

|                                |                                         |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/2633-01</b> | <b>Termin<br/>14.11.2022</b> | <b>Rat der Stadt</b> |                                  |  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                         |                              | <b>öffentlich</b>    |                                  |  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                          | <b>Vorlage<br/>zur*</b>      | <b>Ergebnis</b>      | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |  |
| 02.11.2022                     | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen        | A                            |                      |                                  |  |
| 03.11.2022                     | Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss  | V                            |                      |                                  |  |
| 14.11.2022                     | Rat der Stadt                           | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 3 (8. Änderung)  
- Helmholtzstraße / Havensteinstraße -  
Einleitender Aufhebungsbeschluss

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 (8. Änderung) - Helmholtzstraße / Havensteinstraße - (in Kraft seit dem 18.11.1968) einzuleiten;

**Gesetzliche Grundlage:** § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1353).

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung).

**Gesetzliche Grundlage:** § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1353), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                                |  |                                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Stellv. Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                  | <b>Beigeordneter<br/>Dezernat 5</b>                                                                             | <b>Oberbürgermeister</b>                       |  |                                                                           |  |
| <b>Perian</b>                                                                                  | <b>Dr. Palotz</b>                                                                                               | <b>Schranz</b>                                 |  |                                                                           |  |
| <b>Datum 17.10.2022</b>                                                                        | <b>Datum 19.10.2022</b>                                                                                         | <b>Datum 24.10.2022</b>                        |  |                                                                           |  |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | <b>Beschlusskontrolle:</b><br><br>Ja oder nein |  | <b>Beteiligung:</b><br><br>Personalrat []<br><br>Gleichstellungsstelle [] |  |

|                             |                                         |                              |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/2633-01</b> | <b>Termin<br/>14.11.2022</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Konsequenzen**

### a) Finanzielle

keine ☒ [ X ]

ja ☐ [ ]

### b) Sonstige ☐ Keine

## **Begründung**

### **1. Lage des Aufhebungsgebiets im Stadtbereich**

Das Aufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 3 (8. Änderung) liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31 und umfasst die Flurstücke Nr. 378, 383, 386, 390, 391, 393-396, 398, 408, 409, 551, 858, 915 (teilweise), 916, 945:

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtskarte zum Aufhebungsbereich.

### **2. Aufhebungsanlass**

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

Der Bebauungsplan Nr. 3 (8. Änderung) weist für seinen Geltungsbereich im Wesentlichen Kerngebiete i.S.v. § 7 der Baunutzungsverordnung 1962 (BauNVO 1962) aus. In diesen Gebieten ist gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO 1962 eine allgemeine Wohnnutzung grundsätzlich gebietsfremd und demnach nur ausnahmsweise planungsrechtlich zulässig. Dieser Ausnahmetatbestand wurden in den letzten Jahren im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung von Baugesuchen bereits verschiedentlich herangezogen. Nunmehr liegt ein Baugesuch für die Liegenschaft Marktstr. 84 vor, durch das ebenfalls ein nennenswerter Anteil der vorhandenen Gebäudesubstanz (in den Obergeschossen) genehmigungsrechtlich in eine Wohnnutzung überführt werden soll.

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

|                             |                                         |                              |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/2633-01</b> | <b>Termin<br/>14.11.2022</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 (8. Änderung) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit in diesem Gebiet – insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – nach § 34 BauGB. Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen wäre dann voraussichtlich von einem „urbanen Gebiet i.S.v. § 6a BauNVO ähnelnden – Gemengelage i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB auszugehen, in der sowohl zentrentypische Nutzungen (z.B. Handel, Gewerbe und Dienstleistung) als auch Wohnen hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“ gleichermaßen planungsrechtlich zulässig wären.

### **3. Verfahrensablauf**

Der Verfahrensablauf zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 (8. Änderung) - Helmholtzstraße / Havensteinstraße - stellt sich wie folgt dar:

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses einleitenden Aufhebungsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit der Aufhebung des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung und des aufzuhebenden Bebauungsplans;
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung der Auslegungsfrist im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;

|                             |                                         |                              |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/2633-01</b> | <b>Termin<br/>14.11.2022</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

- Entscheidung des Rates über die ggf. vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Inkrafttreten der Aufhebung durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

#### **4. Mögliche Rechtsfolgen des einleitenden Aufhebungsbeschlusses**

- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren

### **Anlage**

Übersichtskarte zum Aufhebungsbereich