

**Auszug aus der Niederschrift
Konstituierende Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses
vom 04.12.2025**

5 Berichterstattung über wesentliche städtebauliche und stadtpolitisch wichtige Planungen

Herr Ebbers von Meier – Ebbers Architekten und Ingenieure Oberhausen, **Herr Hofmann** und **Herr Jankowski** der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. stellen das Konzept zum Neubau der Dienststelle an der Buschhausener Straße anhand einer Präsentation vor.
Die Präsentation wird der Niederschrift beigelegt.

Herr Ebbers beantwortet die Frage von **Frau Wilts**.

Herr Dr. Palotz nimmt dazu Stellung.

Herr Jankowski beantwortet die Frage von **Frau Bohnes**.

Herr Hülsebusch hält eine kurze Präsentation zum BauTurbo.
Die Präsentation wird der Niederschrift beigelegt.

Herr Hülsebusch beantwortet die Fragen von **Frau Wilts** und **Herrn Osmann**.

Herr Hülsebusch beantwortet die Fragen von **Herrn Lindackers** und **Frau Hansen**.

Herr Dobnik regt eine Bürgerbeteiligung an.

Anlage 1 Tagesordnungspunkt 5 - BauTurbo

Anlage 2 Tagesordnungspunkt 5 - Neubau Johanniter OB

Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2025

„Bauturbo“

zur Beschleunigung

des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung



Bundesgesetzblatt

Teil I

§ 36 BauGB

2025

Ausgegeben zu Bonn am 29. Oktober 2025

Nr. 257

Gesetz
zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Vom 27. Oktober 2025

**Bauplanungsrechtliche Neuregelungen
mit besonderer Relevanz für den „Bauturbo“**

§ 37a BauGB

§ 9 (1) Nr. 23 BauGB

§ 34 (3a und 3b) BauGB

§ 31 (3) BauGB

§ 36a BauGB

§ 246e BauGB

§ 216a BauGB

Regelungsanlass

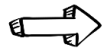
- ➡ Anlass für die aktuellen Änderungen des BauGB ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in vielen urbanen Räumen in Deutschland.
- ➡ Mit den vorgeschlagenen Rechtsänderungen soll das planungsrechtliche Verwaltungsverfahren zur **Schaffung von Wohnraum** deutlich beschleunigt werden.
- ➡ Unberührt dieser Gesetzesnovellierung bleiben ebenfalls relevante Aspekte für das Bauwesen, wie z.B. die Entwicklung der Baukosten, Zuschuss- und Fördermodalitäten für den Wohnungsbau, energetische Restriktionen sowie bauordnungsrechtliche Genehmigungsprozesse.

Wesentliche Neuregelungen



§ 31 (3) BauGB

erweitertes Befreiungsrecht zugunsten des Wohnungsbaus im Geltungsbereich von Bebauungsplänen



§ 34 (3b) BauGB

Im unbeplanten Innenbereich muss sich ein Wohnungsbauvorhaben nicht mehr zwingend städtebaulich in die nähere Umgebung einfügen



§ 246e BauGB

Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Experimentierklausel“)

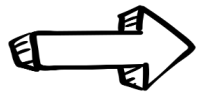


§ 36a BauGB

Gemeindliches Einvernehmen zur Wahrung der Planungshoheit im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung (Art. 28 Abs. 2 GG)

Zuständigkeiten und kommunaler Handlungsbedarf zur örtlichen Umsetzung der BauGB-Novelle

- ➡ Anwendung „Bauturbo-Vorschriften“ abhängig von Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB)
Gemeinde = grundsätzlich „Rat der Stadt“
§ 41 (1) GO NRW: Rat der Stadt darf gewisse Aufgaben grundsätzlich an Fachausschüsse, Bezirksvertretungen oder Verwaltung delegieren
- ➡ Grundsatzbeschluss durch den „Rat der Stadt“ zur (Neu-)Ordnung der Bauturbo-Zuständigkeiten zwischen Verwaltung und politischen Gremien erforderlich.
Empfehlenswert auch politischer Grundsatzbeschluss über örtliche „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien“, um „Gleichbehandlungsgrundsatz“ Rechnung zu tragen.



Verwaltung erarbeitet aktuell Entwurf eines „Oberhausener Bauturbo-Modells“ über das „Entscheidungszuständigkeiten“ und „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien“ definiert werden.

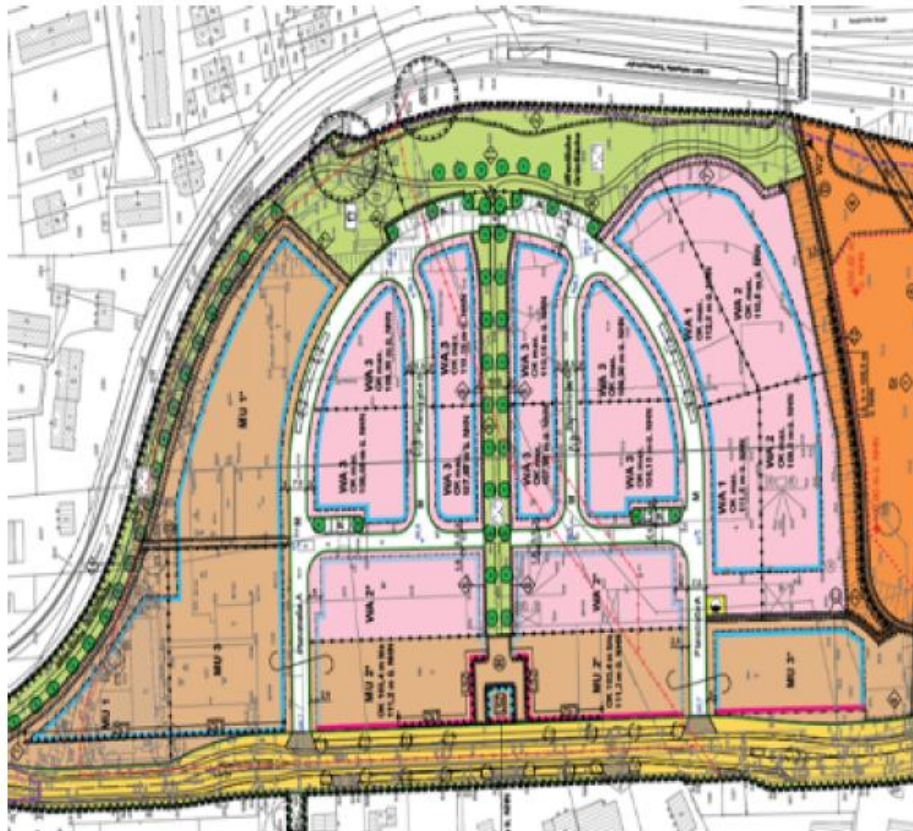
„Oberhausener Bauturbo-Modell“ soll dem Rat der Stadt in der ersten Sitzungsfolge 2026 zu Beschlussfassung vorgelegt werden.

„Anwendungsbeispiel § 31 (3) BauGB“



© Deutscher Städtetag – Präsentation vom 03.11.2025

„Anwendungsbeispiel § 31 (3) BauGB“



© Deutscher Städtetag – Präsentation vom 03.11.2025

„Anwendungsbeispiel § 34 (3) BauGB“



© Deutscher Städtetag – Präsentation vom 03.11.2025

„Anwendungsbeispiel § 246e BauGB“



© Deutscher Städtetag – Präsentation vom 03.11.2025

„Anwendungsbeispiel § 246e BauGB“



© Deutscher Städtetag – Präsentation vom 03.11.2025

Prüfpotentiale „Bauturbo“ bei im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplänen in Oberhausen



Bebauungsplan Nr. 750 – Brammenring –



Projekträger: N.N.
Größe: ca. 120.000 m²
Nutzung (aktuell): Brache



Bebauungsplan Nr. 742 – Alsterfeld –



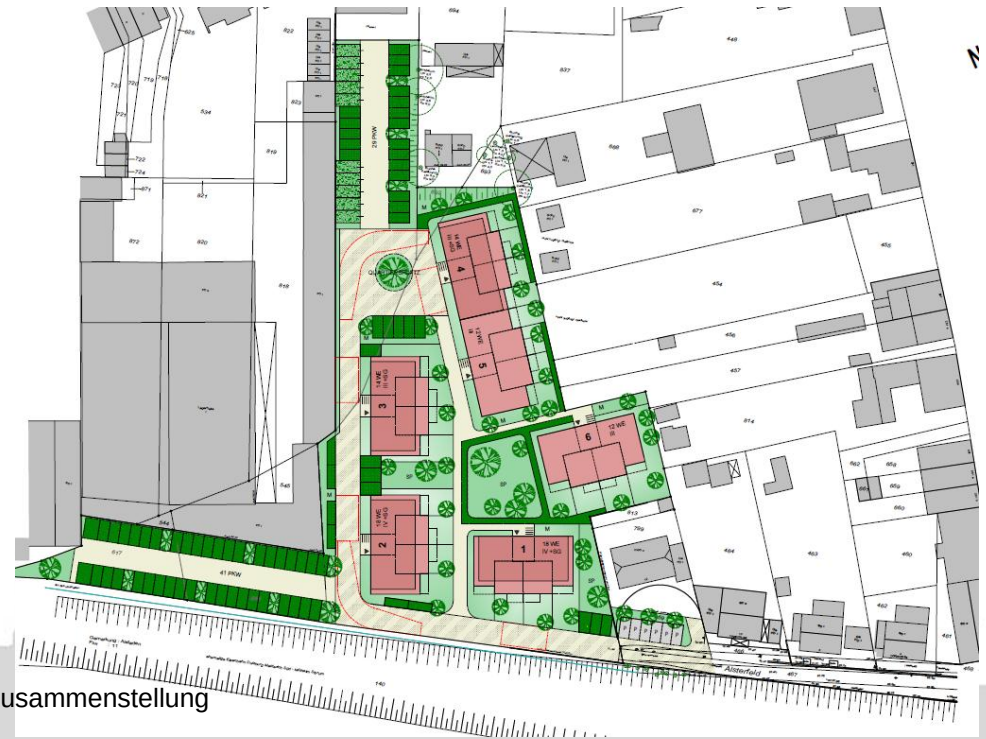
Projektträger:

TenBrinke

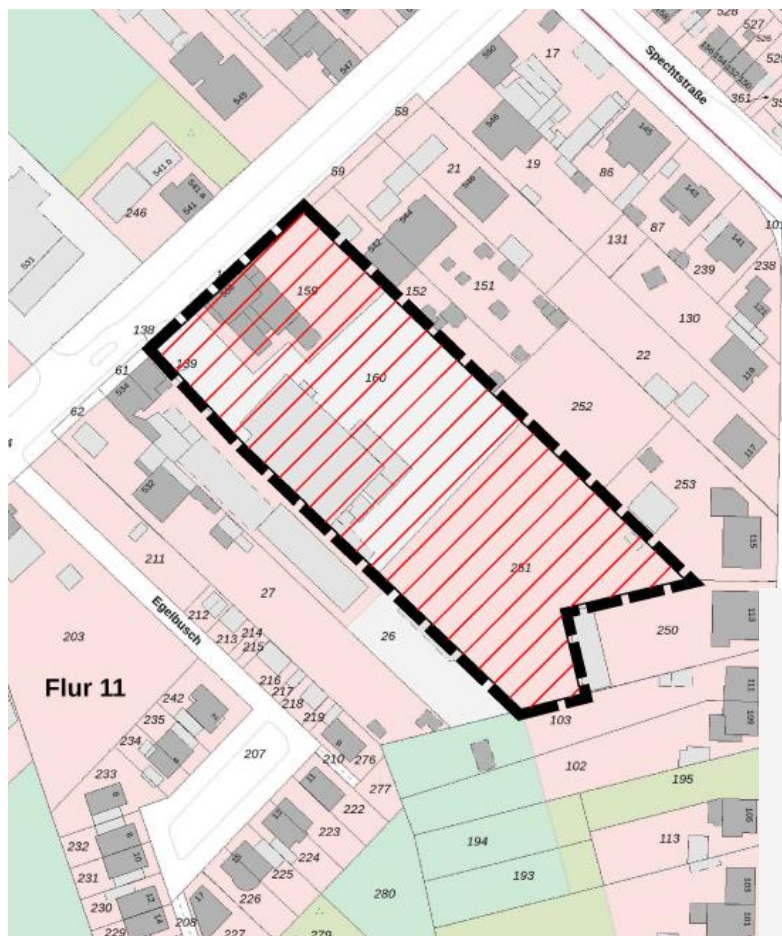
Größe: ca. 9.500 m²

Nutzung (aktuell):

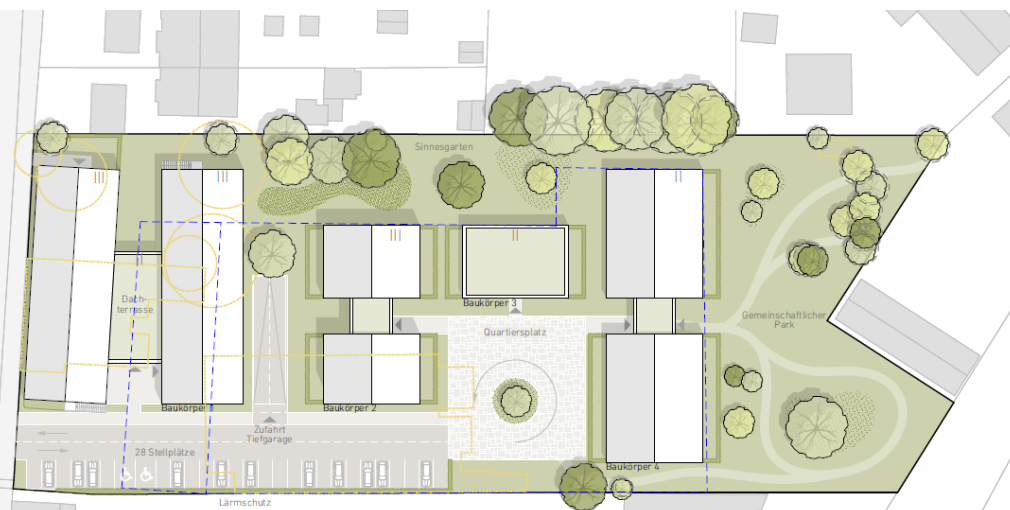
Brache (Gewerbe)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 – Dorstener Straße –



Projektträger: N.N.
Größe: ca. 9.500 m²
Nutzung (aktuell):
Brache (Gewerbe)



JOHANNITER-UNFALL-HILFE E.V. DIENSTSTELLE OBERHAUSEN



KONZEPT NEUBAU DIENSTSTELLE BUSCHHAUSENER STRASSE



JOHANNITER

LIEGENSCHAFTSKARTE

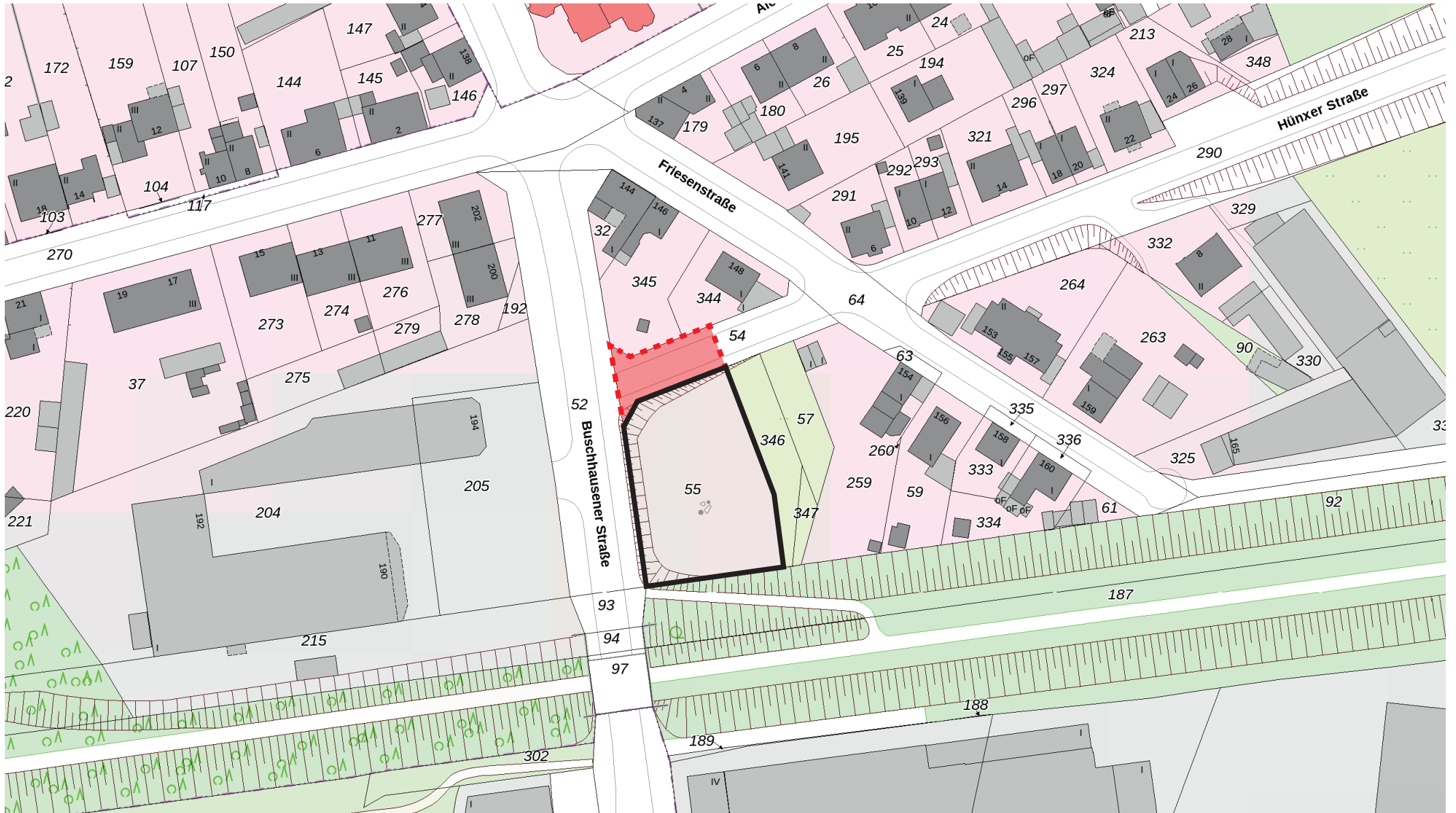


Abb: Liegenschaftskarte [M 1:1000] - Rohdaten: Liegenschaftskataster NRW

**KONZEPT NEUBAU DIENSTSTELLE
BUSCHHAUSENER STRASSE**

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Lessingstraße 8 - 46149 Oberhausen

2

LAGE UND KONTEXT

17 von 24 in Zusammenstellung

Stand 20.11.2025



MEIER-EBBERS
ARCHITECTEN UND INGENIEURE



Abb: Liegenschaftskarte [M 1:1000] - Rohdaten: Liegenschaftskataster NRW

**KONZEPT NEUBAU DIENSTSTELLE
BUSCHHAUSENER STRASSE**

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Lessingstraße 8 - 46149 Oberhausen

3

LAGE UND KONTEXT

18 von 24 in Zusammenstellung

Stand 20.11.2025



MEIER-EBBERS
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

LUFTBILD MIT ABMESSUNGEN



Abb: Orthofoto [M 1:1000] - Rohdaten: Liegenschaftskataster NRW

**KONZEPT NEUBAU DIENSTSTELLE
BUSCHHAUSENER STRASSE**

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Lessingstraße 8 - 46149 Oberhausen

4

LAGE UND KONTEXT

19 von 24 in Zusammenstellung

Stand 20.11.2025



MEIER-EBBERS
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

TÄTIGKEITSPROFIL ALS GEMEINWOHLORIENTIERTER e.V.

WER SIND DIE JOHANNITER

Die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. (JUH) ist seit mehr als 70 Jahren in den unterschiedlichsten karitativen und sozialen Bereichen aktiv. Seit ihrer Gründung am 7. April 1952 entwickelte sich die Johanniter-Unfall-Hilfe mit mehr als 30 000 Beschäftigten, knapp 46 000 ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern und rund 1,2 Millionen Fördermitgliedern zu einer der größten Hilfsorganisationen Europas. Mit knapp 300 Regional-, Kreis- und Ortsverbänden ist sie im gesamten Bundesgebiet vertreten.



GEMEINNÜTZIGKEIT

Die Johanniter-Unfall-Hilfe ist ein Werk des evangelischen Johanniterordens und als gemeinnütziger und mildtätiger Verein anerkannt. Sie ist eine freiwillige Hilfsgesellschaft im Sinne des Art. 26 des 1. Genfer Abkommens vom 12.08.1949. Zudem ist sie ein Verband der Freien Wohlfahrtspflege und als Fachverband Mitglied im Diakonischen Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland.



JOHANNITER

AUFGABEN- UND LEISTUNGSFELDER

- Erste Hilfe und [Sanitätsdienste](#)
- Rettungsdienst und [Krankentransport](#)
- [Hausnotruf](#)
- Ambulanz- und Auslandsrückholddienst
- [Bevölkerungsschutz und Notfallvorsorge](#)
- [Jugendarbeit und Arbeit mit Kindern](#)
- Unterstützung von Alten, Kranken, Menschen mit eingeschränkter Mobilität und sonstigen Pflegebedürftigen (u.A. Betreuung, Pflege und Beförderung)
- Hospizarbeit
- Soziale Dienste (Betrieb von und Mitwirkung an Sozialstationen, Mahlzeitendienste und andere karitative Hilfeleistungen)
- Humanitäre Hilfe im Ausland
- Trägerschaft evangelischer Schulen

**Tätigkeitsfelder am Standort Oberhausen*

Fotos: Erstellt mit generativer KI

KONZEPT NEUBAU DIENSTSTELLE
BUSCHHAUSENER STRASSE

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Lessingstraße 8 - 46149 Oberhausen

5

JOHANNITER TÄTIGKEITSPROFIL

20 von 24 in Zusammenstellung

Stand 20.11.2025
MEIER-EBBERS
ARCHitekten und Ingenieure

TÄTIGKEITSPROFIL AM STANDORT OBERHAUSEN

DIE JOHANNITER IN OBERHAUSEN

Die JUH Oberhausen wurde 1956 von 10 Helfern gegründet. Als einer der ersten Leistungen sind die Betreuung der „A2 Autobahn Wache“ mit einem Rettungswagen und erste Unfalldienst im Freibad Vonderort zu benennen. Neben der Hilfe im Notfall haben sich die JUH-Helfer besonders in der Ausbildung zur Hilfe verschrieben. Seit 1998 gehört der Wirkungsbereich Oberhausen zum Regionalverband Rhein-Ruhr. Von der Hauptgeschäftsstelle in Düsseldorf werden neben Duisburg, die Stadt Oberhausen und seit 2017 auch die Kreise Kleve und Wesel betreut.



NEUBAU DER DIENSTSTELLE OBERHAUSEN

Die alte Dienststelle Oberhausen ist seit fast 20 Jahren bereits auf der Lessingstraße in Oberhausen beheimatet. Im Rahmen der beschlossenen Verlegung unseres Wirkungskreis und des Ausbaus des Leistungsspektrums ist die Entwicklung eines neuen Standorts notwendig geworden. Das Grundstück ist im Bezug auf Lage und Größe und Zuschnitt als neuer Standort geeignet.

Entstehen soll ein Betriebsgebäude des Rettungswesens und des Zivilschutzes mit Gemeinwohlfunktion in der gesundheitlichen und sozialen Daseinsvorsorge - getragen durch hauptamtliches und ehrenamtliches Engagement.



JUGEND UND EHRENAMT AM STANDORT

Im Abendbereich, oder auch an Wochenenden, können sich Ehrenamtliche und eine Jugendgruppe (i.d.R. im wöchentlichen Rhythmus) zu Fort- und Ausbildungsthemen, jedoch auch zu kleineren Übungen und zur Materialpflege treffen. Vereinzelt können diese Aktivitäten auch im freien durchgeführt werden. Technische Geräte, die zur Unterhaltung regelmäßig laufen müssen werden nicht vorgehalten. Zu den genannten Veranstaltungen bzw. Terminen treffen sich i.d.R. Gruppierungen bis zu 15 Personen.



Fotos: Erstellt mit generativer KI

**KONZEPT NEUBAU DIENSTSTELLE
BUSCHHAUSENER STRASSE**

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Lessingstraße 8 - 46149 Oberhausen

6

NEUE DIENSTSTELLE LEISTUNGSSPEKTRUM

Stand 20.11.2025

MEIER-EBBERS
ARCHITECTEN UND INGENIEURE

KONZEPTANSATZ NEUBAU BETRIEBSGEBÄUDE - VORABGESTIMMT MIT STADTPLANUNGSAMT

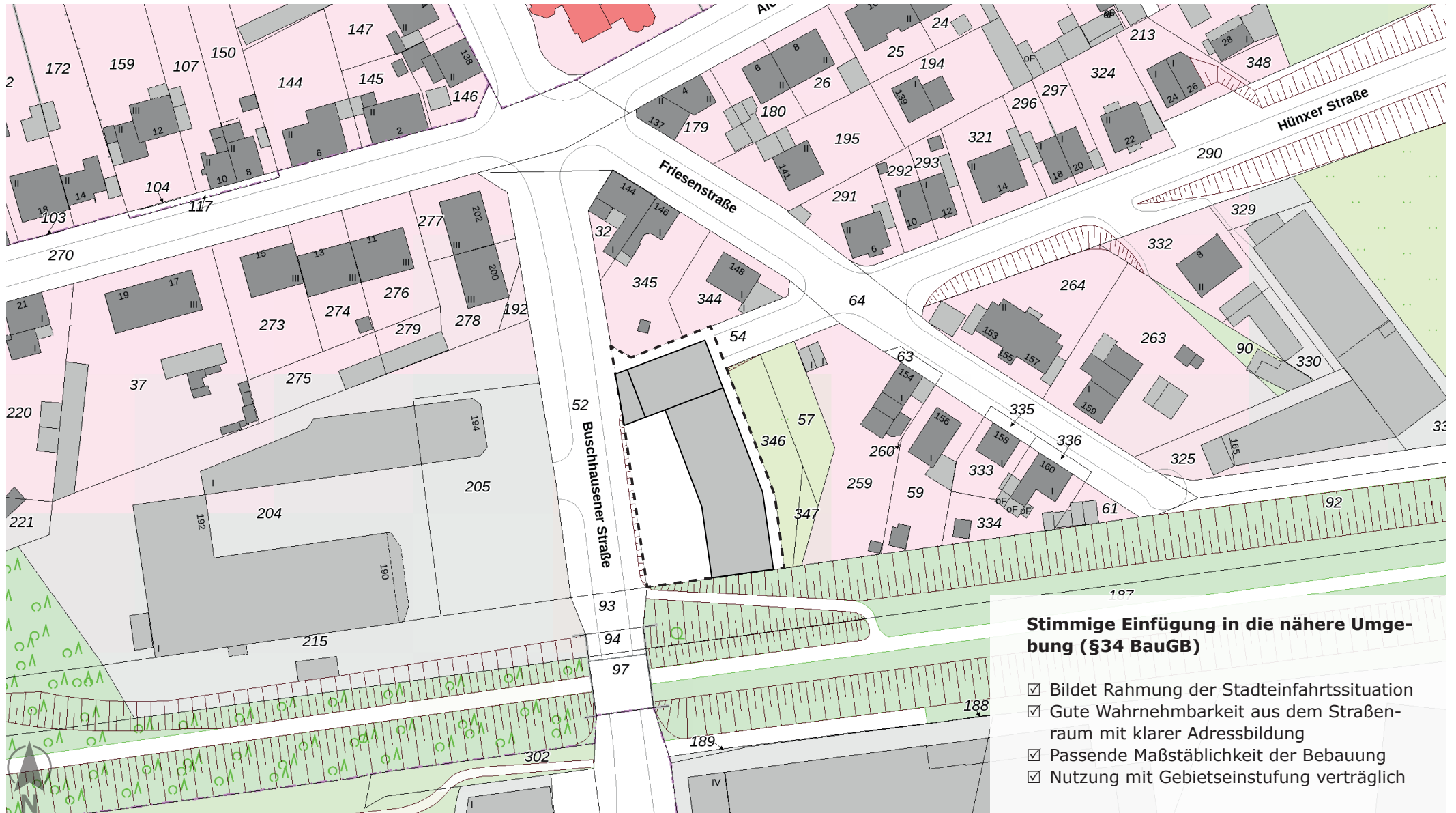


Abb: Lageplan [M 1:500]

**KONZEPT NEUBAU DIENSTSTELLE
BUSCHHAUSENER STRASSE**

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Lessingstraße 8 - 46149 Oberhausen

7

KONZEPTANSATZ

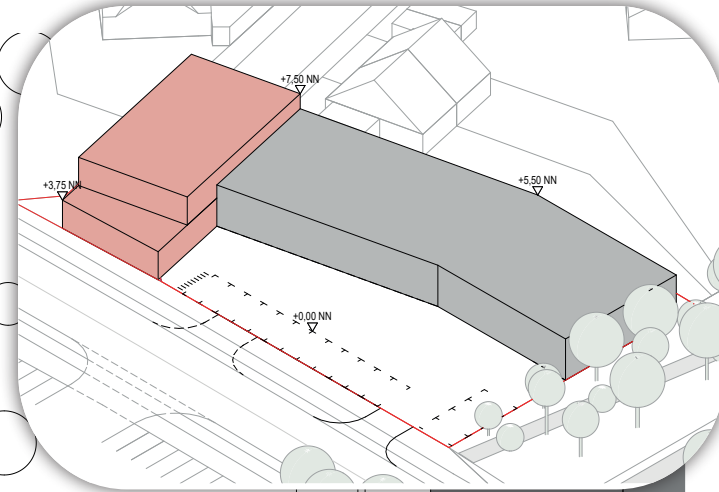
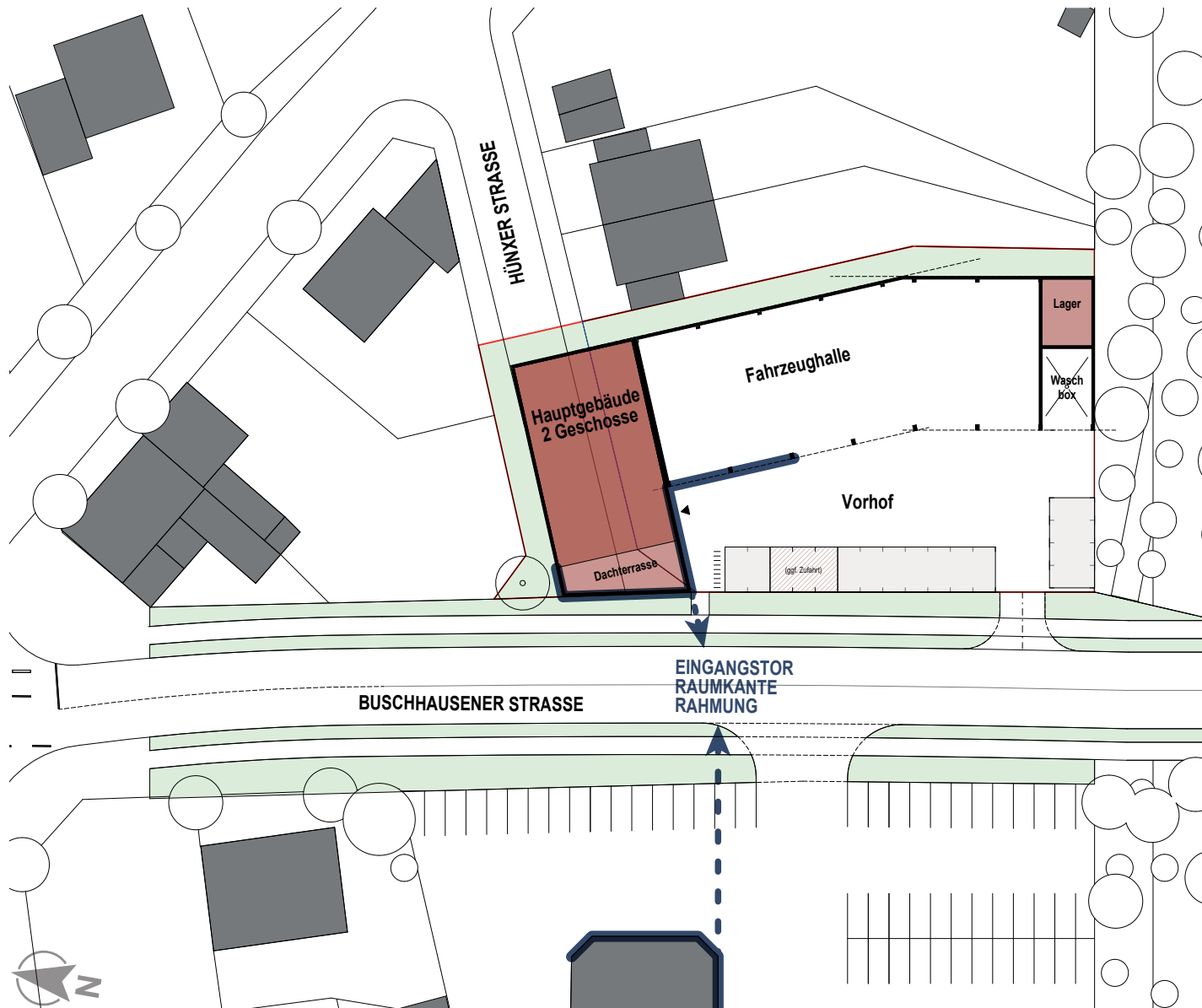
22 von 24 in Zusammenstellung

Stand 20.11.2025



MEIER-EBBERS
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

KONZEPTANSATZ NEUBAU BETRIEBSGEBÄUDE - VORABGESTIMMT MIT STADTPLANUNGSAMT



Nachbarschaftsschutz als wichtiger Bestandteil der Konzeptentwicklung

- ☑ Gebäudekubatur stellt Schallschutz Abschirmung zur Wohnbebauung sicher
- ☑ Lage einer möglichen Dachterasse von Wohnnutzung abgewandt
- ☑ Verzicht auf Zufahrt zur Hünxer Straße
- ☑ Direkte Nachbarn haben sich in durchgeführtem Beteiligungstermin positiv zum Bauvorhaben positioniert

Abb: Lageplan [M 1:500]

**KONZEPT NEUBAU DIENSTSTELLE
BUSCHHAUSENER STRASSE**

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
Lessingstraße 8 - 46149 Oberhausen

8

KONZEPTANSATZ

23 von 24 in Zusammenstellung

Stand 20.11.2025



MEIER-EBBERS
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

KONZEPTANSATZ NEUBAU BETRIEBSGEBÄUDE - VORABGESTIMMT MIT STADTPLANUNGSAMT

ORGANISATION GRUNDRISS

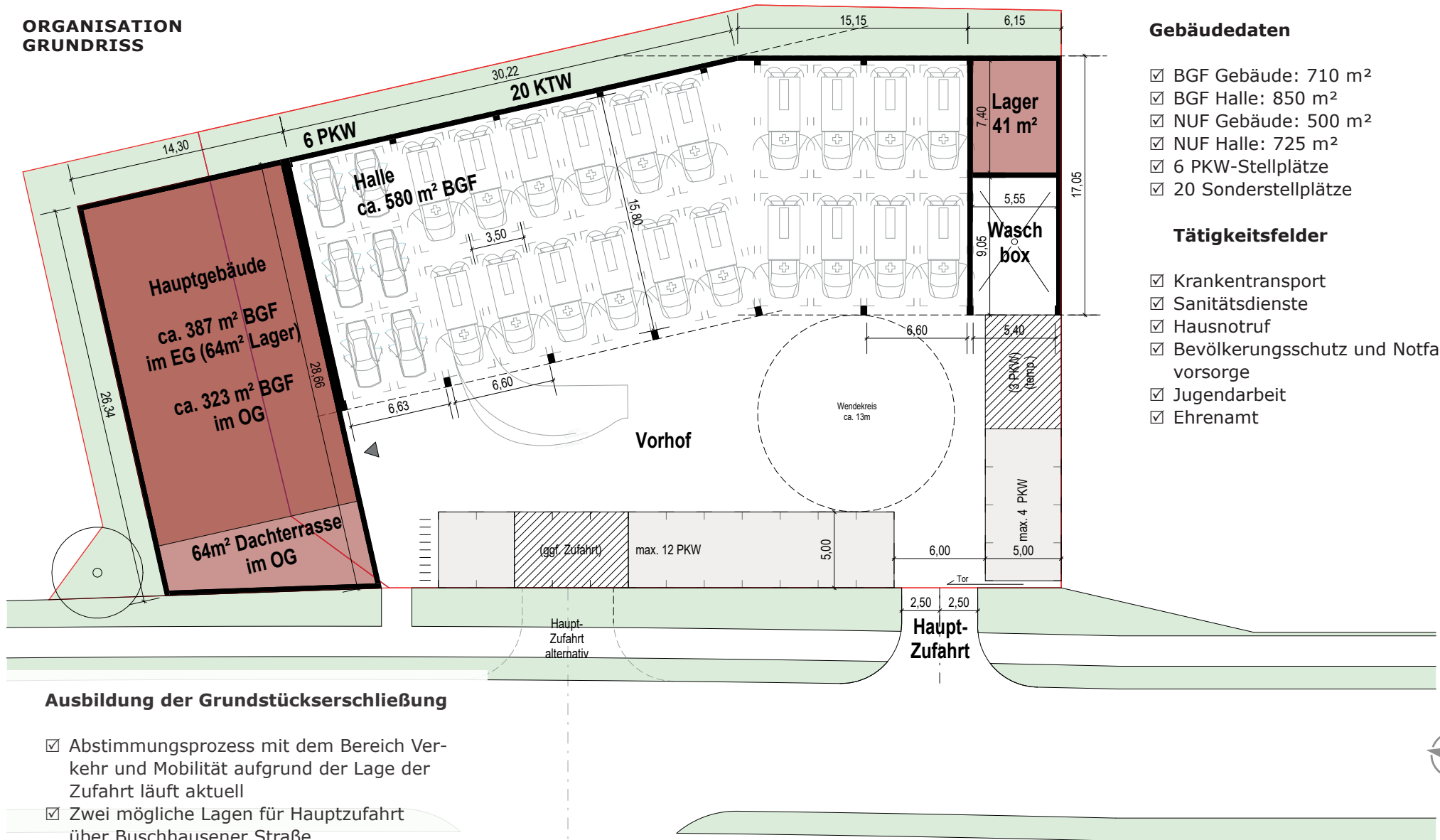


Abb: Grundriss EG [M 1:250]