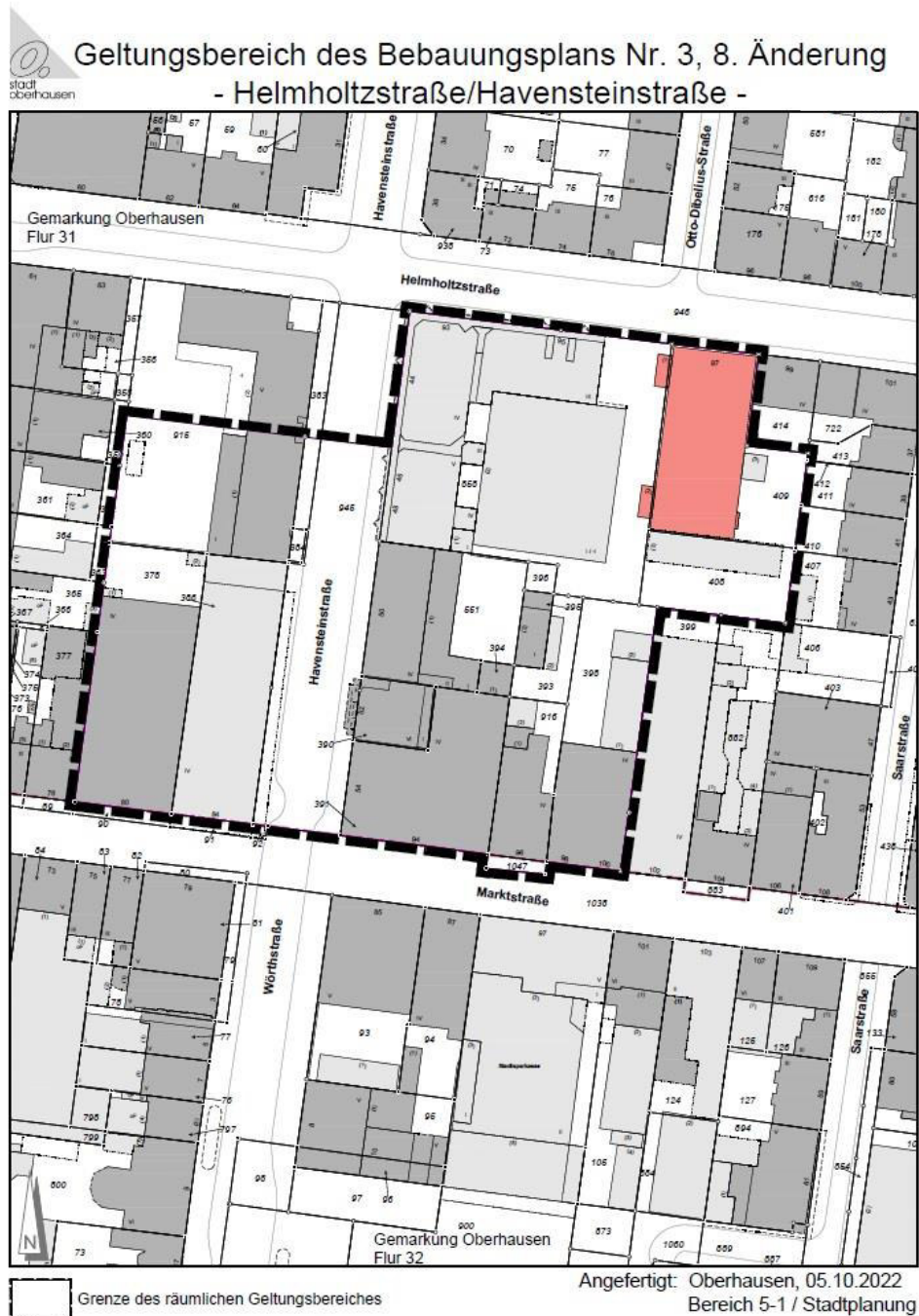


Abbildung 1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Aufhebungsgebietes
© Stadt Oberhausen

2. Aufhebungsverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 14.11.2022 hat der Rat der Stadt Oberhausen den einleitenden Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, gefasst.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 15.12.2022.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung - Helmholtzstraße/Havensteinstraße - mit den Vorentwürfen der Aufhebungssatzung und der Aufhebungsbegründung

- in der Zeit vom 08.04. - 22.04.2024 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufhebung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.04.2024 erstmalig zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, beteiligt.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB, gelten die Regelungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung ebenso für deren Aufhebung. Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB ist es, dass das Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung der Gestaltung nutzungsgemischter Zentren, Wohnen in den Innenstädten und der Würdigung des Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ ist dies grundsätzlich gegeben. Da es sich bei dem Ziel der Aufhebung um die Wiedernutzbarmachung von hochverdichtetem Bestand handelt und das Gebiet vollständig baulich entwickelt ist, sind durch die Aufhebung keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan bzw. die Aufhebung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Aufhebungsgebietes rd. 13.400 m² und unterschreitet somit die Größenordnung von mindestens 20.000 m² gemäß Anlage 1 Nr.18.7.2 des UVPG. Analog dazu wurde durch den Bereich Umwelt/ökologische Planung geprüft, ob mit der Aufhebung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach

Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

Außerdem bestehen aus Sicht der ökologischen Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3, 8. Änderung, befindet sich kein Betriebsbereich, der der Seveso III-Richtlinie entspricht und eine entsprechende Zulässigkeit ist auch nicht vorgesehen. Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist das mehr als 5 km Luftlinie entfernt gelegene Betriebsgelände der Firma OQ Werk Ruhrchemie. Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie sind demnach nicht zu erwarten. Daher entstehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind damit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Anwendung. So wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

B Aufhebungsgründe und -ziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, in der Innenstadt von Alt-Oberhausen treten mittlerweile verstärkt Baugesuche mit dem Ziel der Etablierung einer Wohnnutzung auf. Nicht selten geht es dabei – wie u.a. bei den Gebäudekomplexen Helmholtzstraße 93-95 oder Marktstr. 84 – um die Nachnutzung von z.T. langzeitigen Leerständen, die vormals gewerblich genutzt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, weist für seinen Geltungsbereich im Wesentlichen Kerngebiete i.S.v. § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1962) aus. In diesen Gebieten ist gem. § 7 Abs. 3 BauNVO 1962 eine allgemeine Wohnnutzung grundsätzlich gebietsfremd und demnach nur ausnahmsweise planungsrechtlich zulässig. Dieser Ausnahmetatbestand wurden in den letzten Jahren im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung von Baugesuchen bereits verschiedentlich herangezogen. Durch eine noch weitergehende Ausweitung der Anwendung des Ausnahmetatbestandes im Rahmen bauaufsichtlicher Genehmigungsverfahren droht somit der Ausnahme- zum Regelfall zu werden, was dem planungsrechtlichen Gebietserhaltungsanspruch der festgesetzten Kerngebiete dann entgegenstehen würde.

Im Kontext der allgemeinen planerischen Bemühungen nutzungsgemischte Zentren zu erhalten und zu fördern, das Wohnen zurück in die Innenstädte zu bringen und Leerstände zu vermeiden sowie in Würdigung des städtebaulichen Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ erscheint eine planungsrechtliche Kerngebietsausweisung im Bereich Helmholtzstraße/Havensteinstraße/Marktstraße städtebaulich langfristig nicht mehr zielführend.

Insbesondere steht eine solche Ausweisung der Etablierung von Wohnnutzungen in dieser zentralen Lage von Alt-Oberhausen grundsätzlich entgegen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

Für die Innenstadt von Alt-Oberhausen gilt grundsätzlich der Bebauungsplan Nr. 3 - Stadtmitte Alt-Oberhausen -, der als einfacher Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB lediglich Festsetzungen von Straßen- und z.T. Baufluchtlinien enthält. Dieser Bebauungsplan ist vereinzelt durch Änderungsverfahren oder eigenständige Überplanungen qualifiziert worden (z.B. Änderungsverfahren Nr. 7, 8, 10 und 11 des Bebauungsplans Nr. 3 oder Überplanungen u.a. durch die Bebauungspläne Nr. 586A, 596, 608 oder 702). Im Rahmen dieser qualifizierenden Planungen wurden z.T. Baugebietsausweisungen nach der BauNVO vorgenommen, um eine planungsrechtliche Steuerungswirkung hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“ zu entfalten. Eine flächendeckende Baugebietsausweisung – insbesondere eine zusammenhängende Kerngebietsausweisung, die durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, in städtebaulicher Hinsicht beeinträchtigt würde – ergibt sich hieraus aber nicht. Insbesondere für die unmittelbar östlich und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, angrenzenden baulichen Strukturen zwischen der Marktstraße und der Helmholtzstraße gibt es keine die Maßfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 qualifizierenden Planungen, so dass auch hier bereits allgemeine Wohnnutzungen grundsätzlich planungsrechtlich zulässig sind.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet – insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen wäre dann voraussichtlich von einer Gemengelage i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB auszugehen, in der sowohl zentrentypische Nutzungen (z.B. Handel, Gewerbe und Dienstleistung) als auch Wohnen hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“ gleichermaßen planungsrechtlich zulässig wären. [Für die westliche Seite der Havensteinstraße gilt im Aufhebungsgebiet wieder die Straßen- und Baufluchtlinie des Bebauungsplans Nr. 3 vom 30.06.1950. \(Redaktionell ergänzt am 02.01.2025\)](#)

C Beschreibung des Aufhebungsgebietes und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Aufhebungsgebiet umfasst die angrenzenden Baufenster der Havensteinstraße im Bereich zwischen der Helmholtzstraße und der Marktstraße. Die östlich gelegene Straßenseite (vgl. Abbildung 2, linke Seite) ist geprägt von diversen kleinen Gewerbeeinheiten und Vergnügungsstätten im Erdgeschoss und überwiegend Leerstand ab dem 1. Obergeschoss (vgl. Abbildung 4). Auf der westlichen Seite befindet sich ein Senioren-Wohnpark an der Ecke zur Helmholtzstraße und im weiteren Verlauf weitere gewerbliche Erdgeschossnutzung und Leerstand in den oberen Geschossen (vgl. Abbildung 3). Durchzogen wird das Aufhebungsgebiet durch die zweispurige Havensteinstraße mit beidseitigen Fahrradschutzstreifen und Längsparkplätzen sowie Gehwegen. Im Nordosten des Aufhebungsgebietes befindet sich ein Hochbunker.



Abbildung 2: Aufhebungsgebiet von Seiten der Helmholtzstraße (eigene Abbildung, 11.12.2023)



Abbildung 3: Leerstand Westseite (eigene Abbildung, 11.12.2023)



Abbildung 4: Leerstand Ostseite (eigene Abbildung, 11.12.2023)

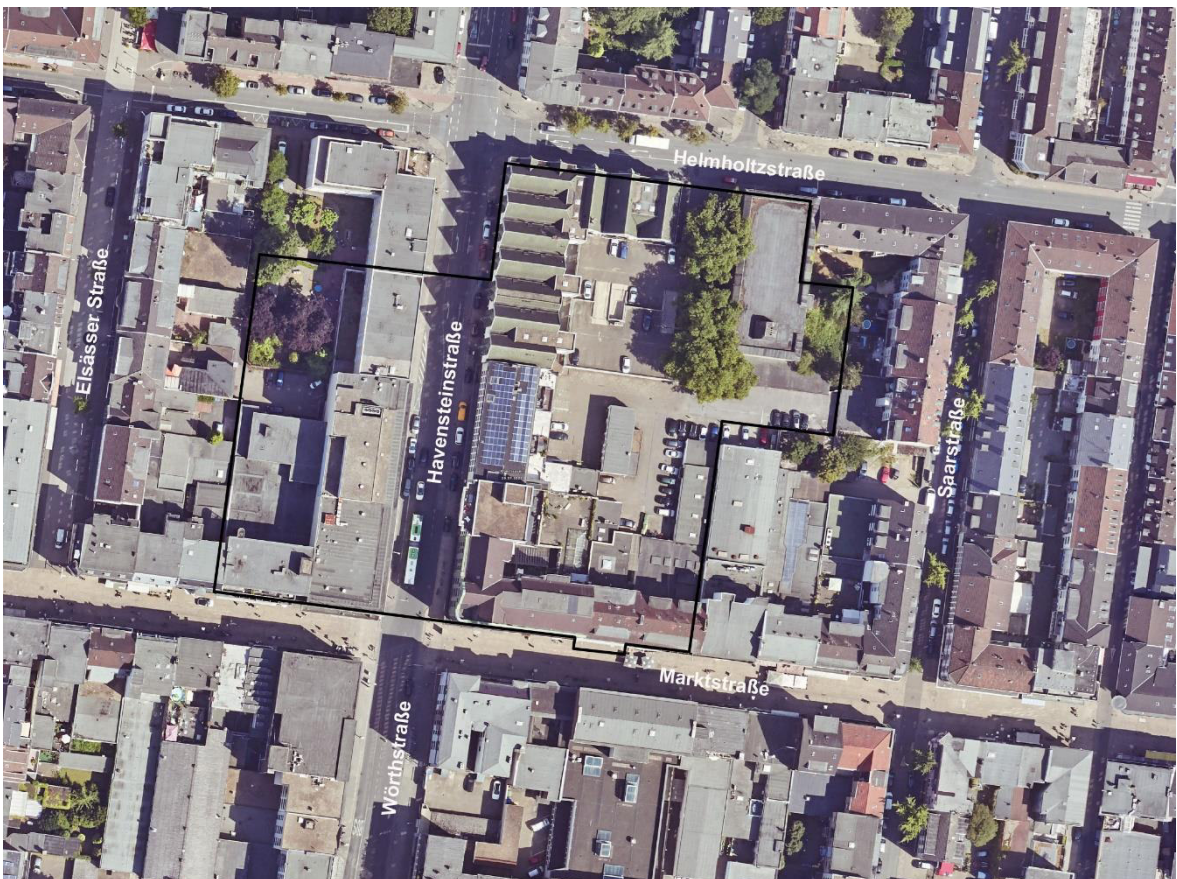


Abbildung 5: Luftbild aus 2022 © RVR, 2022, dl-de/by-2-0)

2. Verkehrserschließung

Über die Helmholtzstraße und Mülheimer Straße sind die BAB 42 in nördlicher und die BAB 40 in südlicher Richtung innerhalb von ca. 3,5 km bzw. ca. 2,5 km zu erreichen, die BAB 3 ist über die Concordiastraße und Ruhrorter Straße innerhalb von ca. 3,6 km zu erreichen. Unmittelbar südlich an das Aufhebungsgebiet anschließend befindet sich die Marktstraße, welche die zentrale Erschließung des Zentrums von Alt-Oberhausen bildet.

Zudem ist das Aufhebungsgebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Oberhausener Hauptbahnhof liegt ca. 600 m fußläufig entfernt. Dieser bietet eine direkte Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Vorgelagert liegt außerdem die Haltestelle „Oberhausen Hauptbahnhof / Willy-Brandt-Platz“, welche von diversen (Schnell-)Buslinien sowie der Straßenbahn bedient wird. Außerdem wird das Gebiet von den Bushaltestellen „Oberhausen Marktstr.“ (ca. 100 m südlich), „Oberhausen City Forum“ (ca. 300 m östlich) und „Oberhausen Paul-Reusch-Str.“ (ca. 400 m westlich) flankiert.

Das Aufhebungsgebiet wird von einer Nebenroute des Radwegenetzes der Stadt Oberhausen durchzogen, westlich anschließend befindet sich das Radverkehrsnetz NRW sowie am Hauptbahnhof die Veloroute zur interkommunalen Radwegeverbindung.

D Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen. D.h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG unter anderem in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) und am 06.08.2019 die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019) in Kraft getreten.

Die Landesregierung hat am 02.06.2023 die 2. Änderung des LEP NRW zum Ausbau erneuerbarer Energien (Windenergie und Freiflächen-Solarenergie) beschlossen. Während

der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 23.06. – 28.07.2023 konnten die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentliche Stellen zum Entwurf der 2. Änderung des LEP NRW, zur Planbegründung und zum Umweltbericht Stellung nehmen. Von der 2. Änderung des LEP NRW ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, nicht betroffen.

Im zeichnerischen Teil des LEP NRW ist das Aufhebungsgebiet nachrichtlich im Bereich einer „Siedlungsraum“-Darstellung gelegen.

Textliche, auf das Aufhebungsgebiet anwendbare Ziele und Grundsätze enthält der LEP NRW in Kapitel 6.1 „Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum“. Nach dem Grundsatz 6.1-5, dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ zeichnet sich die Stadtentwicklung u.a. durch eine kompakte Struktur und ein Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen aus. Eine derartige Siedlungsstruktur ist als flächen-, verkehrs-, energie- und kostensparend anzusehen.

Dem Grundsatz 6.1-6 ist der Vorrang der Innenentwicklung zu entnehmen. Insbesondere die Mobilisierung von ungenutzten oder absehbar brachfallenden Grundstücken im Innenbereich sowie innerstädtischem Flächenpotential ist hierbei vorrangig auszuschöpfen.

Die mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, verfolgten Hauptplanungsziele (vgl. Kapitel B, Seiten 5 und 6) entsprechen somit dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung.

1.2 Regionalplan Ruhr (RVR)

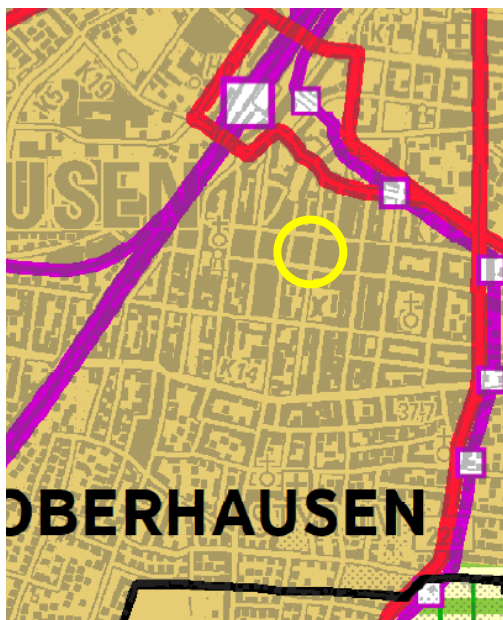


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (Stand: November 2023) © RVR

Der Landesentwicklungsplan NRW soll für seine Teilräume durch Regionalpläne konkretisiert werden. Mit Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr am 10.11.2023 erfolgt die Konkretisierung des LEP NRW im Zuständigkeitsbereich des RVR durch den Regionalplan Ruhr. Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 28.02.2024 ist der Regionalplan Ruhr wirksam geworden. Die Festlegungen des Regionalplans Ruhr ersetzen den regionalplanerischen Teil des bis dahin rechtsgültigen regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr. Im zeichnerischen Teil des Regionalplans Ruhr ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt (s. Abbildung 6).

Im textlichen Teil ist gemäß dem Ziel 1.2-1 festgelegt, dass die ASB für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten sind. In den ASB sind Nutzungen auszuschließen, die mit den in Satz 1 genannten Nutzungen nicht vereinbar sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, der Stadt Oberhausen wird planungsrechtlich keine Situation herbeigeführt, die eine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung erkennen lässt.

1.3 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

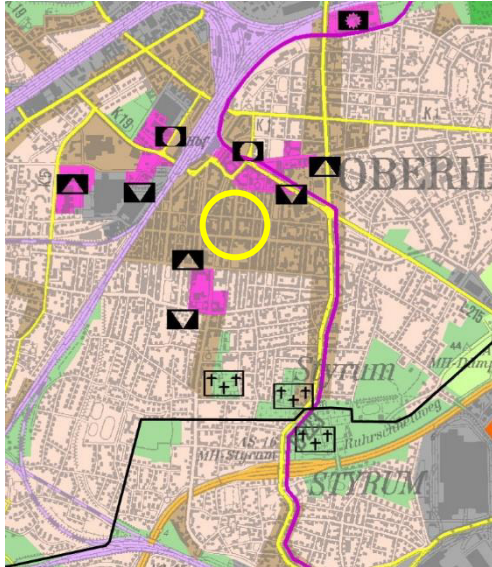


Abbildung 7: Auszug aus dem GFNP
© Stadt Oberhausen

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu der Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat seinerzeit einen regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernommen hatte. Mit Beschluss des Regionalplans Ruhr (s. auch Kapitel D 1.2, Seiten 9 und 10) ist der regionalplanerische Teil des bis dahin rechtsgültigen regionalen Flächennutzungsplans entfallen.

Der flächennutzungsplanerische Teil des RFNP wird als gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) nach § 204 BauGB der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen weitergeführt. Der GFNP stellt den Bereich des Aufhebungsverfahrens als Mischbaufläche dar (s. Abbildung 7).

Die Darstellung des GFNP ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Grundsätze der Raumordnung werden berücksichtigt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, werden übergeordnete planungsrechtliche Vorgaben nicht berührt.

Fazit

Das Aufhebungsgebiet ist vollständig entwickelt und stellt eine gewachsene innenstadtypische Baustruktur dar. Die Ermöglichung einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ und somit beispielhaft Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den oberen Geschossen in den Innenstädten, ergibt sich aus der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, für das Gebiet. Somit handelt es sich um ein Verfahren der Innenentwicklung. Nach Aufhebung des Bebauungsplans wäre das Aufhebungsgebiet planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB, wonach die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Aufhebung gelten, ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem GFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept Oberhausen (STEK 2020) und integriertes Stadtentwicklungskonzept Oberhausen (iSTEK 2023)

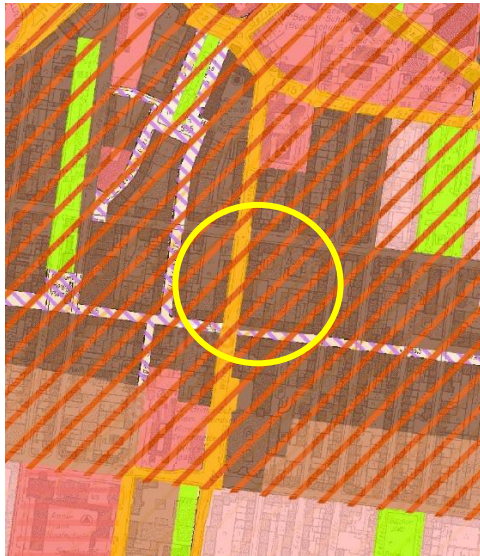


Abbildung 8: Auszug aus dem STEK 2020
© Stadt Oberhausen

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, ist im Plan „Flächennutzung“ als Kerngebietsfläche und überlagernd als Hauptzentrum dargestellt. Die Havensteinstraße ist als Hauptverkehrsstraße und die Marktstraße als Fußgängerbereich deklariert (vgl. Abbildung 8).

Laut Maßnahmenplan ist das Aufhebungsgebiet mit der Maßnahme Nr. 3.1 Entdichtung versehen.

Demnach seien im Maßnahmenbereich erhebliche Leerstände und schlechte Gebäudezustände sowie ein geringer Grünflächenanteil prägend. Ziel sei es, langfristig eine qualitätsvolle Pflege und Modernisierung mit teilweise Rückbau einzelner Gebäude und damit neu entstehender Verbindungen, Grünflächen aber auch neuem qualitativ hochwertigem Wohnraum zu schaffen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2023 (iSTEK 2023), welches als fortlaufendes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 19.06.2023 durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossen wurde, enthält das Leitziel „Attraktivität der Innenstadt und der Stadtteilzentren verbessern“ (vgl. S. 14: iSTEK 2023). Dies soll durch eine funktionale Neuausrichtung mit einer gesunden Durchmischung verschiedener Nutzungsarten gewährleistet werden. Ebenso wird der Bereich Alt-Oberhausens als räumlicher Schwerpunkt in der Bestandsentwicklung in verdichteten Räumen im Themenfeld Wohnen genannt (vgl. S. 27: ebd.).

Die mit der Aufhebung verfolgten Ziele entsprechen somit den Darstellungen des STEKs 2020 sowie des iSTEKs 2023.

3. 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 (vgl. Kapitel 10.4 der Studie „Wohnen in Oberhausen“) bis 2030 im Sinne einer angebotsorientierten Wohnungsmarktpolitik planerisch zu befördern.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, und der damit verbundenen Möglichmachung von Wohnen im Aufhebungsgebiet wird der Zielsetzung von 5.000 Wohnungen kurz- bis mittelfristig Rechnung getragen.

4. Klimaanpassungskonzept (KLAK)

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 15.05.2023 ein neues Klimaanpassungskonzept für das Stadtgebiet der Stadt Oberhausen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, welches im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. In diesem werden strategische ganzheitliche Kernziele zur Anpassung an Klimafolgen formuliert. Klimabelange sollen so künftig in Planungsprozessen und bei sonstigen Verwaltungsentscheidungen frühzeitiger und kontinuierlicher geprüft und berücksichtigt werden. Der Innenstadtbereich erreicht unter anderem durch die dichtere Bebauung einen im Stadtgebiet als thermisch höher belasteten Wert in der Klimaanalyse.

Gemäß des Rahmenplans befindet sich das Aufhebungsgebiet in den Fokusräumen „Hitzevorsorge“ und „Schwammstadt“. Im Sinne dieser soll die Hitze- bzw. Starkregenvorsorge durch vielseitige Synergien von Schwammstadtmaßnahmen unter anderem die Wärmeinseleffekte und das Mikroklima verbessert werden.

Das Aufhebungsverfahren hat weder positive noch negative Auswirkungen auf die zu berücksichtigten Ziele des Klimaanpassungskonzepts. Beim Aufhebungsgebiet handelt es sich um eine vollständig entwickelte Fläche mit hohem Versiegelungsgrad.

5. Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022

Die Stadt Oberhausen beauftragte das Gutachterbüro Stadt+Handel aus Dortmund mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Das Gutachten ist die fachliche Grundlage des Ratsbeschlusses "Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen" (Drucksache B/17/2098-01) vom 20.06.2022 – im Weiteren: "Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022". Das Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022 ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einzustufen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Nach dem Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022 liegt das Aufhebungsgebiet vollumfänglich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Alt-Oberhausen“. Hauptsächlich wird das Aufhebungsgebiet als Nebenlage mit südlich angrenzender Handelslage bezeichnet (vgl. Abbildung 9). Planungsziele für die als Nebenlage gekennzeichneten Bereiche sind laut Konzept u.a. die Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsmischung sowie das Entgegenwirken der z.T. erkennbar eintretenden Trading-Down-Prozesse (vgl. Stadt + Handel 2022: Seite 69f.).

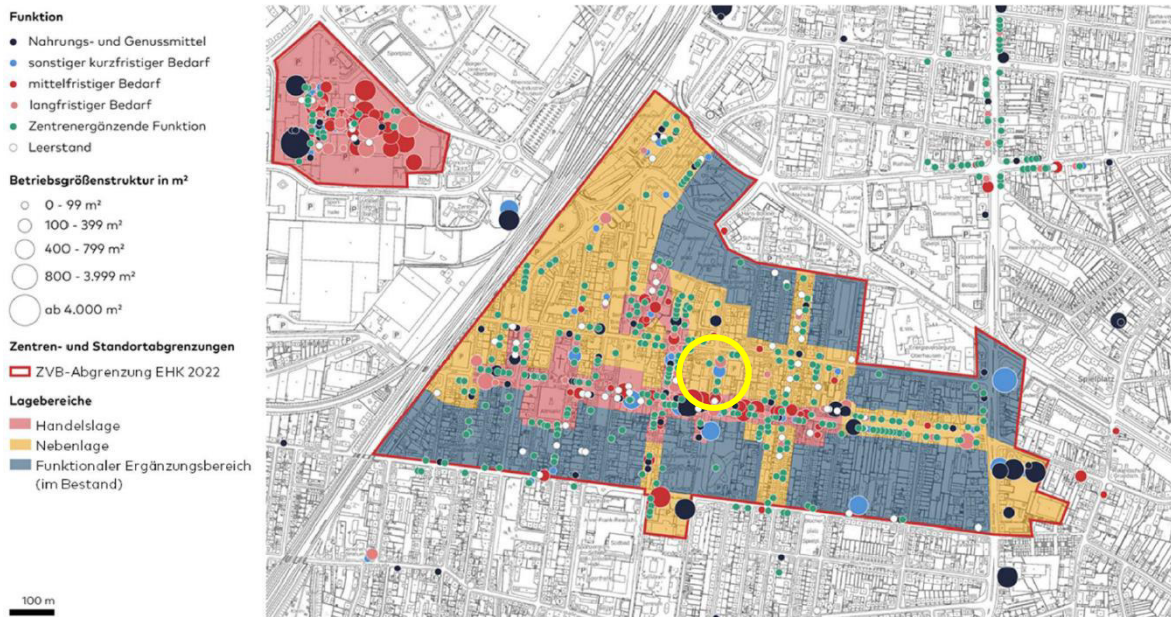


Abbildung 9: Einzelhandelskonzept (vgl. Stadt + Handel 2022; Seite 69)

Das Aufhebungsverfahren steht im Einklang mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022. Durch die Ermöglichung von Wohnraum in den oberen Geschossen wird einer potentiellen Nachnutzung von bisherigem Leerstand in der „Nebenlage“, einer Stärkung der Funktionsmischung sowie der damit verbundenen strukturellen Belebung des Gebäudebestandes Rechnung getragen.

6. Integriertes Handlungskonzept „Brückenschlag“

Das integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Oberhausen – „Brückenschlag“ (im Folgenden IHK Brückenschlag) im Sinne des § 171 e BauGB wurde am 19.12.2016 und am 13.11.2023 aktualisiert vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossen. Es ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ziele des IHK Brückenschlags im Ursprungskonzept sind unter anderem die strukturelle Belebung, Sicherung und Qualifizierung des Gebäudebestands sowie neue Entwicklung und Schaffung von Wohnraum (IHK Brückenschlag 2016; Seite 78). Insbesondere die Randbereiche der Marktstraße sollen durch ergänzende Nachnutzungen aufgewertet werden (ebd.; Seite 80). In der Aktualisierung des IHK Brückenschlags 2023 wurden die 2016 gefassten Ziele als weiterhin grundsätzlich aktuell definiert. Darüber hinaus ist bei allen Maßnahmen den Anforderungen der Klimawandelanpassung Rechnung zu tragen (IHK Brückenschlag 2023; Seite 20).

Das Aufhebungsverfahren steht im Einklang mit dem IHK Brückenschlag. Durch die Ermöglichung von Wohnraum in den oberen Geschossen wird einer potentiellen Nachnutzung von bisherigem Leerstand sowie der damit verbundenen strukturellen Belebung des Gebäudebestands Rechnung getragen.

7. Grünstrukturenentwicklungskonzept

Das Grünstrukturenentwicklungskonzept OberhausenCity (im Folgenden Grünstrukturenentwicklungskonzept) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde am 12.12.2018 vom Rat der Stadt beschlossen und ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für den Aufhebungsbereich werden neben Straßenbegleitgrün, Potentiale für die Qualifizierung und Erhöhung des Grünvolumens auf Freiflächen und Potentiale für Bauwerksbegrünung attestiert (vgl. Abbildung 10-12).

Das Aufhebungsverfahren hat insgesamt keine negativen Auswirkungen auf das Grünstrukturentwicklungskonzept und dessen Umsetzung.



Abbildung 10: Potentiale für Bauwerksbegrünung
© Stadt Oberhausen



Abbildung 11: Potentiale für die Qualifizierung und Erhöhung des Grünvolumens auf Freiflächen
© Stadt Oberhausen



Abbildung 12: Straßenbegleitgrün
© Stadt Oberhausen

8. Landschaftsplan

Der Bereich des Aufhebungsgebiets befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

9. Derzeitige Festsetzungen im Aufhebungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, vom 18.11.1968 setzt im Aufhebungsgebiet Kerngebiete (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus 1962 sowie ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schutzraum fest. Darüber hinaus trifft er Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung; westlich der Havensteinstraße eine Grundflächenzahl von (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0, östlich der Havensteinstraße eine GRZ von 0,65 und eine GFZ von 3,0. Die Baufelder werden durch Baugrenzen und einer Baulinie begrenzt.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 vom 30.06.1950. Der übergeleitete Durchführungsplan enthält Festsetzungen zu Straßen- und Baufluchtlinien. Die Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Übrigen durch eine Beurteilung nach § 34 BauGB.

E Umweltverträglichkeit

1. Allgemeines

Da der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholzstraße / Havensteinstraße - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgehoben werden soll, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (siehe auch Kapitel A 3, Seite 4).

Unabhängig vom Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen förmlichen Umweltbericht nach § 2a BauGB sind die im Rahmen der förmlichen

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, möglicherweise relevante Umweltbelange grundsätzlich zu betrachten und zu berücksichtigen.

2. Artenschutzrechtliche Belange

Der Aufhebungsbereich und die Umgebung sind vollständig baulich entwickelt. Besondere Grünstrukturen sind im Aufhebungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht zu finden. Vereinzelte Bäume befinden sich im Blockinnenbereich des Aufhebungsgebietes. Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist daher sehr begrenzt. Die Durchsicht der bei der Stadt Oberhausen vorliegenden Kartierungsgrundlagen ergab, weder für das Aufhebungsgebiet oder seine nähere Umgebung, Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Weiterer Handlungsbedarf, wie die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, ergibt sich aus der reinen Aufhebung des Bebauungsplans nicht. Nach Aufhebung des Bebauungsplans kann eine neue Nutzung der Bestandsgebäude durch Rückbau und Umbau erfolgen. In solchen Fällen wäre gegebenenfalls im Rahmen der Bauantragsstellung eine Prüfung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 BNaSchG erforderlich.

3. Immissionsschutz

Lärm

Emittenten für Luftschadstoffe sowie Lärm sind die in der Umgebung verlaufenden Verkehrswege. Das Aufhebungsgebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der Havensteinstraße durchschnitten. Direkt angrenzend verläuft nördlich die Helmholtzstraße, südlich die Marktstraße sowie westlich in unmittelbarer Nähe die Saarstraße. Als Indikator für mögliche Lärmbelastungen können die Lärmkarten der Stadt Oberhausen (Stand 2022, Umgebungslärmportal NRW) herangezogen werden. So zeigen sich erhöhte Lärmpegel für die an das Aufhebungsgebiet angrenzende Havenstein- und Helmholtzstraße. Der L_{DEN} (gemittelter Dauerschallpegel über 24-Stunden des Jahres) liegt im Bereich beider Straßen über 65 dB(A). Der L_{Night} (gemittelter Dauerschallpegel über alle Nächte des Jahres von 22 bis 6 Uhr) liegen über 50 dB (A). Fernwirkungen durch andere Verkehrswege wie z. B. Bundesautobahnen, Bundesstraßen oder die Schienenverkehrswege in Oberhausen liegen nicht vor. Bei zukünftigen Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB wäre die Lärmsituation zu prüfen und ggf. ein entsprechender Lärmschutz nachzuweisen.

Luft

Der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West, der zuletzt fortgeschrieben wurde durch die am 30.10.2020 in Kraft getretene Planergänzung Stadt Oberhausen 2020. Weiterhin liegt der Bereich innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet. Die Aufhebung hat keinen Einfluss auf die Immissionssituation.

Störfallbetriebe – Seveso III-Richtlinie

Im Aufhebungsgebiet befindet sich kein Betriebsbereich, der der Seveso III-Richtlinie entspricht. Eine entsprechende Zulässigkeit ist ebenfalls nicht vorgesehen. Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist das mehr als 5 km Luftlinie entfernt gelegene Betriebsgelände der Firma OQ-Werk Ruhrchemie. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

4. Bodenverhältnisse / Altlasten

Das Aufhebungsgebiet ist fast vollständig bebaut. Innerhalb des Aufhebungsgebietes sind keine Flächen mit Bodenbelastungsverdacht in den Bodenbelastungskarten der Stadt Oberhausen verzeichnet. Die in unmittelbarer Nähe befindlichen Verdachtsflächen (F 13.128, F 13.082) haben keine negativen Auswirkungen auf den Aufhebungsbereich. Es ist davon auszugehen, dass im Aufhebungsbereich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der intensiven anthropogenen Überprägung keine natürlichen Bodenstrukturen mehr vorhanden sind. Die Aufhebung des Bebauungsplans oder eine zukünftige Umnutzung der Gebäude verändert an dieser Situation nichts.

5. Klima / Klimaanpassung

Das Klima lässt sich kleinräumlich sogenannten Klimatopen zuordnen, die für ein zusammenhängendes Gebiet einheitliche Klimaeigenschaften ausweisen. Die Ausprägung der Klimatope sind vor allem durch die räumliche Struktur und Oberflächennutzung bzw. die anthropogene Beeinflussung bestimmt. Die Klimaanalyse der Stadt Oberhausen ordnet das Aufhebungsgebiet und die Umgebung dem Klimatop Innenstadtklima zu. Der hochverdichtete Innenstadtbereich und die hohe Wärmespeicherkapazität in den Baukörpern führt zu starker lokaler Überwärmung durch zu geringe Verdunstung. Es entstehen städtische Wärmeinseln. Das Klimaanpassungskonzept Oberhausen (KLAK, 2023) soll dazu beitragen derartige lokale Auswirkungen des Klimawandels durch passende Anpassungsmaßnahmen zu minimieren und die Resilienz in Oberhausens zu erhöhen. Ein besonderes Augenmerk wird sowohl im KLAK als auch in der Bauleitplanung auf Maßnahmen gegen Hitzebelastung und zur Starkregenvorsorge gelegt (siehe auch Ausführungen zum KLAK unter Punkt D 4; Seite 12). Die Aufhebung des Bebauungsplans ändert nichts an der ungünstigen bioklimatischen Situation des Gebietes und seiner Umgebung. Anschließend bauliche Veränderungen sollten genutzt werden, um z.B. durch Begrünungen und Reduzierung der Versiegelung, eine Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation im Aufhebungsgebiet und seiner Umgebung zu erzielen. Zudem kann auch die Attraktivität für eine Wohnnutzung durch zusätzliches Grün gesteigert werden (siehe auch Ziele des Grünstrukturentwicklungskonzept OberhausenCity in Kapitel D 7, Seiten 13 und 14)

6. Wasser

Starkregen

Auf Grundlage der Starkregen- und Fließwegeanalyse für die Stadt Oberhausen (Fließwegeanalyse OB, 2016) lässt sich zunächst keine direkte Gefahr für die Fläche ableiten. Jedoch finden sich entlang der Fläche Fließwege, weswegen diese für zukünftige Nutzungen mitgedacht werden sollten. Bezüglich der Gefahren durch Starkregenereignisse ist festzuhalten, dass das Aufhebungsgebiet innerhalb des Fokusraumes „Schwammstadt“ des im KLAK erarbeiteten integrierten Rahmenplans zur Klimaanpassung liegt. Daher muss bei einer Umgestaltung des Gebiets das Schwammstadtprinzip zu Grunde gelegt werden.

Hochwasser

Das Aufhebungsgebiet ist nach Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten NRW nicht von Hochwasser betroffen.

Versickerung

Die Grundstücke innerhalb des Aufhebungsgebietes sind an eine öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Anfallendes Regenwasser wird nicht versickert. Die Aufhebung des Bebauungsplans wird zu keiner Änderung der Situation führen.

7. Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Größe des Aufhebungsgebietes beträgt rd. 13.400 m².

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist für Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

8. Baumschutz

Im Aufhebungsgebiet sind vereinzelt Bäume in den Blockinnenbereichen vorhanden. Diese sind nicht durch den bisherigen Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, festgesetzt. Als Rechtsgrundlage zum Erhalt der Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen. Aus dem Aufhebungsverfahren ergeben sich keine Änderungen für den Baumschutz.

9. Ökologische Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierbei soll gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei dem Aufhebungsgebiet handelt es sich um ein vollständig entwickeltes urbanes Gebiet. Das Gebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Aufhebung ergibt keine planungsrechtlichen Änderungen in der städtebaulichen Entwicklung.

F Wasserwirtschaftliche Belange

Zur Realisierung der mit der Aufhebung verbundenen Ziele sind keine wasserwirtschaftlichen Maßnahmen erforderlich.

G Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

H Kosten

Mit der Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, entstehen der Stadt Oberhausen voraussichtlich keine Folgekosten.

Oberhausen, 19.08.2024
Bereich 5-1 -Stadtplanung-



Bereichsleiter -Stadtplanung-



Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen **aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB** **(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -**

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne (mit Ausnahme von Leitungsplänen), Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstelligungen zu entnehmen (siehe Anlage 7 zur Beschlussvorlage).

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Zu IV.A.1	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 53 - Immissionsschutz Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf <u>Online-Stellungnahme vom 13.05.2024</u>	
Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der verschiedenen Belange ergehen folgende Stellungnahmen:		Der einführende Text wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die Änderung in dem genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus Sicht des Dezernates 35.4 -Denkmalangelegenheiten- keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens nach keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.		Die grundsätzliche Aussage des Dezernates 35.4 wird zur Kenntnis genommen.
Da die Zuständigkeiten des Dezernates 35.4 nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, empfehle ich, falls nicht bereits geschehen, den Landschaftsverband Rheinland (LVR) -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch ver-		Das LVR-Amt für Denkmalpflege, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege und die kommunale Untere Denkmalbehörde wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben. Das LVR-Amt für Denkmalpflege hat per Online-Stellungnahmen vom 10.05.2024 mitgeteilt, „dass nach momentanem Kenntnisstand keine baudenkmalpflegerischen Belange betroffen sind“. Von den anderen beteiligten Stellen wurden keine Stel-

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
mutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Endericher Str. 133, 53115 Bonn.	lungnahmen vorgebracht.
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dezernat 53) ergeht folgende Stellungnahme: Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Umweltzone Ruhr West, Teilplan Oberhausen. Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ Immissionen von 40 g/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht.	Der Hinweis des Dezernates 53 wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dezernat 54) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Aufhebung des BPL Nr. 003, 8. Änderung, Helmholtzstraße/Havensteinstraße bestehen aus kommunalabwassertechnischer Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis des Dezernates 54 wird zur Kenntnis genommen.
Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: - Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) - Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) - Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden. Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TöB-Beteiligung: Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange / Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de) und https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-05/20230519_toeb_zustaendigkeiten.pdf	Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die Form der TöB-Beteiligung sind bekannt. Sie wurden in der Vergangenheit und werden auch in der Zukunft berücksichtigt.
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
Zu IV.A.2 Emschergenossenschaft Postfach 10 11 61, 45011 Essen <u>Online-Stellungnahme vom 14.05.2024</u> Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern der folgende Hinweis beachtet wird. Hinweis Es muss sichergestellt sein, dass durch die vorgelagerte(n) Mischwasserbehandlungsanlage(n) die beim Klärwerk Emschermündung genehmigte ma-	Im Kontext der allgemeinen planerischen Bemühungen nutzungs- gemischte Zentren zu erhalten und zu fördern, das Wohnen zurück in die Innenstädte zu bringen und Leerstände zu vermeiden sowie in Würdigung des städtebaulichen Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ erscheint eine planungsrechtliche Kerngebietsausweisung im Bereich Helmholtzstraße/Havensteinstraße/Marktstraße städtebaulich langfristig nicht mehr zielführend. Insbesondere steht eine solche Ausweisung im

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
ximale Wassermenge nicht überschritten wird und keine gefährlichen Stoffe eingeleitet werden. Wenn Sie Fragen zu unserer Stellungnahme haben, rufen Sie uns bitte an.		Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, der Etablierung von Wohnnutzungen in dieser zentralen Lage von Alt-Oberhausen grundsätzlich entgegen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Neubebauung vorbereitet. Das Aufhebungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Insofern hat das Aufhebungsverfahren keinerlei Auswirkungen auf die in die Mischwasserbehandlungsanlagen eingeleiteten Wassermengen. Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet – insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
Zu IV.A.3	Oberhausener Netzgesellschaft mbH Netzdokumentation/GIS-Services Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen <u>Online-Stellungnahme vom 15.05.2024</u>	
Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist in diesem Gebiet z.Zt. nicht vorgesehen.		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein.	Im Kontext der allgemeinen planerischen Bemühungen nutzungsgemischte Zentren zu erhalten und zu fördern, das Wohnen zurück in die Innenstädte zu bringen und Leerstände zu vermeiden sowie in Würdigung des städtebaulichen Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ erscheint eine planungsrechtliche Kerngebietsausweisung im Bereich Helmholtzstraße/Havensteinstraße/Marktstraße städtebaulich langfristig nicht mehr zielführend. Insbesondere steht eine solche Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, der Etablierung von Wohnnutzungen in dieser zentralen Lage von Alt-Oberhausen grundsätzlich entgegen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Neubebauung vorbereitet. Das Aufhebungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet – insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die vorhandenen Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH sind bei evtl. später geplanten Umbaumaßnahmen im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Veröffentlichung

Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne (mit Ausnahme von Leitungsplänen), Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalst Stellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 7 zur Beschlussvorlage).

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Zu IV.B.1	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 53 – Immissionsschutz Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf <u>Online-Stellungnahme vom 17.12.2024</u>	
Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der verschiedenen Belange ergehen folgende Stellungnahmen:		Der einführende Text wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die Änderung in dem genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus Sicht des Dezernates 35.4 -Denkmalangelegenheiten- keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens nach keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.		Die Aussage des Dezernates 35.4 wird zur Kenntnis genommen.
Da die Zuständigkeiten des Dezernates 35.4 nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, empfehle ich, falls nicht bereits geschehen, den Landschaftsverband Rheinland (LVR) -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch ver-		Das LVR-Amt für Denkmalpflege, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege und die kommunale Untere Denkmalbehörde wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben. Das LVR-Amt für Denkmalpflege hat per Online-Stellungnahmen vom 10.05.2024 mitgeteilt, „dass nach momentanem Kenntnisstand keine baudenkmalpflegerischen Belange betroffen sind“. Von den anderen beteiligten Stellen wurden keine Stel-

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
mutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Endericher Str. 133, 53115 Bonn.	Stellungnahmen vorgebracht.
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dezernat 53) ergeht folgende Stellungnahme: Sachgebiet 53.1B LRP: Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone Ruhr West, Teilplan Oberhausen. Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ Immissionen von 40 g/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht. Sachgebiet 53.2 Immissionsschutz, Anlagenüberwachung Energie: Es befindet sich eine Anlage im Zuständigkeitsbereich im Abstand von 1500 m zu dem Vorhaben (EVO Energieversorgung Oberhausen AG). Gegen die geplante Änderung bestehen keine Bedenken. Sachgebiet 53.3 Überwachung: Zu dem Bauleitplanverfahren bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.	Die Hinweise des Dezernates 53 werden zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dezernat 54) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, Helmholtzstraße/Havensteinstraße bestehen aus kommunalabwassertechnischer Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis des Dezernates 54 wird zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: - Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) - Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) - Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden. Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TöB-Beteiligung: https://www.brd.nrw.de/ueber-uns/die-bezirksregierung/die-bezirksregierung-als-traeger-oeffentlicher-belange https://www.brd.nrw.de/document/20240522_toeb_zustaendigkeiten.pdf	Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die Form der TöB-Beteiligung sind bekannt. Sie wurden in der Vergangenheit und werden auch in der Zukunft berücksichtigt.
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Zu IV.B.2	Emschergenossenschaft Postfach 10 11 61, 45011 Essen <u>Online-Stellungnahme vom 12.12.2024</u>	
Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern der folgende Hinweis beachtet wird.		Der einführende Text wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis Es muss sichergestellt sein, dass durch die vorgelagerte(n) Mischwasserbehandlungsanlage(n) die beim Klärwerk Emschermündung genehmigte maximale Wassermenge nicht überschritten wird und keine gefährlichen Stoffe eingeleitet werden.		Im Kontext der allgemeinen planerischen Bemühungen nutzungsgemischte Zentren zu erhalten und zu fördern, das Wohnen zurück in die Innenstädte zu bringen und Leerstände zu vermeiden sowie in Würdigung des städtebaulichen Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ ist eine planungsrechtliche Kerngebietsausweisung im Bereich Helmholtzstraße/Havensteinstraße/Marktstraße städtebaulich langfristig nicht mehr zielführend. Insbesondere steht eine solche Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, der Etablierung von Wohnnutzungen in dieser zentralen Lage von Alt-Oberhausen grundsätzlich entgegen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden. Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet – insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Neubebauung oder die Einleitung gefährlicher Stoffe in die Kanalisation vorbereitet. Auch die Wassermenge am Klärwerk Emschermündung wird dadurch nicht erhöht. Das Aufhebungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Wenn Sie Fragen zu unserer Stellungnahme haben, rufen Sie uns bitte an.		Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
Zu IV.B.3	Industrie- und Handelskammer zu Essen 45127 Essen <u>Online-Stellungnahme vom 18.11.2024</u>	Die Industrie- und Handelskammer bekräftigt im Grundsatz die Planungsziele der Stadt Oberhausen. Insofern werden die Ausführungen an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf die nachfolgende Abwägung verwiesen.
Die IHK zu Essen begrüßt die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 003 – 08. Änd. im Bereich Helmholtzstraße / Havensteinstraße und unterstützt die Planung im Grundsatz. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im zentralen Innenstadtbereich ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, das mit der Aufhebung des Bebauungsplans unterstützt wird. Gleichzeitig ist es entscheidend, eine Balance zwischen Wohnen, Handel, Gewerbe und Gastronomie sicherzustellen, um die Vitalität und Attraktivität des Stadtzentrums langfristig zu fördern. Die im geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO 1962 stehen einer flexiblen Nutzungsmischung entgegen. Die strikte Trennung von Wohnen und gewerblicher Nutzung wird heutigen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Die dynamische Entwicklung innerstädtischer Quartiere, die unter anderem durch den Rückgang von Einzelhandelsflächen und eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum gekennzeichnet ist, erfordert eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen. Die Aufhebung des Bebauungsplans und die Rückführung der planungsrechtlichen Beurteilung auf § 34 BauGB ermöglichen eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung. Diese Anpassung schafft die Grundlage für eine gemischte Nutzung, die sowohl Wohn- als auch zentrentypische gewerbliche		

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Funktionen zulässt. Dies ist insbesondere für das Alt-Oberhausener Zentrum von Bedeutung, um Leerstände zu vermeiden und eine wirtschaftlich und sozial tragfähige Innenstadt zu gewährleisten. Die Rückkehr des Wohnens in die zentralen Lagen entspricht dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und trägt zur Stärkung innerstädtischer Quartiere bei. Wohnen sorgt für eine dauerhafte Präsenz von Menschen in der Innenstadt, was die Nachfrage nach Dienstleistungen, Handel und Gastronomie belebt. Dies reduziert zugleich die Abhängigkeit von temporären Kundenströmen und stärkt die Resilienz der Innenstadt gegenüber externen Wettbewerbern, wie Einkaufszentren oder Online-Handel.	
Die IHK weist jedoch darauf hin, dass ein zu starkes Zurückdrängen gewerblicher Nutzungen im Zentrum von Alt-Oberhausen vermieden werden muss. Ein lebendiges Innenstadtquartier benötigt weiterhin eine substanzielle gewerbliche Basis. Diese umfasst Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen sowie gastronomische Angebote, die zur Attraktivität des Standorts beitragen. Ziel muss es daher sein, das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblichen Funktionen nicht nur zu ermöglichen, sondern gezielt zu fördern.	Ein Zurückdrängen gewerblicher Nutzungen im „Hauptzentrum Alt-Oberhausen“ wird mit dem Aufhebungsverfahren nicht verfolgt. Gerade im Aufhebungsgebiet hat sich gezeigt, dass u.a. in Gebäuden entlang der Havensteinstraße in den oberen Geschossen eigentlich für gewerbliche Nutzungen gedachte Räume seit längerer Zeit leer stehen. Im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 wird das Aufhebungsgebiet hauptsächlich als Nebenlage mit südlich angrenzender Handelslage bezeichnet. Planungsziele für die als Nebenlage gekennzeichneten Bereiche sind laut Konzept u.a. die Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsmischung sowie das Entgegenwirken der z.T. erkennbar eintretenden Trading-Down-Prozesse. Durch die Ermöglichung von Wohnraum wird einer potentiellen Nachnutzung von bisherigem Leerstand in der „Nebenlage“, einer Stärkung der Funktionsmischung sowie der damit verbundenen strukturellen Belebung des Gebäudebestandes Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Maßnahmen der Stadt Oberhausen verwiesen, um den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Alt-Oberhausen“ durch entsprechende Bauleitpläne aber auch

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	im Rahmen der Städtebauförderung zu erhalten und zu entwickeln bzw. die Attraktivität für die Ansiedlung passender Gewerbebetriebe im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung sowie Gastronomie zu steigern. Erwähnenswert ist dabei das vom Rat der Stadt zuletzt am 13.11.2023 beschlossene aktualisierte, integrierte Handlungskonzept „Brückenschlag“, welches unter anderem die strukturelle Belebung, Sicherung und Qualifizierung des Gebäudebestands sowie die gezielte Entwicklung und Schaffung von neuem Wohnraum zum Ziel hat. Insbesondere die Randbereiche der Marktstraße sollen durch ergänzende Nachnutzungen aufgewertet werden. Insofern werden die Empfehlungen der IHK durch die Stadt Oberhausen seit längere Zeit beachtet und umgesetzt. Sie sind auch zukünftig Maßstab für ihr weiteres Handeln.
Abschließende Bewertung Die IHK zu Essen unterstützt die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 003 – 08. Änd., da sie einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der Alt-Oberhausener Innenstadt leisten kann. Die Maßnahme eröffnet die Möglichkeit, moderne und nachhaltige Quartiere zu schaffen, die durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Handel gekennzeichnet sind. Gleichzeitig fordert die IHK die Stadt Oberhausen dazu auf, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den gewerblichen Charakter der Innenstadt zu sichern und eine langfristige städtebauliche Balance zu gewährleisten. Wir bedanken uns für die Beteiligung bei o. angeführtem Verfahren und stehen für etwaige Rückfragen jederzeit zur Verfügung.	Auf das vorgenannte Abwägungsergebnis wird verwiesen.

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
Zu IV.B.4	Oberhausener Netzgesellschaft mbH Netzdokumentation / GIS-Services Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen <u>Online-Stellungnahme vom 18.12.2024</u>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist in diesem Gebiet z.Zt. nicht vorgesehen.		
Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.		Im Kontext der allgemeinen planerischen Bemühungen nutzungsgemischte Zentren zu erhalten und zu fördern, das Wohnen zurück in die Innenstädte zu bringen und Leerstände zu vermeiden sowie in Würdigung des städtebaulichen Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ erscheint eine planungsrechtliche Kerngebietsausweisung im Bereich Helmholtzstraße/Havensteinstraße/Marktstraße städtebaulich langfristig nicht mehr zielführend. Insbesondere steht eine solche Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, der Etablierung von Wohnnutzungen in dieser zentralen Lage von Alt-Oberhausen grundsätzlich entgegen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Neubebauung vorbereitet. Das Aufhebungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet – insbesondere

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
		hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die vorhandenen Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH sind bei evtl. später geplanten Umbaumaßnahmen im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
Zu IV.B.5	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH Am Schloß Broich 1-3, 45479 Mülheim an der Ruhr <u>Online-Stellungnahme vom 22.11.2024</u>	
Wir haben für Sie Planausschnitte mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Unser Service Point Oberhausen, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.		Die Hauptversorgungsleitungen liegen weitgehend innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Auf die nachfolgende Abwägung wird verwiesen.
Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare		Im Kontext der allgemeinen planerischen Bemühungen nutzungsgemischte Zentren zu erhalten und zu fördern, das Wohnen zurück in die Innenstädte zu bringen und Leerstände zu vermeiden sowie in Würdigung des städtebaulichen Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“ erscheint eine planungsrechtliche Kerngebietsausweisung im Bereich

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, - Helmholtzstraße/Havensteinstraße -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
zur Verfügung stellen.	Helmholtzstraße/Havensteinstraße/Marktstraße städtebaulich langfristig nicht mehr zielführend. Insbesondere steht eine solche Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, der Etablierung von Wohnnutzungen in dieser zentralen Lage von Alt-Oberhausen grundsätzlich entgegen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung, in einem förmlichen Verfahren aufgehoben werden. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Neubebauung vorbereitet. Das Aufhebungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Insofern hat das Aufhebungsverfahren keinerlei Auswirkungen auf die Leitungen und Kabel der RWW. Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3, 8. Änderung, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet – insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Stellungnahme(n) (Stand: 07.08.2024)

Sie betrachten: 003 - 08. Änd., Helmholtzstraße/Havensteinstraße
Verfahrensschritt: Anschreiben zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 08.04.2024 - 17.05.2024

Behörde:	Bezirksregierung Düsseldorf: Dez. 53 (Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)
Frist:	17.05.2024
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 13.05.2024, Aktenzeichen: 53.01.44-112/2024-Z Bebauungsplan Nr. 003 Helmholtzstraße/Havensteinstraße, 8. Änderung - Aufhebung Beteiligung als TöB gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) Ihre E-Mail/Schreiben vom 07.04.2024/08.04.2024 Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Eendenicher Str.133, 53115 Bonn. Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme: Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Umweltzone Ruhr West, Teilplan Oberhausen. Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO2 Immissionen von 40 g/m3 ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht. Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Aufhebung des BPL Nr. 003 Helmholtzstraße/Havensteinstraße bestehen aus kommunal-abwassertechnischer Sicht keine Bedenken. Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: -Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) -Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) -Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) Ansprechpartner: Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) [REDACTED] Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP) [REDACTED] Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) [REDACTED]

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de)

und

[REDACTED]

Im Auftrag
gez.

[REDACTED]

Anhänge: -

Nachträge:

-

manuelle Einträge:

-

Emschergenossenschaft – [REDACTED]

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
46042 Oberhausen

Aufhebung des Bebauungsplans 003, 08. Änderung

Helmholtzstraße / Havensteinstraße

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 (1) BauGB**

Datum 14.05.2024

Emschergenossenschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufhebung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits
keine Bedenken, sofern der folgende Hinweis beachtet wird.

Hinweis

Es muss sichergestellt sein, dass durch die vorgelagerte(n) Mischwasser-
behandlungsanlage(n) die beim Klärwerk Emschermündung genehmigte
maximale Wassermenge nicht überschritten wird und keine gefährlichen
Stoffe eingeleitet werden.

Wenn Sie Fragen zu unserer Stellungnahme haben, rufen Sie uns bitte an.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

blaugrünes Leben _____

Stellungnahme(n) (Stand: 07.08.2024)

Sie betrachten: 003 - 08. Änd., Helmholtzstraße/Havensteinstraße
Verfahrensschritt: Anschreiben zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 08.04.2024 - 17.05.2024

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	17.05.2024
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED]: 15.05.2024 , Aktenzeichen: BBP003/2024 Sehr geehrte Damen u. Herren, grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist in diesem Gebiet z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Mit freundlichen Grüßen i.A. [REDACTED] Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH [REDACTED] Anhänge: [REDACTED]
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Veröffentlichung

Stellungnahme(n) (Stand: 17.12.2024)

Sie betrachten: 003 - 08. Änd., Helmholtzstraße/Havensteinstraße
Verfahrensschritt: Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 11.11.2024 - 18.12.2024

Behörde:	Bezirksregierung Düsseldorf: Dez. 53 (Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)
Frist:	18.12.2024
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 17.12.2024, Aktenzeichen: 53.01.44-BPL-388/2024-Ba BPL Nr. 003 Helmholtzstraße/Havensteinstraße, 8. Änderung Aufhebung Beteiligung als TöB gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) Ihre E-Mail/Schreiben vom 11.11.2024 Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Eendenicher Str.133, 53115 Bonn. Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme: SG 53.1B LRP: Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone Ruhr West, Teilplan Oberhausen. Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ Immissionen von 40 g/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht. SG 53.2 Überwachung: Es befindet sich eine Anlage im Zuständigkeitsbereich im Abstand von 1500 m zu dem Vorhaben (EVO Energieversorgung Oberhausen AG). Gegen die geplante Änderung bestehen aus Sicht des Sachgebietes 53.2 (Immissionsschutz, Anlagenüberwachung Energie) keine Bedenken. SG 53.3 Überwachung: Zu dem Bauleitplanverfahren bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Aufhebung des BPL Nr. 003 Helmholtzstraße/Havensteinstraße bestehen aus kommunal-abwassertechnischer Sicht keine Bedenken. Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: -Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) -Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) -Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) Ansprechpartner:

Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)

[REDACTED]

Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP)

[REDACTED]

Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.2)

[REDACTED]

Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.3)

[REDACTED]

Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)

[REDACTED]

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<https://www.brd.nrw.de/ueber-uns/die-bezirksregierung/die-bezirksregierung-als-traeger-oeffentlicher-belange>

und

https://www.brd.nrw.de/document/20240522_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag

gez.

[REDACTED]

Anhänge: -

Nachträge:

-

manuelle Einträge:

-

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
46042 Oberhausen



EGLV



Aufhebung des Bebauungsplans 003, 08. Änderung

Helmholtzstraße / Havensteinstraße

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Datum 12.12.2024

Emschergenossenschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufhebung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern der folgende Hinweis beachtet wird.

Hinweis

Es muss sichergestellt sein, dass durch die vorgelagerte(n) Mischwasserbehandlungsanlage(n) die beim Klärwerk Emschermündung genehmigte maximale Wassermenge nicht überschritten wird und keine gefährlichen Stoffe eingeleitet werden.

Wenn Sie Fragen zu unserer Stellungnahme haben, rufen Sie uns bitte an.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

elektronisch signiert



blaugrünes Leben _____

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister

Technisches Rathaus Sterkrade

Fachbereich 5-1-40 /
Planungsrecht und Verfahren

Bahnhofstraße 66

46145 Oberhausen

Postadresse: 45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift

Ihr Schreiben vom 11.11.2024 betreffend:

**Stellungnahme der IHK zu Essen zur 2. Beteiligung der Behörden und Träger
öffentlicher Belange bei der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 003 – 08. Änd.,
Helmholtzstraße/Havensteinstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter [REDACTED],

zur vorgesehenen Entwicklung nehmen wir, die **IHK zu Essen**, wie folgt Stellung:

Die IHK zu Essen **begrüßt die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 003 – 08. Änd.** im Bereich Helmholtzstraße/Havensteinstraße und **unterstützt die Planung im Grundsatz**. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im zentralen Innenstadtbereich ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, das mit der Aufhebung des Bebauungsplans unterstützt wird. Gleichzeitig ist es entscheidend, eine Balance zwischen Wohnen, Handel, Gewerbe und Gastronomie sicherzustellen, um die Vitalität und Attraktivität des Stadtzentrums langfristig zu fördern.

Die im geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO 1962 stehen einer flexiblen Nutzungsmischung entgegen. Die strikte Trennung von Wohnen und gewerblicher Nutzung wird heutigen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Die dynamische Entwicklung innerstädtischer Quartiere, die unter anderem durch den Rückgang von Einzelhandelsflächen und eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum gekennzeichnet ist, erfordert eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans und die Rückführung der planungsrechtlichen Beurteilung auf § 34 BauGB ermöglichen eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung. Diese Anpassung schafft die Grundlage für eine gemischte Nutzung, die sowohl Wohn- als auch zentrentypische gewerbliche Funktionen zulässt. Dies

Datum

18.11.2024

Ihr Aktenzeichen

Unser Zeichen/ Nachricht vom

MG

Ihr Ansprechpartner

[REDACTED]

E-Mail

[REDACTED]

Fon

[REDACTED]

ist insbesondere für das Alt-Oberhausener Zentrum von Bedeutung, um Leerstände zu vermeiden und eine wirtschaftlich und sozial tragfähige Innenstadt zu gewährleisten.

Die Rückkehr des Wohnens in die zentralen Lagen entspricht dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und trägt zur Stärkung innerstädtischer Quartiere bei. Wohnen sorgt für eine dauerhafte Präsenz von Menschen in der Innenstadt, was die Nachfrage nach Dienstleistungen, Handel und Gastronomie belebt. Dies reduziert zugleich die Abhängigkeit von temporären Kundenströmen und stärkt die Resilienz der Innenstadt gegenüber externen Wettbewerbern, wie Einkaufszentren oder Online-Handel.

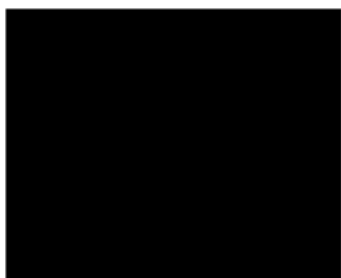
Die IHK weist jedoch darauf hin, dass ein zu starkes Zurückdrängen gewerblicher Nutzungen im Zentrum von Alt-Oberhausen vermieden werden muss. Ein lebendiges Innenstadtquartier benötigt weiterhin eine substanzielle gewerbliche Basis. Diese umfasst Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen sowie gastronomische Angebote, die zur Attraktivität des Standorts beitragen. Ziel muss es daher sein, das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblichen Funktionen nicht nur zu ermöglichen, sondern gezielt zu fördern.

Abschließende Bewertung

Die IHK zu Essen unterstützt die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 003 – 08. Änd., da sie einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung der Alt-Oberhausener Innenstadt leisten kann. Die Maßnahme eröffnet die Möglichkeit, moderne und nachhaltige Quartiere zu schaffen, die durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Handel gekennzeichnet sind. Gleichzeitig fordert die IHK die Stadt Oberhausen dazu auf, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den gewerblichen Charakter der Innenstadt zu sichern und eine langfristige städtebauliche Balance zu gewährleisten.

Wir bedanken uns für die Beteiligung bei o. angeführtem Verfahren und stehen für etwaige Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichsten Grüßen



Stellungnahme(n) (Stand: 19.12.2024)

Sie betrachten: 003 - 08. Änd., Helmholtzstraße/Havensteinstraße
Verfahrensschritt: Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 11.11.2024 - 18.12.2024

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	18.12.2024
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 18.12.2024 , Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen u. Herren, grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist in diesem Gebiet z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH [REDACTED] Homepage www.ob-netz.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 25.11.2024)

Sie betrachten: 003 - 08. Änd., Helmholtzstraße/Havensteinstraße
Verfahrensschritt: Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 11.11.2024 - 18.12.2024

Behörde:	RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Frist:	18.12.2024
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 22.11.2024 , Aktenzeichen: RN24-0231 Wir haben für Sie Planausschnitte mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Unser Service Point Oberhausen, Tel. [REDACTED], kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen. Anhänge: 6806238_1.1_Plot_WAS_H (s_1732262235_6806238_1.1_plot_was_h.pdf) 6806238_1.2_Plot_WAS (s_1732262235_6806238_1.2_plot_was.pdf) 6806238_1.3_Plot_KABEL (s_1732262235_6806238_1.3_plot_kabel.pdf) 6806238_1.4_Plot_SONST (s_1732262235_6806238_1.4_plot_sonst.pdf) 6806238_2.5_Plot_WAS_I (s_1732262235_6806238_2.5_plot_was_i.pdf) 6806238_3.5_Plot_WAS_I (s_1732262235_6806238_3.5_plot_was_i.pdf) 6806238_4.5_Plot_WAS_I (s_1732262235_6806238_4.5_plot_was_i.pdf) 6806238_5.5_Plot_WAS_I (s_1732262235_6806238_5.5_plot_was_i.pdf) 6806238_6.5_Plot_WAS_I (s_1732262235_6806238_6.5_plot_was_i.pdf) 6806238_7.5_Plot_WAS_I (s_1732262235_6806238_7.5_plot_was_i.pdf)
Nachträge:	1. Nachtrag Erstellt von: [REDACTED], am: 22.11.2024 , Aktenzeichen: RN24-0231 Wir haben für Sie einen weiteren Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen als Ergänzung wegen der begrenzten Speicherkapazität beigelegt. Anhänge: 6806238_8.6_Plot_KAB_I (n_1732262410_6806238_8.6_plot_kab_i.pdf)
manuelle Einträge:	-