

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

Anregung nach § 24 GO NRW der Bürgerinitiative „Zechensiedlung Alstaden“ zu Maßnahmen zum Erhalt der Zechensiedlung Alstaden als Mietsiedlung

Beratungsfolge

08.12.2025 Haupt- und Finanzausschuss Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die als Anlage beigefügte Anregung nach § 24 GO NRW zur Kenntnis.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung zwischen der Bürgerinitiative „Zechensiedlung Alstaden“ und der Eigentümerin des Wohnungsbestandes im Rahmen von Moderationsgesprächen zu vermitteln und die Bürgerinitiative bei der Aufklärung zu unterstützen, ob es von Eigentümerseite überhaupt Veräußerungsabsichten des Wohnungsbestandes gibt.

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) hat jeder das Recht, sich einzeln oder in Gemeinschaft mit anderen schriftlich mit Anregungen oder Beschwerden in Angelegenheiten der Gemeinde an den Rat oder die Bezirksvertretung zu wenden. Für die Erledigung der vorliegenden Anregungen ist kommunalverfassungsrechtlich grundsätzlich der Rat zuständig.

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 3 GO NRW kann der Rat die Erledigung von Anregungen und Beschwerden einem Ausschuss übertragen. Von dieser gesetzlichen Ermächtigung hat der Rat der Stadt Oberhausen Gebrauch gemacht; gemäß § 14 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Oberhausen (Hauptsatzung) werden Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 GO NRW, wenn die Angelegenheit in die Entscheidungszuständigkeit des Rates oder eines Fachausschusses fällt, durch den Haupt- und Finanzausschuss erledigt.

Gemäß § 14 Abs. 2 der Hauptsatzung werden Anregungen und Beschwerden, die bis dreißig Tage vor der Sitzung des Hauptausschusses eingehen, in der nächsten Sitzung, im Übrigen in der übernächsten Sitzung behandelt. Die vorliegende Anregung nach § 24 GO NRW ist in Anwendung des § 14 Abs. 2 der Hauptsatzung fristgerecht bei der Verwaltung eingegangen, so dass eine Behandlung in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 08.12.2025 erfolgen kann. Hierüber wurden die Verfasser der Anregungen schriftlich informiert.

Die in § 24 Abs. 1 Satz 1 GO NRW geregelte formelle Voraussetzung der Schriftlichkeit ist mit den vorliegenden Eingaben erfüllt. Der genaue Wortlaut kann aus der Anlage zu dieser Vorlage entnommen werden.

Stellungnahmen der Verwaltung

Die Stellungnahme der Verwaltung gliedert sich analog der durch die Anregungssteller aufgerufenen Eingaben wie folgt:

1. Wir beantragen den weiteren Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 137 bStellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 137 b - Behrensstraße/Fährstraße/Am Ruhrufer ist seit dem 08.03.1985 rechtskräftig. Er ist Teil des Gesamtplanes Nr. 137, der für den Bereich in West-Ost-Richtung zwischen der "Halde Alstaden" bis zur Eisenbahnlinie Duisburg / Oberhausen und in Nord-Süd-Richtung zwischen der Eisenbahnlinie Duisburg-Ruhrort Mülheim-Ruhr bis zur Stadtgrenze aufgestellt wurde und war ebenso Bestandteil des seinerzeit förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Zechengelände Alstaden / Alstaden-Süd / Teilbereich II". Über den Gesamtplan Nr. 137 (Teilbereiche A, B und C) wurden seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Zielerreichung einer förmlich festgelegten Sanierungsmaßnahme i.S.d. §§ 136ff BauGB geschaffen. Die Bebauungspläne sind allesamt fortwährend rechtswirksam, auch wenn die seinerzeitige Sanierungsmaßnahme zwischenzeitlich abgeschlossen wurde. Eine Änderung oder Aufhebung der Bebauungspläne bedarf einer entsprechenden Beschlusslage des Rates der Stadt. Eine solche Beschlusslage liegt derzeit nicht vor und ist auch aktuell nicht vorgesehen.

2. Wir beantragen eine städtebauliche Erhaltungssatzung für unseren Geltungsbereich § 172 BauGB (zum Erhalt der Zusammensetzung der angestammten Bewohnerschaft/Milieuschutz!) auf den Weg zu bringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient als Instrument zum Schutz vor Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung von Quartieren aus städtebaulichen Gründen und stellt einen erheblichen Eingriff in die grundgesetzlich geschützte Eigentumsfreiheit dar.

Zielrichtung der Erhaltungssatzung ist die Begegnung nachteiliger Veränderungen. Als bodenrechtliches Instrument dient die Vorschrift aber nicht dem Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter und kann insbesondere nicht dafür genutzt werden, der Wohnbevölkerung in bestimmten Quartieren ein dauerhaftes Wohnrecht zu sichern.

Es bestehen im konkreten Fall keine Anzeichen für einen Verdrängungsprozess mit nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen. Auch bei einer vollständigen Umwandlung in Privateigentum lassen sich aus städtebaulichen Gründen keine nachteiligen Veränderungen in der Umgebung oder dem Siedlungsteil selber erkennen. Insbesondere der im städtischen Vergleich eher geringe Anteil von 46 Wohnungen in 13 Objekten, auch unter Berücksichtigung der näheren Umgebung, reicht nicht aus, ein ausreichendes städtebauliches Gewicht zum Erlass einer Erhaltungssatzung zu begründen.

3. Wir beantragen ein Umwandlungsverbot von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen § 250 BauGB

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein auf § 250 BauGB gestütztes behördliches Genehmigungserfordernis bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen kann in Oberhausen nicht angewendet werden. Das Oberhausener Stadtgebiet ist in der aufgrund des § 201a BauGB durch die nordrhein-westfälische Landesregierung erlassenen Rechtsverordnung nicht als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen. Eine solche Ausweisung ist jedoch für die Anwendung von § 250 BauGB zwingend erforderlich.

4. Wir beantragen, dass die Stadt Oberhausen im Fall eines Verkaufs der Miethäuser der Zechensiedlung Alstaden von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht und unsere Siedlung in ein städtisches oder genossenschaftliches Unternehmen überführt (ggf. mit finanzieller Hilfe aus dem Topf des aktuellen Sondervermögens für die Stadt Oberhausen und/oder mit finanzieller Unterstützung aus sonstigen Fördertöpfen des Landes NRW oder des Bundes).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stadt Oberhausen stehen derzeit weder allgemeine noch besondere Vorkaufsrechte nach den §§ 24 und 25 BauGB für die in Rede stehenden Liegenschaften zu.

Allgemeine Vorkaufsrechte der Stadt bestehen grundsätzlich nur in den in § 24 Abs. 1 BauGB abschließend gelisteten acht Fallkonstellationen.

1. *im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen liegen zwar im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB). Sie sind jedoch nicht mit einer Nutzung für öffentliche Zwecke oder mit Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festsetzungstechnisch belegt.

2. *in einem Umlegungsgebiet,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen liegen nicht in einem Umlegungsgebiet.

3. *in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen liegen nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder einem städtebaulichen Entwicklungsbereich.

4. *im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen liegen nicht im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus oder einer Erhaltungssatzung.

5. *im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen liegen nicht im Außenbereich (§ 35 BauGB) und sind im Übrigen auch nicht unbebaut.

6. *in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen sind nicht unbebaut.

7. *in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie*

Stellungnahme der Verwaltung: Die Flächen sind aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht von Bebauung freizuhalten.

8. *in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn*

- a. *in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder*

- b. *die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen*

und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Liegenschaften kennzeichnen sich nicht durch städtebauliche Missstände i.S.v. § 136 BauGB oder bauliche Mängel i.S.v. § 177 BauGB.

Alle Fallkonstellationen aus § 24 Abs. 1 BauGB sind damit auf den hier in Rede stehenden Sachverhalt nicht anwendbar und daher rechtlich nicht einschlägig.

Besondere Vorkaufsrechte i.S.v. § 25 BauGB müssen im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen durch Satzung (Ratsbeschluss) festgelegt werden. Eine derartige Satzung i.S.v. § 25 BauGB besteht für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 137 b derzeit nicht. Städtebauliche / bodenrechtliche Gründe für den Erlass einer solchen Satzung sind derzeit nicht ersichtlich.

Die Gemeinde kann Vorkaufsrechte grundsätzlich auch zugunsten Dritter – z.B. einer städtischen Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft – ausüben (§ 27a BauGB), sofern ihr diese nach öffentlich-rechtlichen Maßgaben zustehen. Im vorliegenden Fall stehen der Stadt Oberhausen derzeit keine Vorkaufsrechte nach den §§ 24 und 25 BauGB zu.

5. Wir beantragen, uns Ihre Instrumente und Einflussmöglichkeiten zum Schutz der ansässigen BewohnerInnen und zur Sicherung des Mietbestandes zu benennen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung sind im hier vorliegenden Fall derzeit keine zielführende Einflussmöglichkeiten zum Schutz der ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner und zur Sicherung des Mietbestandes mit den Instrumenten des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts im Sinne des BauGB erkennbar. Grundsätzlich ist beim Einsatz dieser Instrumente eine Abwägung zwischen den Eingriffen in die verfassungsrechtlich über Art. 14 GG geschützte Eigentumsfreiheit der Eigentümerinnen und Eigentümern und dem Wohl der ansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern durchzuführen. Der Einsatz der Instrumente des Städtebaurechts nach den Bestimmungen des BauGB, bspw. Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen mit dem städtebaulichen Ziel der Regulierung des Wohnbestandes, der Erlass von Erhaltungssatzungen oder der Einsatz von Umwandlungsverboten von Mietraum müssen dabei im Wesentlichen bodenrechtlich beachtlichen Spannungen begegnen. Diese Spannungen sind hier derzeit allerdings nicht erkennbar. Die reine Beibehaltung des aktuellen Wohnungsbaubestandes als Mietobjekte ist zur Begründung von bodenrechtlich beachtlichen Spannungen im öffentlich-rechtlichen Sinne nicht ausreichend.

Abseits des öffentlich-rechtlichen Instrumentariums kann die Verwaltung selbstverständlich – wie auch bereits in der Vergangenheit – grundsätzlich behilflich sein, zwischen den betroffenen Parteien moderierend zu vermitteln, um einen offenen Informationsaustausch zu erreichen.

Anlage/n

1 - Anregung nach § 24 GO NRW - Bürgerinitiative Zechensiedlung Alstaden