

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

**Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144
- Altenzentrum Reinersbach -
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und
Satzungsbeschluss
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

Beratungsfolge

27.11.2025	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
04.12.2025	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Vorberatung
15.12.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung die Stellungnahmen zu V.A.1 - 5 sowie V.B.1 - 4 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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a. folgende Satzung:

Satzung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 - Altenzentrum Reinersbach - 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 auch aus der als Anlage 2

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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189) 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 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

- b. die der Aufhebung beigefügte Begründung in der Fassung vom 24.04.2025 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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189).

Bezug

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 -Altenzentrum Reinersbach- vom 23.09.2024 (Drucksache Nr. B/17/5589);
- Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses zur Veröffentlichung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 -Altenzentrum Reinersbach- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2025 (Drucksache Nr. B/17/6594).

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt**I. Lage des Aufhebungsgebiets im Stadtbereich**

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 beigelegten 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.

II. Aufhebungsgründe und -ziele

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 in Gänze und somit – inkl. einer ebenfalls festgesetzten öffentlichen Durchwegung – eine Gesamtfläche von rd. 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 unrentierlichen 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 (vgl. nachstehende Abbildung). 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 Festlegung einer (öffentlichen) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich weder beabsichtigt noch zulässig.

40



© Cyclomedia

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 durch 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 Flurstückteilen 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 i.S.v. § 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.

III. 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 (vgl. III), 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.

IV. Finanzielle Konsequenzen

Durch diesen Satzungsbeschluss entstehen unmittelbar noch keine finanziellen Konsequenzen. Sehr wohl entstehen durch die verwaltungsseitig avisierte

Gesamtentwicklungsstrategie der Flurstücke 247 und 248 in der Gemarkung Sterkrade, Flur 16 jedoch mittelbar Umsetzungs- und Folgekosten, die im Zuge der weiteren Projektierung ermittelt und konkretisiert werden und zu denen die politischen Gremien der Stadt – je nach Beschlusserforderlichkeit – jeweils durch gesonderte Vorlagen beteiligt werden. 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 verbleibenden, ca. 1.150 m² großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ inkl. Durchwegung;
- Pflege und Unterhaltungskosten für die erstmalig hergestellte öffentliche Grünfläche.

Die Verwaltung wird dafür Sorge tragen, die mit der Umsetzung der Gesamtentwicklungsstrategie verbundenen Kosten in den jeweiligen Haushaltsjahren im Rahmen der fachverwaltungsspezifischen Haushaltsplanung zu berücksichtigen und diese entsprechend in den Haushalt einzustellen.

V. 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 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 zur Aufhebung);

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 nicht stattgefunden. Der Rat der Stadt hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 23.09.2024 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 03.02.2025 erstmalig zur Teilaufhebung des

Bebauungsplans Nr. 144 beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 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 West GmbH**
Ferdinand-Braun-Platz 1
40549 Düsseldorf

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

Mit Schreiben vom 17.06.2025 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 17.06.2025 bis 28.07.2025 einschließlich sind der teilweise aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 144, 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. **Energieversorgung Oberhausen AG**
Postfach 10 04 20

227 **46004 Oberhausen**

228
229 **3. Regionalverband Ruhr**
230 **Kronprinzenstr. 35**
231 **45128 Essen**

232
233 **4. Vodafone West GmbH**
234 **Ferdinand-Braun-Platz 1**
235 **40549 Düsseldorf**
236

237 Während der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen
238 von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht worden.
239

240 **VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben**

241
242 Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die
243 erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den
244 beigefügten Abwägungstabellen (s. Anlage 6) zu entnehmen.
245

246 Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben sind der Anlage 7 zu entnehmen.
247

248 **VII. Weiterer Verfahrensablauf**

249
250 Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der
251 Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des
252 Satzungsbeschlusses bzw. der Aufhebungssatzung im Amtsblatt der Stadt
253 Oberhausen tritt die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 144 in Kraft.
254

255 **VIII. Kurzzusammenfassung**

256
257 Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und
258 beschließt die Aufhebungssatzung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr.
259 144 -Altenzentrum Reinersbach- nebst Begründung.
260

261 Für das ca. 700 m² große Teilaufhebungsgebiet gilt derzeit der seit dem 15.05.1981
262 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 144 – Altenzentrum Reinersbach, der hier eine
263 (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt.
264

265 Im Zuge der Projektierung der Entflechtung des Reinersbaches bestehen
266 Planungsabsichten / -erforderlichkeiten der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO), im
267 Bereich der Flurstücke 247 und 248 ein unterirdisches Pumpwerk inkl. Leitungssystem
268 zu realisieren, das als technische Infrastruktur der Gesamtmaßnahme der
269 Gewässerentflechtung in diesem Bereich zwingend erforderlich ist. Die Teilaufhebung
270 dient dem städtischen Grunderwerb der hierfür benötigten Flurstückteile. Innerhalb des
271 hier gegenständlichen Teilaufhebungsbereiches würde durch das angestrebte
272 förmliche Teilaufhebungsverfahren verwaltungsseitig die Schaffung von
273 Bebauungsmöglichkeiten nach den Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von
274 Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angestrebt.

Anlage/n

1 - Anlage 1 - Liste Klimacheck

- 2 - Anlage 2 - Übersichtskarte Geltungsbereich
- 3 - Anlage 3 - Verkl. Auszug BPL 144
- 4 - Anlage 4 - Aufhebungssatzung
- 5 - Anlage 5 - Begründung
- 6 - Anlage 6 - Abwägungstabellen
- 7 - Anlage 7 - Abwägungsrelevante Stellungnahmen