

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