

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

**Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144
- Altenzentrum Reinersbach -
Beschluss zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

Beratungsfolge

08.05.2025	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
15.05.2025	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss erklärt sich mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach - (in Kraft seit dem 15.05.1981) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung- vom 07.08.2024 gekennzeichnete Gebiet und mit dem Entwurf der Aufhebungssatzung einverstanden. Er beschließt die Veröffentlichung des teilaufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 144 sowie der Entwürfe der Aufhebungssatzung und der Begründung.

Gesetzliche Grundlagen: § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB, § 13a Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 1 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. 2023 I Nr. 394).

Bezug

- Einleitender Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach - vom 23.09.2024 durch den Rat der Stadt (Drucksache Nr. B/17/5589).

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt**I. Einleitung**

Das Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach - liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 16, und umfasst die Flurstücke Nr. 247 und 248 jeweils teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Teilaufhebungsgebietes ergibt sich auch aus der als Anlage 2 beigefügten Übersichtskarte.

Die Lage des Teilaufhebungsgebietes innerhalb des Bebauungsplans Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach – sowie die Auswirkungen der teilaufzuhebenden Festsetzungen auf den gesamten Regelungszusammenhang des Bebauungsplans Nr. 144 sind aus der Anlage 3 ersichtlich.

Hinsichtlich der Aufhebungsgründe und -ziele des gegenständlichen Teilaufhebungsverfahrens, der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für die vorliegende Teilaufhebung sowie die mit dem Verfahren etwaig einhergehenden finanziellen Konsequenzen wird auf die diesbzgl. Ausführungen in der Drucksache Nr. B/17/5589 vom 23.09.2024 sowie auf die entsprechenden Ausführungen innerhalb des Begründungsentwurfs (vgl. Anlage 5) verwiesen, die unverändert fortgelten.

II. Bisheriger Verfahrensablauf / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 23.09.2024 hat der Rat der Stadt Oberhausen den einleitenden Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 gefasst.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 04.11.2024.

Im Rahmen der frühzeitigen 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 teilaufzuhebende Bebauungsplan Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach - mit den Vorentwürfen der Aufhebungssatzung und der Aufhebungsbegründung

- in der Zeit vom 04.02.2025 – 18.02.2025 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung zur Aufhebung).

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 nicht stattgefunden. Der Rat der Stadt hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 23.09.2024 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.02.2025 erstmalig zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 beteiligt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und 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 eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Düsseldorf**
Dezernat 53 - Immissionsschutz
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
2. **Energieversorgung Oberhausen AG**
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen
3. **Fernstraßen-Bundesamt**
Friedrich-Ebert-Str. 72-78
04109 Leipzig
4. **Stadtwerke Oberhausen AG (StOAG)**
Postfach 10 15 40
46015 Oberhausen
5. **Vodafone GmbH**
Ferdinand-Braun-Platz 1
40549 Düsseldorf

Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

III. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der beigefügten Abwägungstabelle (s. Anlage 6) enthalten.

Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben sind der Anlage 7 zu entnehmen.

IV. Weiterer Verfahrensablauf

- Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB, § 13a Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 8 BauGB betreffend die Veröffentlichung des teilaufzuhebenden Bebauungsplans sowie der Entwürfe der Aufhebungssatzung und der Begründung;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB, § 13a Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 8 BauGB;
- Bekanntmachung der Veröffentlichung des teilaufzuhebenden Bebauungsplans sowie der Entwürfe der Aufhebungssatzung und Begründung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Veröffentlichung des teilaufzuhebenden Bebauungsplans sowie der Entwürfe der Aufhebungssatzung und Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB, § 13a Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 8 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;
- Inkrafttreten der (Teil-)Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Anlage/n

- 1 - Anlage 1 - Liste Klimacheck
- 2 - Anlage 2 - Übersichtskarte Geltungsbereich
- 3 - Anlage 3 - Verkl. Auszug BPL 144
- 4 - Anlage 4 - Entwurf Aufhebungssatzung
- 5 - Anlage 5 - Begründung
- 6 - Anlage 6 - Abwägungstabelle
- 7 - Anlage 7 - Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/17/6594: Teilaufhebung BPL 144 - Altenzentrum Reinersbach -

Zuständiger Bereich: 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☒ Ja → Stufe 2

☐ Nein → bitte begründen

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.) ?	☒	☐	☐	Die Teilaufhebung dient dem Ziel, einen Teil der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche in öffentliches Eigentum zu überführen und die bislang nie umgesetzte Grünfläche dadurch tatsächlich zu realisieren.
	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu)-versiegelung aus?	☒	☐	☐	Die Fläche wird bislang zum Abstellen von Wohnmobilen genutzt und soll anschließend zu Teilen als Grünfläche hergestellt werden.
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 CO2(-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

Die über den Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde auf den Flurstücken 247 und 248 nie umgesetzt. Stattdessen wird die Fläche bis heute als Wohnwagenabstellplatz städtebaulich mindergenutzt. Als Vollzugsfolge der Teilaufhebung besteht die Möglichkeit, die nicht von diesem Verfahren betroffenen Flächen in öffentliches Eigentum zu überführen und im Sinne des Bebauungsplans erstmalig als öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Insofern ist eine überwiegend positive Klimarelevanz anzunehmen.

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.

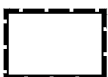
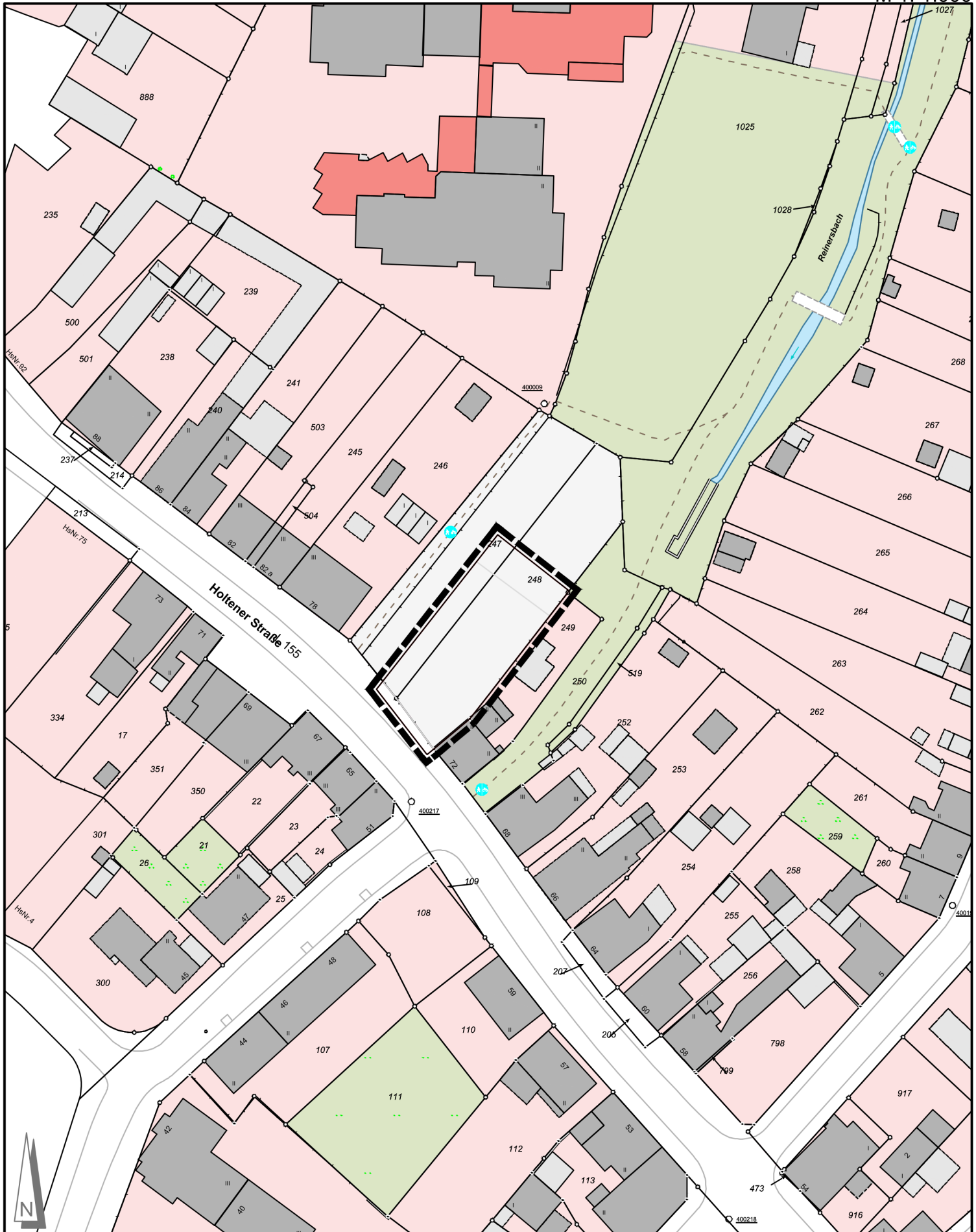
Teil 4.1: Auswahl von Baulandpotentialen – Standort- und Planungs Voraussetzungen				
Indikator	Kriterien	Ausprägungen	Bewertung	Anmerkung
Lage im Stadtgebiet				
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	☐ ja ☐ nein	+	Fläche der Teilaufl- hebung ist eine klass. Baulücke
	Außenentwicklung	☐ ja ☐ nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	☐ ja ☐ nein		
	Vornutzung von Flächen			
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuinanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling/ Fläche bereits versiegelt	☐ ja ☐ nein	+	als Abstellfläche
	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 dersolaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	☐ ja ☐ nein	O	
	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	+	unmittelb. angrenz.
	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 geht i. Zuge der Teilauflh. in öffentl. Eigentum
	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 zureifigten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	☐ ja ☐ nein	O	
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	☐ ja ☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)		2		
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung				
Durch die Teilauflhebung werden keine neuen Baurechte festgesetzt. Für den Teilauflhebungsbereich entsteht mittelbar eine potentielle bauliche Entwicklungsmöglichkeit im Anwendungsbereich des § 34 BauGB.				

Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung				
Indikator	Kriterien	Ausprägungen	Bewertung	Anmerkung
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit				
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren AVV-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	☐ ja ☐ nein		nicht im Teilaufheb.-bereich, sondern diesen umgebend
	Reihen-/Kettenhäuser	☐ ja ☐ nein	o	
	Mehrgeschossige Wohnanlagen	☐ ja ☐ nein		
Versiegelung				
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	☐ <40% ☐ 40-60%		nicht voll versiegelt,
Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Dachbegrünung vorgesehen	☐ 60-80% ☐ >80% ☐ ja ☐ nein	o	aber Abstellfläche
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	o	keine Bebauung
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	o	s.O.
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	o	s.O.
Energieversorgungskonzept				
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/Fernwärme und BHKW sind zureifizierte Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Energieversorgungskonzept vorhanden Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	☐ ja ☐ nein ☐ ja ☐ nein	o	s.O.
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)	3			
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	für die übrigen Flurstücksflächen
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)		2	
Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung			
Durch die Teilaufhebung werden keine neuen Baurechte festgesetzt. Für den Teilaufhebungsbereich entsteht mittelbar eine potentielle bauliche Entwicklungsmöglichkeit im Anwendungsbereich des § 34 BauGB.			
Gesamtübersicht			
Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen	2		
Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung	3		
Teil 3: Vertragliche Regelungen	2		
Gesamtbewertung des Projektes			
Die über den Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde auf den Flurstücken 247 und 248 nie umgesetzt. Stattdessen wird die Fläche bis heute als Wohnwagenabstellplatz städtebaulich mindergenutzt. Als Vollzugsfolge der Teilaufhebung besteht die Möglichkeit, die nicht von diesem Verfahren betroffenen Flächen in öffentliches Eigentum zu überführen und im Sinne des Bebauungsplans erstmalig als öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Insofern ist eine überwiegend positive Klimarelevanz anzunehmen.			

Bereich der tw. Aufhebung des Bebauungsplans Nr.144 - Altenzentrum Reinersbach -

M 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10 von 44 in Zusammenstellung

Angefertigt: Oberhausen, 07.08.2024
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Verkleinerter Auszug des Bereichs der tw. Aufhebung des Bebauungsplans Nr.144
- Altenzentrum Reinersbach -



Legende



Geltungsbereichs der tw. Aufhebung

11 von 44 in Zusammenstellung

Angefertigt: Oberhausen, 08.08.2024
Bereich 5-1 Stadtplanung

Der Rat der Stadt hat gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13 Abs. 4 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. 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 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV.NRW. S. 136), in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

Satzung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach - im Bereich der Holtener Straße vom _____

§ 1 Gegenstand der Satzung

Der vom Rat der Stadt am 08.12.1980 als Satzung beschlossene und am 15.05.1981 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach - wird im Bereich der Holtener Straße teilweise aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das teilweise Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach - im Bereich der Holtener Straße liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 16 und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 247 und 248.

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

§ 3 Inkrafttreten

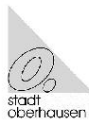
Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung ihres Beschlusses in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Oberhausen,
Der Oberbürgermeister

S c h r a n z

Anlage zur Satzung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 -
Altenzentrum Reinersbach - im Bereich der Holtener Straße vom _____



Bereich der tw. Aufhebung des Bebauungsplans Nr.144
- Altenzentrum Reinersbach -

M 1: 1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Angefertigt: Oberhausen, 07.08.2024
Bereich 5-1 / Stadtplanung

STADT OBERHAUSEN



Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 „Altenzentrum Reinersbach“

im Bereich der Holtener Straße

in

Oberhausen Sterkrade

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

A	Allgemeines	3
1.	Lage des Aufhebungsgebietes im Stadtbereich	3
2.	Aufhebungsverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
B	Beschreibung des Plangebietes und angrenzende Bereiche	5
1.	Städtebauliche Nutzung und derzeitige Nutzungen	5
C	Planerische Grundlagen	6
1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	6
a.	Landesplanung	6
b.	Regionalplan Ruhr (RVR)	7
c.	Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)	8
d.	Stadtentwicklungskonzept (STEK)	9
e.	Landschaftsplan	10
f.	Klimaanpassungskonzept	10
2.	Derzeitige Festsetzungen im Aufhebungsbereich	11
D	Aufhebungsgründe	11
E	Umweltverträglichkeit	12
1.	Allgemeines	12
2.	Artenschutz, Landschafts- und Biotopschutz	12
3.	Immissionsschutz	13
4.	Bodenverhältnisse / Altlasten / Fläche	14
5.	Klima / Klimaanpassung	15
6.	Wasser	15
7.	Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	16
F	Kosten	16

A Allgemeines

1. Lage des Aufhebungsgebietes im Stadtbereich

Das Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach – im Bereich der Holtener Straße liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 16, und umfasst die Flurstücke Nr. 247 und 248 jeweils teilweise. Es wird wie folgt umgrenzt:

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



2. Aufhebungsverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 23.09.2024 hat der Rat der Stadt Oberhausen den einleitenden Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach – im Bereich der Holtener Straße gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 04.11.2024.

Im Rahmen der 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 teilweise aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach – mit den Vorentwürfen der Aufhebungssatzung und der Aufhebungsbegründung

- in der Zeit vom 04.02.2025 – 18.02.2025 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Teilaufhebung 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 vom 18.05.1987 nicht stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.02.2025 erstmalig zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 beteiligt.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Nach § 13 Abs. 4 BauGB gelten diese gesetzlichen Regelungen auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans. Angesichts der Zielsetzung des vorliegenden Teilaufhebungsverfahrens, durch das u.a. eine innerstädtische Nachverdichtungsmöglichkeit begründet werden soll, ist die grundsätzliche Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden in § 13a BauGB Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Wird weder die zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die voraussichtlich versiegelt wird.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Teilaufhebungsgebiets rd. 700 m². Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Durch die Zielsetzungen des Teilaufhebungsverfahrens und die nach Abschluss dieses Verfahrens für das Teilaufhebungsgebiet gegebene Anwendbarkeit von § 34 BauGB wird nach derzeitiger Erkenntnislage keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Eine Berichtigung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Teilaufhebung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des GFNP (Übergangsbereich Wohnbaufläche / Grünfläche) grundsätzlich entwickelbar ist.

B Beschreibung des Plangebietes und angrenzende Bereiche

1. Städtebauliche Nutzung und derzeitige Nutzungen

Das Aufhebungsgebiet bildet die südliche Grenze des sich nach Nordwesten erstreckenden Grünzugs des Reinersbachs. Es ist derzeit frei von Bebauung und wird zum Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen genutzt. In Richtung Süden beginnt das Stadtteilzentrum von Sterkrade mit zunehmend dichterem Bebauung, während sich in Richtung Norden und Osten lockerere (Wohn-)Bebauung, gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäusern, erstreckt. In unmittelbarer Nähe im Norden befindet sich das AMEOS Pflegezentrum St. Clemens.



Abbildung 2: Aufhebungsgebiet, Straßenansicht mit Blickrichtung Nord © cyclomedia

C 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. Das heißt, es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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. Das heißt, 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).

a. Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Landesplanung. Dieser ist am 08.02.2017 (LEP NRW 2017) und am 06.08.2019 die 1. Änderung bzw. am 01.05.2024 die 2. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019) in Kraft getreten. Der geltende LEP NRW ergibt sich daher aus der LEP-Fassung von 2017, der 1. Änderung 2019 und der 2. Änderung 2024. Hierin sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt.

Das Ziel der 2. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen war die schnelle Umsetzung des Wind-an-Land-Gesetzes, welches die Sicherung weiterer Flächen für die Windenergie in Nordrhein-Westfalen erfordert. Zusätzlich verfolgt die Landesregierung hiermit das Ziel, die Flächenkulisse für Freiflächen-Solarenergie in Nordrhein-Westfalen maßvoll zu erweitern. Durch die Änderungen des LEP NRW werden die mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 verfolgten Ziele nicht berührt.

Aufgrund der Größe des gegenständlichen Teilaufhebungsbereiches von ca. 700 m² liegt keine Raumbedeutsamkeit vor, auf die sich die Ziele der Landesplanung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB auswirken würden.

b. Regionalplan Ruhr (RVR)

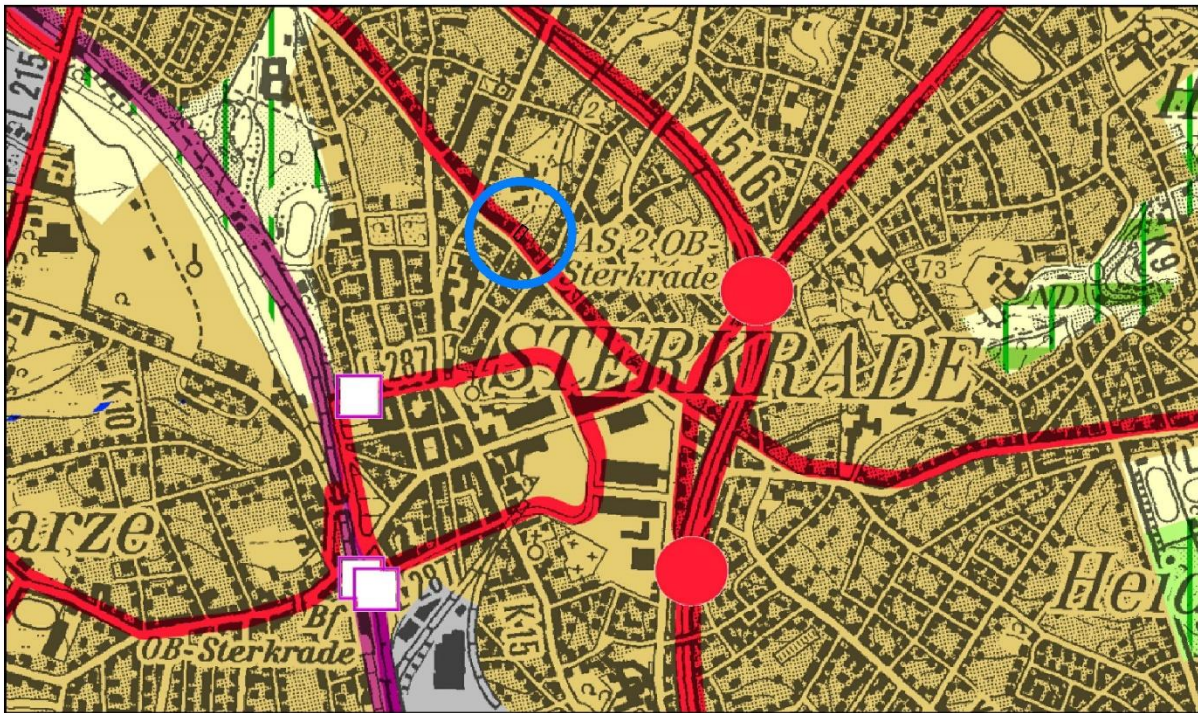


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (Stand: Februar 2024) © RVR

Der rechtskräftige Regionalplan Ruhr (Stand Februar 2024) ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Im zeichnerischen Teil des Regionalplans Ruhr ist das Aufhebungsgebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen.

Mit dem Regionalplan Ruhr wird im Kapitel 1 – Siedlungsentwicklung u.a. die Konzentration auf Siedlungsbereiche (Ziel 1.1-1) und die Orientierung am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der vorhandenen Betriebe (Grundsatz 1.1-2) postuliert. Die Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-3).

Die ASB können auch innerörtliche Grün- und Freiflächen sowie Waldflächen enthalten, die als Biotopverbundsystem von Bedeutung sind. Die besondere Funktion dieser Flächen ist im Rahmen der Flächennutzungs- und Fachplanung zu berücksichtigen (vgl. u.a. Grundsätze 2.2-4 und 2.3-3). In diesem Sinne sollen große Siedlungsbereiche siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiflächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen.

Die mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 verfolgten Ziele bzw. Aufhebungsgründe entsprechen somit dem Regionalplan Ruhr (vgl. Kapitel D). Die Teilaufhebung ist i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB an die Regionalplanung angepasst.

c. Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

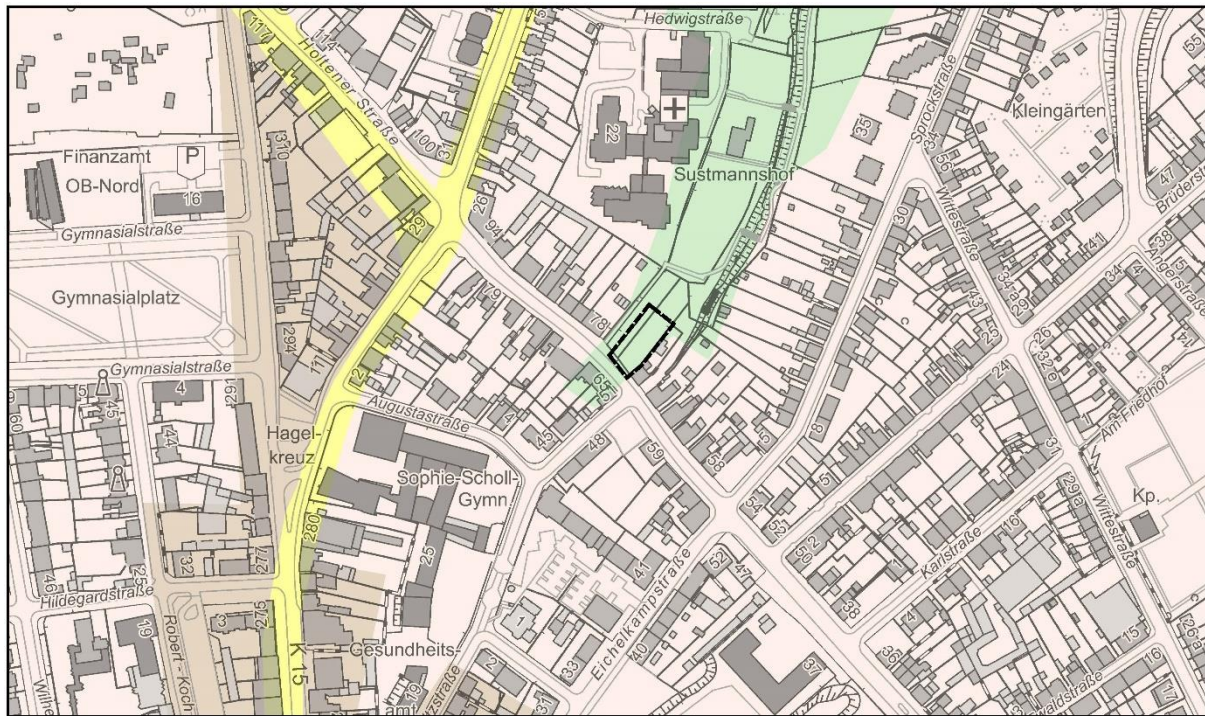


Abbildung 4: Auszug aus dem GFNP (Stand: 20.11.2023) © Stadt Oberhausen

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu der Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) ist der Nachfolger des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der genannten Planungsgemeinschaft Ruhr.

Durch den Feststellungsbeschluss des Regionalverbandes Ruhr zum Regionalplan Ruhr vom 10. November 2023 wurde der bauleitplanerische Teil des RFNP gemäß der Überleitungsvorschrift des Landesplanungsgesetzes in einen GFNP der oben genannten beteiligten Städte übergeleitet. Der regionalplanerische Teil des RFNP ist mit Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr am 28. Februar 2024 außer Kraft getreten.

Der somit rechtswirksame GFNP stellt für das Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 144 einen Übergangsbereich von Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

Gemäß § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB), wonach die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Aufhebung gelten, ist die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 insgesamt an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem GFNP entwickelt, da auch weiterhin auf dem Gebiet ein Übergang von Wohnnutzung und Grünfläche vor dem Hintergrund des sich in nördlicher Richtung anschließenden Freiraumverbundes vorgesehen ist.

d. Stadtentwicklungskonzept (STEK)

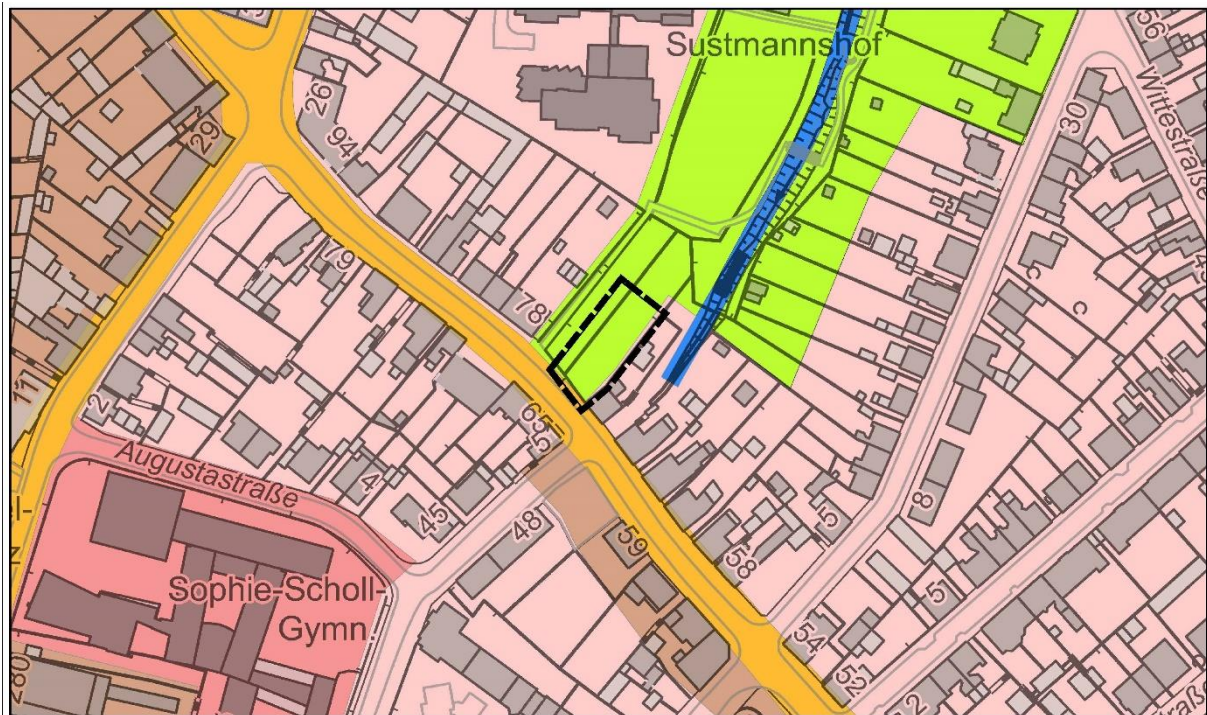


Abbildung 5: Auszug aus dem STEK - Flächennutzung © Stadt Oberhausen



Abbildung 6: Auszug aus dem STEK - Maßnahmen © Stadt Oberhausen

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 ist im Plan „Flächennutzung“ als Übergangsbereich von Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Darüber hinaus verläuft im Bereich des Aufhebungsgebietes die Verbundachse Nr. 8.47. Die Verbundachsen dienen der Sicherung von Grünzügen.

Die mit der Teilaufhebung verfolgten Ziele bzw. Aufhebungsgründe entsprechen zwar nicht in Gänze den Darstellungen des STEK, stehen diesen jedoch auch nicht entgegen, da der Teilaufhebungsbereich zwar einerseits einer Baulandentwicklung zugeführt werden soll, in diesem Zusammenhang jedoch auch dazu dient, die restlichen Flächen der Flurstücke Nr. 247 und 248 der Flur 16, Gemarkung Sterkrade in öffentliches Eigentum zu überführen und so die im Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzte Grünfläche an dieser Stelle auch erstmalig herrichten zu können. Dies wiederum dient auch der Stärkung des Ziels der Sicherung der hier dargestellten Verbundfläche und dem Grünzug.

e. Landschaftsplan

Der Bereich des Teilaufhebungsgebiets liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen. Gemäß der Übersichtskarte Entwicklungsziele gilt dort das Ziel 6.11 zur weitgehenden Erhaltung der Landschaft, welches hier den Erhalt der „Fläche im Bereich Sutmannshof im Reinersbachtal“, welche durch einen sehr alten und wertvollen Laubholzbestand geprägt ist, vorsieht.



Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan - Entwicklungsziele © Stadt Oberhausen

Die Ziele bzw. Aufhebungsgründe der hier gegenständlichen Teilaufhebung entsprechen grundsätzlich den Zielen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, da die Fläche und insbesondere der erhaltenswerte Baumbestand insgesamt erhalten bzw. erstmalig als öffentliche Grünfläche hergestellt werden soll und dadurch der Erhalt der Landschaft langfristig gesichert wird. Der angesprochene Laubholzbestand ist zudem von dem hier gegenständlichen Teilaufhebungsgebiet nicht betroffen.

f. Klimaanpassungskonzept

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.

Für das Klimaanpassungskonzept wurde ein Rahmenplan entwickelt, der unter anderem die Inhalte der stadtweiten Klimanalyse und der Fließwegeanalyse berücksichtigt und entsprechende Fokusräume aufzeigt.

Gemäß dem Rahmenplan gehört das Teilaufhebungsgebiet zu den Fokusräumen „Wertvoller Freiraum mit hoher Funktion für den örtlichen Luftaustausch“. Luftleitbahnen sind daher zu erhalten, um den Luftaustausch zu ermöglichen. Weiterhin gilt der Raum als Fokusraum für Starkregenvorsorge. Mit Blick auf die Geländeneigung des Gebiets und der daraus resultierenden Fließwege sind daher Maßnahmen zur Starkregenvorsorge, wie Regenrückhalt und gezielter Objektschutz zu entwickeln und umzusetzen.

Das Aufhebungsverfahren hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die zu berücksichtigten Ziele des Klimaanpassungskonzepts. Die mit der Teilaufhebung verfolgten Ziele bzw. Aufhebungsgründe führen zur Stärkung und Sicherung des Grünzuges.

2. Derzeitige Festsetzungen im Aufhebungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 144 / Altenzentrum Reinersbach vom 15.05.1981 setzt im Teilaufhebungsgebiet eine (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- fest.

D Aufhebungsgründe

Für das ca. 700 m² große Teilaufhebungsgebiet gilt derzeit der seit dem 15.05.1981 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach, der hier eine (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt. Die in diesem Bereich insgesamt über den Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzte (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umfasst die Flurstücke 247 und 248 der Flur 16, Gemarkung Sterkrade in Gänze und somit – inklusive einer ebenfalls festgesetzten öffentlichen Durchwegung – eine Gesamtfläche von rund 1.840 m². Die Festsetzungen konnten bis heute nicht umgesetzt werden, da die Stadt bislang – trotz stetiger liegenschaftlicher Bemühungen – nicht in das Eigentum der gegenständlichen Flurstücke kommen konnte und eine bebauungsplankonforme Herrichtung dieser grundsätzlich dauerhaft unrentablen Flächennutzung durch die derzeitige Eigentümerin nicht beabsichtigt wurde. Die beiden Flurstücke werden derzeit insbesondere als Abstellfläche für Wohnmobile und Wohnwagen städtebaulich mindergenutzt.

Auf dem östlich benachbarten Flurstück 249 befindet sich ein grenzständig errichtetes Wohngebäude (Holtener Str. 72), dass zum Flurstück 248 mit einer Gebäudeabschlusswand / Brandwand errichtet wurde. Obgleich diese bauliche Ausbildung des vorhandenen Gebäudes in der Örtlichkeit eine Anbauerwartung grundsätzlich suggeriert, ist diese entsprechend den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 144 durch die Festsetzung einer (öffentlichen) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich weder beabsichtigt noch zulässig.

Im Zuge der Projektierung der Entflechtung des Reinersbaches bestehen Planungsabsichten/-erforderlichkeiten der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO), im Bereich der Flurstücke 247 und 248 ein unterirdisches Pumpwerk inkl. Leitungssystem zu realisieren, das als technische Infrastruktur der Gesamtmaßnahme der Gewässerentflechtung in diesem Bereich zwingend erforderlich ist. Diese Maßnahme wäre innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, da weiterhin die Möglichkeit besteht,

oberhalb eines unterirdischen Pumpwerks eine öffentliche Grünfläche inkl. Wegeverbindung herzurichten.

Im Zuge der fortwährenden und derzeit wieder intensivierten Verhandlungen der städtischen Liegenschaftsverwaltung mit der Grundstückseigentümerin wurde nunmehr ein mögliches Zielszenario herausgearbeitet. Im Ergebnis könnte ein städtischer Grunderwerb für die Flurstücke 247 und 248 (ohne den hier gegenständlichen Teilaufhebungsbereich) dann Realität werden, wenn für den hier gegenständlichen Teilaufhebungsbereich, der auch perspektivisch im Eigentum der derzeitigen Grundstückseigentümerin verbleiben soll, Baurechte für eine Wohnbebauung geschaffen würden. Auf den dann zum möglichen städtischen Grunderwerb stehenden Flurstücksteilen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.150 m² könnte in diesem Falle die seither über den Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzte (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ inkl. der technischen Infrastruktur eines unterirdischen Pumpwerks umgesetzt werden. Innerhalb des hier gegenständlichen Teilaufhebungsbereiches würde durch das angestrebte förmliche Teilaufhebungsverfahren verwaltungsseitig die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten nach den Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angestrebt. Demnach wäre im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB dann perspektivisch eine bauliche Ausnutzbarkeit gegeben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dass eine solche Bebauung auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten grundsätzlich erstrebenswert ist, ergibt sich insbesondere aus der vorstehend aufgezeigten Bestandsbebauung des Nachbarflurstücks 249.

E Umweltverträglichkeit

1. Allgemeines

Da der Bebauungsplan Nr. 144 „Altenzentrum Reinersbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgehoben werden soll, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und 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 unter Punkt 3, Seite 4).

2. Artenschutz, Landschafts- und Biotopschutz

Das Teilaufhebungsgebiet bildet die südliche Grenze des sich nach Nordwesten erstreckenden Grünzugs des Reinersbach. Die Fläche ist derzeit frei von Bebauung und wird als Abstellanlage für Wohnmobile genutzt. Aufgrund dieser intensiven Nutzung zeigt sich eine nur geringe Vegetationsentwicklung vornehmlich durch Gräser. Im Randbereich der Fläche sind krautige Pflanzen wie z. B. Efeu, Brombeerbewuchs und ganz vereinzelt Bäume mit geringem Stammumfang zu finden. Der alte Baumbestand findet sich nördlich, außerhalb der Aufhebungsfläche. Erschlossen wird das Gebiet über die Holtener Straße. Die Umgebung ist in Richtung Süden durch dichtere Bebauung gekennzeichnet. Nördlich in unmittelbarer Nähe des Aufhebungsgebietes befindet sich ein Altenzentrum. Im Westen und Osten findet man eine eher aufgelockerte Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Hausgärten und gärtnerisch genutzte Grünflächen lockern die Bebauung auf.

Landschafts- und Biotopschutz

Innerhalb des Teilaufhebungsgebiets sind keine Schutzgebiete oder nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotope betroffen. Das Teilaufhebungsgebiet ist jedoch Bestandteil des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen. Somit sind die Ziele,

Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die sich aus dem Landschaftsplan ergeben, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das Gebiet und seine Umgebung gehören zum Entwicklungsraum 6.11 „Fläche im Bereich Sutmannshof im Reinersbachtal“, der durch einen sehr alten und wertvollen Laubholzbestand geprägt ist. Entwicklungsziele sind die weitgehende Erhaltung der natürlichen Landschaftselemente sowie eine landschaftsgerechte Gestaltung des Stadtbildes bei Realisierung der Ziele der Bauleitplanung. Der rechtsgültige Bebauungsplans Nr. 144, der für das Teilaufhebungsgebiet und seine Umgebung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt, steht somit im Einklang mit dem Landschaftsplan.

In unmittelbarer Nähe (nordöstlich) zum Aufhebungsgebiet befindet sich innerhalb des Grünzuges Reinersbach eine alte Stieleiche. Die Stieleiche ist über die Naturdenkmalverordnung der Stadt Oberhausen als Naturdenkmal geschützt (Objekt Nr. 8.2).

Die Aufhebungsgründe (siehe Begründung unter Kapitel D) widersprechen grundsätzlich nicht den Zielen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, da die Fläche und insbesondere der erhaltenswerte Baumbestand insgesamt erhalten bzw. erstmalig als Grünfläche in öffentlichen Besitz übergeht und als Parkanlage entwickelt werden kann. Zudem kann das zwingend erforderliche unterirdische Pumpwerk inkl. Leitungssystem als technische Infrastruktur für die Gesamtmaßnahme „Entflechtung Reinersbach“ umgesetzt werden. Der alte Baumbestand einschließlich der geschützten Stieleiche sind von einer möglichen Baulandentwicklung auf der Teilaufhebungsfläche nicht betroffen.

Artenschutz

Die vorhandenen Grünstrukturen in der Umgebung des Teilaufhebungsgebietes, wie der Grünzug Reinersbach, kleinere Grünflächen und Hausgärten dienen einigen typischen ortsnahe Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum. Die Aufhebungsfläche selber ist unversiegelt, zeigt aber aufgrund ihrer Nutzung nur eine geringe Vegetationsentwicklung. Daher bietet die Fläche selber keinen besonderen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Nach Durchsicht der hier im Hause vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem (FIS) und des Fundortkatasters (LINFOS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Aufhebungsgebietes und im Umkreis von 300 m das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht auszuschließen ist. Weiterer Handlungsbedarf, wie die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, ergibt sich aus der reinen Aufhebung des Bebauungsplans allerdings nicht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wären sehr wahrscheinlich auch in einem Bauantragverfahren nicht zu berücksichtigen.

3. Immissionsschutz

Lärm

Emittenten für Luftschadstoffe sowie Lärm sind die in der Umgebung verlaufenden Verkehrswege. Direkt angrenzend an das Aufhebungsgebiet verläuft die Holtener Straße über die in östlicher Richtung die A 516 mit Anschluss an die A 2 / A 3 erreichbar ist. Eine weitere in der Nähe liegende Verbindungsstraße ist der westlich verlaufende „Postweg“. 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 Holtener Straße. Der L_{DEN} (gemittelter Dauerschallpegel über 24-Stunden des Jahres) erreicht Werte von 70 – 75 dB(A). Der L_{Night} (gemittelter Dauerschallpegel über alle Nächte des Jahres von 22 bis 6 Uhr) erreicht Werte von 65 – 69 dB (A). Fernwirkungen durch andere in der Umgebung

befindliche Verkehrswege wie z. B. der Postweg, die Bundesautobahnen, die Bundesstraßen oder die Schienenverkehrswege in Oberhausen liegen nicht vor.

Da die Wohngebäude entlang der Holtener Straße bereits zum derzeitigen Zeitpunkt stark durch Lärm belastet sind, werden weder die Aufhebung des Teilbereichs noch die zukünftigen Baurechte im Teilaufhebungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB einen negativen Einfluss auf die dortige Schallsituation haben.

Bei zukünftigen Bauvorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB wäre die Lärmsituation zu prüfen und ggf. ein entsprechender Lärmschutz nachzuweisen.

Luft

Der Bebauungsplan Nr. 144 liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011, Teilplan West, der zuletzt durch die am 30.10.2020 in Kraft getretene Planergänzung Stadt Oberhausen 2020 fortgeschrieben wurde. Weiterhin liegt der Bereich innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet.

Die Holtener Straße ist im betreffenden Abschnitt verkehrlich hoch belastet. Zukünftiges Baurecht im Teilaufhebungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB würde Voraussetzungen für eine Bebauung entlang der Straßengrenze schaffen, sodass sich die Belüftungssituation gegenüber der Bestandssituation verschlechtern würde. Eine Verschlechterung der Durchlüftung bedeutet automatisch eine höhere Belastung mit verkehrsbedingten Schadstoffen. Da aber die im Bebauungsplan Nr. 144 festgesetzte öffentliche Grünfläche bislang nicht als solche hergestellt wurde, sondern im Privateigentum als Abstellfläche für Wohnmobile und Wohnwagen genutzt wird, würde die Entwicklung der Grünfläche in Kombination mit einer möglichen Bebaubarkeit des Teilaufhebungsbereiches insgesamt eine Verbesserung der derzeitigen Bestandssituation darstellen.

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 2 km Luftlinie entfernt gelegene Betriebsgelände der Firma OQ-Werk Ruhrchemie. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

4. Bodenverhältnisse / Altlasten / Fläche

Das Aufhebungsgebiet selber ist nicht bebaut oder versiegelt. Es dient als Stellfläche für Wohnmobile. Möglicherweise sind weitgehend noch natürlichere Bodenstrukturen anzutreffen. Die oberen Bodenschichten sind jedoch durch die andauernde Nutzung als Wohnmobilparkplatz verdichtet.

Innerhalb des Aufhebungsgebietes sind keine Flächen mit Bodenbelastungsverdacht in den Bodenbelastungskarten der Stadt Oberhausen verzeichnet. Die im Umkreis befindlichen Verdachtsflächen haben keine negativen Auswirkungen auf den Aufhebungsbereich.

Insgesamt werden durch die Teilaufhebung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet. Die Teilaufhebung bereitet zwar keinen direkten Eingriff vor, dennoch ist eine bauliche Entwicklung gemäß § 34 BauGB zulässig. Die Belange zum Boden, den Altlasten sowie zur Fläche sind zukünftig im Rahmen möglicher Bauantragsverfahren zu prüfen und zu regeln.

5. Klima / Klimaanpassung

Das Klima lässt sich kleinräumlich sogenannten Klimatopen zuordnen, die für ein zusammenhängendes Gebiet einheitliche Klimateigenschaften ausweisen. Die Ausprägung der Klimatope werden vor allem durch die räumliche Struktur und Oberflächennutzung bzw. die anthropogene Beeinflussung bestimmt. Die Klimaanalyse der Stadt Oberhausen (2017) ordnet das Aufhebungsgebiet sowie den Grünzug des Reinersbach dem Parkklima zu. Der in unmittelbarer Umgebung befindliche bebaute Bereich ist vorwiegend durch Stadtrandklima geprägt. Im Süden in Richtung Sterkrader Innenbereich sind das Stadt- und Innenstadtklima prägende Klimatope.

Das Aufhebungsgebiet und die nähere Umgebung sind durch das Park- und Stadtrandklima geprägt. Der Grünzug des Reinersbach hat eine wichtige lokale Funktion als innerstädtischer Kaltluftproduzent und bioklimatischer Raum. Eine bedeutende Fernwirkung haben solche kleineren Grünzüge nicht. Das Stadtrandklima weist aufgrund der aufgelockerten Wohnbebauung nur einen schwachen Wärmeinseleffekt mit noch zumeist günstigeren bioklimatischen Verhältnissen auf. Um diese zu erhalten oder zu verbessern sollten diese Bereiche im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Oberhausen (KLAK 2023) erhalten und gefördert werden. Geeignete Maßnahmen sind z.B. ein Erhalt der Grünflächen, die Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen und ggfs. ein Anschluss an Grünverbindungen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans ändert aufgrund seiner geringen Größe nichts an der bioklimatischen Situation der Umgebung. Durch die Überführung der Teile der Flurstücke Nr. 247 und 248 in städtischen Besitz kann dieser Anteil endgültig gesichert sowie entwickelt werden und damit den Zielen des KLAKs entsprechen.

6. Wasser

Gewässer

Im Aufhebungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich und in unmittelbarer Nähe verläuft der Reinersbach, ein Gewässer im Flusssystem der Emscher, das sich mit einer Gesamtlänge von etwa 5,4 km durch den Oberhausener Stadtbezirk Sterkrade erstreckt. Ein Teil dieses Bachlaufs wurde kürzlich im Rahmen des Projekts „Umbau des Emschersystems“ renaturiert. Das Gewässer verläuft kurz vor der Holtener Straße in eine unterirdische Verrohrung und wird dort im Mischwassersystem auf einer Länge von etwa 1,5 km unter der Sterkrader Innenstadt sowie der Bahnstrecke Oberhausen-Arnheim geführt. Im Zuge des Emscherumbaus ist vorgesehen, diesen Abschnitt des Reinersbachs vom städtischen Mischwassersystem zu entkoppeln und als Reinwasserkanal von der Holtener Straße bis zum Volkspark neu zu trassieren. Hierfür ist im Bereich des Grünzuges der Bau eines unterirdischen Pumpwerks einschließlich eines Leitungssystems als technische Anlage für die Gesamtmaßnahme erforderlich.

Die Teilaufhebung ermöglicht, wie in der Begründung unter Punkt D dargelegt, den Grunderwerb der Flurstücke 247 und 248 (mit Ausnahme des hier betroffenen Teilaufhebungsbereichs) und sichert somit die Umsetzung der Maßnahme „Entflechtung Reinersbach“.

Grundwasser

Im Teilaufhebungsgebiet ist von einem mittleren Grundwasserspiegel von ca. 3,50 m unter Geländeoberkante auszugehen. Darüber hinaus ist neben dem geringen Flurabstand mit Lehmhorizonten im Untergrund zu rechnen.

Hochwasser

Das Aufhebungsgebiet ist gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes Nordrhein-Westfalen nicht von Hochwasser betroffen.

Starkregen

Basierend auf der Starkregen- und Fließwegeanalyse für die Stadt Oberhausen (Fließwegeanalyse OB, 2016) lässt sich zunächst keine unmittelbare Gefahr für die Fläche ableiten.

Jedoch befinden sich entlang der Fläche Fließwege, die 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.

7. Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche im Sinne des § 9 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. 700 m².

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist für Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

F Kosten

Durch das förmliche Teilaufhebungsverfahren selbst entstehen unmittelbar noch keine finanziellen Konsequenzen. Es entstehen jedoch durch die verwaltungsseitig anvisierte Gesamtentwicklungsstrategie der Flurstücke 247 und 248 der Flur 16, Gemarkung Sterkrade mittelbar Umsetzungs- und Folgekosten, die im Zuge der weiteren Projektierung zu konkretisieren sind. Zu diesen anfallenden Umsetzungs- und Folgekosten zählen insbesondere:

- Kosten für den Grunderwerb der Flurstücke 247 und 248 (jeweils teilweise) in der Gemarkung Sterkrade, Flur 16;
- Kosten für die Herrichtung und erstmalige Herstellung der verbliebenen, ca. 1.150 m² großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ inkl. Durchwegung;
- Pflege und Unterhaltungskosten für die erstmalig hergestellte öffentliche Grünfläche.

Oberhausen, 24.04.2025
Bereich 5-1 -Stadtplanung-

Laakmann
Fachbereichsleiter
- Planungsrecht und Verfahren -

Prüfung der und Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach -

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 beigefügte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalst Stellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 7 zu dieser Beschlussvorlage). Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.1	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53 - Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf <u>Stellungnahme vom 04.03.2025</u>	Der einführende Text wird zur Kenntnis genommen.
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.		Die grundsätzliche Aussage des Dezernates 35.4 wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach –

Prüfung der und Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
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, Endenicher Str.133, 53115 Bonn.	Das LVR-Amt für Denkmalpflege, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege und die kommunale Untere Denkmalbehörde wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben. Das LVR-Amt für Denkmalpflege hat darauf jedoch keine Stellungnahme vorgebracht und wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme: SG 53.1B LRP: Durch die Teilaufhebung selbst sind Belange der Luftreinhalteplanung nicht berührt. Beim Erlass eines neuen Bebauungsplans wird zur Luftreinhalteplanung in der Sache Stellung genommen.	Der Hinweis des Dezernates 53 wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 bestehen aus kommunal-abwassertechnischer 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.

Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach –

Prüfung der und Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
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		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 dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
A.2	Energieversorgung Oberhausen AG Postfach 10 04 20, 46004 Oberhausen <u>Stellungnahme vom 17.02.2025</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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.		

Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach –

Prüfung der und Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
Es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vor Beginn einer Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern aus der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 eine Baumaßnahme für den Teilaufhebungsbereich resultiert, wird die Oberhausener Netzgesellschaft im Rahmen dessen beteiligt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
A.3	Fernstraßen-Bundesamt Friedrich-Ebert-Str. 72-78, 04109 Leipzig <u>Stellungnahme vom 03.02.2025</u>	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren. Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand, bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.		

Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach –

Prüfung der und Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren, wie vorliegend bei der 1. Beteiligung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach (§ 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB), entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7 des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen. Diese nimmt die Belange des Trägers der Straßenbaulast als Träger öffentlicher Belange wahr. Die Autobahn GmbH des Bundes gibt eine Gesamtstellungnahme mit interner Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab.		Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Autobahn GmbH – Niederlassung Rheinland wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben. Die Autobahn GmbH hat darauf jedoch keine Stellungnahme vorgebracht. Der Autobahn GmbH wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
Entsprechend verweisen wir Sie hiermit ausdrücklich zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes. Bitte richten Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Dokumenten zwingend an die Autobahn GmbH des Bundes. Ihre E-Mail wird nicht weitergeleitet. Vielen Dank für Ihr Entgegenkommen.		Der Verweis bzw. Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
A.4	Stadtwerke Oberhausen AG (StOAG) Postfach 10 15 40, 46015 Oberhausen <u>Stellungnahme vom 06.02.2025</u>	
Bitte auch bei den weiterführenden Planungen grundsätzlich die Belange des dortigen ÖPNV (insbesondere auf dem Postweg) berücksichtigen.		Entsprechende Behörden und städtischen (Fach-)Bereiche wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben.

Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach –

Prüfung der und Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
		Sofern aus der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 eine Baumaßnahme für den Teilaufhebungsbereich resultiert, werden vor dem Hintergrund etwaig relevanter Belange des ÖPNV die entsprechenden Fachbehörden und –Abteilungen im Rahmen dieser Baumaßnahme bzw. eines hierfür erforderlichen Bauantragsverfahrens beteiligt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
A.5	Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf <u>Stellungnahme vom 18.02.2025</u>	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.		Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn. Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Geneh-		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach –

Prüfung der und Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
migungen erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.	
Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	

Stellungnahme(n) (Stand: 10.03.2025)

Sie betrachten: 144 - Altenzentrum Reinersbach
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 03.02.2025 - 07.03.2025

Behörde:	Bezirksregierung Düsseldorf: Dez. 53 (Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)
Frist:	07.03.2025
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 04.03.2025, Aktenzeichen: 53.01.44-BPL-33/2025-Ba BPL Nr. 144 Altenzentrum Reinersbach (Teilaufhebung) Beteiligung als TöB gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) Ihre E-Mail/Schreiben vom 03.02.2025 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: Durch die Teilaufhebung selbst sind Belange der Luftreinhalteplanung nicht berührt. Beim Erlass eines neuen Bebauungsplans wird zur Luftreinhalteplanung in der Sache Stellung genommen. Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 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: [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.



Anhänge: -

Nachträge:

-

manuelle Einträge:

-

Stellungnahme(n) (Stand: 10.03.2025)

Sie betrachten: 144 - Altenzentrum Reinersbach
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 03.02.2025 - 07.03.2025

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	07.03.2025
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 17.02.2025 , Aktenzeichen: 144/2025 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. Vor Beginn einer Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Mit freundlichen Grüßen i.A. [REDACTED] Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH Danziger Straße 31 46045 Oberhausen [REDACTED] Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-


Von:

Gesendet:


Montag, 3. Februar 2025 15:03

An:

Betreff:


AW: 1. Beteiligung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 -
Altenzentrum Reinersbach (§ 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB)

Kennzeichnung:

Zur Nachverfolgung

Kennzeichnungsstatus:

Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.

Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand, bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens, wie vorliegend bei der 1. Beteiligung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach (§ 4 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB) , entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7 des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen. Diese nimmt die Belange des Trägers der Straßenbaulast als Träger öffentlicher Belange wahr. Die Autobahn GmbH des Bundes gibt eine Gesamtstellungnahme mit interner Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab.

Entsprechend verweisen wir Sie hiermit ausdrücklich zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes.

Bitte richten Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Dokumenten zwingend an die Autobahn GmbH des Bundes.

Ihre E-Mail wird nicht weitergeleitet.

Vielen Dank für Ihr Entgegenkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Fernstraßen-Bundesamt



Stellungnahme(n) (Stand: 07.02.2025)

Sie betrachten: 144 - Altenzentrum Reinersbach
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 03.02.2025 - 07.03.2025

Behörde:	Stadtwerke Oberhausen AG (STOAG)
Frist:	07.03.2025
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 06.02.2025 , Aktenzeichen: - Bitte auch bei den weiterführenden Planungen grundsätzlich die Belange des dortigen ÖPNV (insbesondere auf dem Postweg) berücksichtigen. Danke! Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] STOAG Stadtwerke Oberhausen GmbH Max-Eyth-Straße 62 46149 Oberhausen https://www.stoag.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Von: ND, ZentralePlanung, Vodafone <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>
Gesendet: Dienstag, 18. Februar 2025 15:02
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme OEG-25228, Vodafone West GmbH, Stadt Oberhausen, Beteiligung bei der Teilaufhebung des Bebauungsplans 144 "Altenzentrum Reinersbach" im Bereich der Holtener Straße
Anlagen: 02_VF_Kabelschutzanweisung_10.11.2022.pdf; 03_VF_GmbH_Kabelschutzanweisung_Juni_2021.pdf; 04_VF_Planauskunft_Datenschutz_10.11.2022.pdf; 01_Nutzungsbedingungen_10.11.2022.pdf

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com
Vorgangsnummer: OEG-25228

Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Datum 18.02.2025

Stadt Oberhausen, Beteiligung bei der Teilaufhebung des Bebauungsplans 144 "Altenzentrum Reinersbach" im Bereich der Holtener Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.02.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch **drei Monate vor Baubeginn**.

Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen.

Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Herzlichen Dank!

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Order Entry**

ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

vodafone.de/business

Together we can

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

vodafone.de

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Geschäftsführer/innen: Marcel de Groot, Ulrich Irnich, Carmen Velthuis

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel

Steuernummer: 103/5700/2180

C2 General