

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

**Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung)  
-Weseler Straße/Försterstraße-  
zwischen Franz-Schröder-Weg und Weseler Straße  
Beschluss zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

---

**Beratungsfolge**

|            |                                    |                  |
|------------|------------------------------------|------------------|
| 22.01.2026 | Bezirksvertretung Sterkrade        | Anhörung         |
| 28.01.2026 | Stadtplanungs- und Umweltausschuss | Beschlussfassung |

**Beschlussvorschlag**

Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss erklärt sich mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) -Weseler Straße/Försterstraße- (in Kraft seit dem 15.07.1992 bzw. 15.07.1998) für das im Plan des Bereichs 5-1 -Stadtplanung- vom 29.07.2024 gekennzeichnete Gebiet und mit dem Entwurf der Aufhebungssatzung einverstanden. Er beschließt die Veröffentlichung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) mit den Entwürfen der Aufhebungssatzung und zugehörigen Begründung (inkl. Umweltbericht) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen.

**Gesetzliche Grundlagen:** § 3 Abs. 2 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

**Bezug**

- Einleitender Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) -Weseler Straße/Försterstraße- zwischen Franz-Schröer-Weg und Weseler Straße vom 23.09.2024 durch den Rat der Stadt (Drucksache Nr. B/17/5583).

**Konsequenzen**

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

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

Das Teilaufhebungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) -Weseler Straße/ Försterstraße- zwischen Franz-Schröer-Weg und Weseler Straße liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 28, und umfasst die Flurstücke Nr. 279, 430, 607 - 609, 611, 633, 654 (teilweise) und 692 - 697.

Die genaue Abgrenzung des Teilaufhebungsgebietes ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte und dem verkleinerten Auszug des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans (s. Anlagen 2 und 3).

**II. Aufhebungsgründe und -ziele**

Der Bebauungsplan Nr. 306 -Weseler Straße/Försterstraße- ist am 15.07.1992 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 306 wurde das Ziel verfolgt, durch Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten insbesondere im Innenblockbereich dringend benötigten und bedarfsorientierten Wohnungsbau zu ermöglichen. Sechs Jahre später ist in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die textliche Festsetzung zum Lärmschutz aus Gründen der Rechtssicherheit modifiziert und eine textliche Festsetzung zur Regelung von Garagen und Stellplätzen ergänzt worden (Bebauungsplan Nr. 306, 1. Änderung).

Die Erschließungsanlage Franz-Schröer-Weg stellt sich als rechtwinklig verlaufende Verbindung der Forsthoferstraße mit der Försterstraße dar. Im Bereich des rechtwinkligen Knicks des Franz-Schröer-Weges setzt der Bebauungsplan Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) als „Anhängsel“ ein reines Wohngebiet mit einer Ringerschließung und einer öffentlichen Grünfläche in der Mitte fest. Während die Doppelhausbebauung entlang des Franz-Schröer-Weges bereits frühzeitig realisiert wurde, ist das „Anhängsel“ auch 32 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bis heute nicht umgesetzt worden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben im Rahmen des seinerzeit begonnenen Umlegungsverfahrens deutlich gemacht, dass sie kein Interesse an einer Realisierung dieser Bebauungsmöglichkeit haben und an dem „Status quo“ festhalten wollen. Im Übrigen entspricht die seinerzeitige Planung des halbrunden Angers mit begleitender Wohnbebauung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Die Erschließungsanlage Franz-Schröer-Weg ist technisch bis auf die fehlende Ringerschließung endgültig erstmalig hergestellt. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen scheitert jedoch an der fehlenden Realisierung dieser Ringerschließung bzw. der unzureichenden planungsrechtlichen Grundlage für diese unvollständige Herstellung, da nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die fehlende Umsetzung dieses festgesetzten ringförmigen

„Anhängsels“, welches für sich alleine ca. sechs weitere Bauvorhaben ermöglichen könnte, nicht mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist. Um also die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu ermöglichen, ist die Aufhebung des reinen Wohngebietes mit Ringerschließung und öffentlicher Grünfläche zwingend erforderlich. Auf das Kapitel „V. Finanzielle Konsequenzen“ wird verwiesen.

Im westlichen Teil des geplanten Aufhebungsgebietes wurde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) seinerzeit ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagen (Weseler Straße 102a) genehmigt. Die östlich angrenzende, mit einer Breite von 3,0 m, festgesetzte Fußwegverbindung von der Weseler Straße bis zum Franz-Schröder-Weg dient im nördlichen Teil auch der Erschließung dieses Einfamilienhauses. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wurde seitens der Stadt eingeräumt. Die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzten Baumpflanzungen sind aufgrund der nur geringen Breite der Wegeverbindung deshalb nicht möglich. Da der Fußweg bereits vollständig im Eigentum der Stadt Oberhausen steht und somit gesichert ist, sollen auch in diesem Bereich aus Gründen der Rechtssicherheit die bisherigen Festsetzungen aufgehoben werden.

Zukünftig wäre das Teilaufhebungsgebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Ansonsten wäre auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans jederzeit möglich.

Die Beschreibung der konkreten Ziele sowie die Umweltauswirkungen zur Teilaufhebung des Bebauungsplans sind auch der Begründung (inkl. Umweltbericht) (s. Anlage 5) zu entnehmen.

### **III. Bisheriger Verfahrensablauf / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Am 23.09.2024 hat der Rat der Stadt Oberhausen den einleitenden Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) -Weseler Straße/Försterstraße- im Bereich zwischen Franz-Schröder-Weg und Weseler Straße gefasst.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 04.11.2024.

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. 306 (inkl. 1. Änderung) -Weseler Straße/Försterstraße- mit den Vorentwürfen der Aufhebungssatzung und der Aufhebungsbegründung

- in der Zeit vom 05.12.2024 - 19.12.2024 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 11.11.2024 erstmalig zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) 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 Teilaufhebung des Bebauungsplans eingegangen:

#### **Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange**

1. **Bezirksregierung Düsseldorf**  
**Dezernat 53 - Immissionsschutz**  
**Cecilienallee 2**  
**40474 Düsseldorf**
2. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**  
**45127 Essen**
3. **MAN GHH Immobilien GmbH**  
**Sterkrader Venn 2**  
**46145 Oberhausen**
4. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**  
**Netzdokumentation/GIS-Services**  
**Danziger Straße 31**  
**46045 Oberhausen**
5. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**  
**Am Schloß Broich 1-3**  
**45479 Mülheim an der Ruhr**
6. **Vodafone West GmbH**  
**Ferdinand-Braun-Platz 1**  
**40549 Düsseldorf**

#### **Private**

7. **Bürger 1**

#### **IV. 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.

## V. Finanzielle Konsequenzen

Mit der Einführung des § 12a des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) mit Wirkung zum 01.06.2022 wurde die zeitliche Grenze für die Festsetzung von Abgaben zum Vorteilsausgleich - und dazu zählen die hier in Rede stehenden Erschließungsbeiträge – um 10 Jahre verkürzt. Zurzeit dürfen mit Ablauf des 20. Kalenderjahres, das auf den Eintritt der Vorteilslage folgt, u. a. Erschließungsbeiträge nicht mehr festgesetzt werden. Es bestehen seitens des Landes NRW Überlegungen, in Anlehnung an die Regelungen in anderen Bundesländern diese Frist weiter zu verkürzen.

Die Vorteilslage tritt nach derzeitiger Rechtsprechung grundsätzlich mit dem Abschluss des technischen Ausbaus ein. Der technische Ausbau der Straße Franz-Schröder- Weg in dem o. g. Bereich erfolgte im Jahr 2011, so dass die Ausschlussfrist 2031 endet.

Nach den derzeit vorliegenden Rechnungen, den zurzeit herrschenden Grundstücksverhältnissen und den bereits geleisteten Vorauszahlungen wurde durch den zuständigen Fachbereich 5-6-30 -Erschließung, Beiträge- überschlägig ermittelt, dass mindestens noch 120.000 EUR an Erschließungsbeiträgen nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) vereinnahmt werden könnten.

## VI. Weiterer Verfahrensablauf

Der weitere Verfahrensablauf zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) -Weseler Straße/Försterstraße- stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Stadtplanungs- und Umweltausschusses mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans. Einbeziehung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die Veröffentlichung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans mit den Entwürfen der Aufhebungssatzung und der Begründung (inkl. Umweltbericht) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichungsfrist zur Einsichtnahme in die Planunterlagen zur Teilaufhebung des Bebauungsplans;
- Veröffentlichung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans mit den Entwürfen der Aufhebungssatzung und Begründung (inkl. Umweltbericht) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 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 über die teilweise Aufhebung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;
- Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

## **VII. Kurzzusammenfassung**

Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss beschließt die Veröffentlichung des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) -Weseler Straße/Försterstraße- mit den Entwürfen der Aufhebungssatzung und der Begründung (inkl. Umweltbericht) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen.

Um die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu ermöglichen, ist die Aufhebung des reinen Wohngebietes mit Ringerschließung und öffentlicher Grünfläche im Bereich des rechtwinkligen Knicks des Franz-Schröder-Weges zwingend erforderlich.

Im westlichen Teil des geplanten Aufhebungsgebietes wurde abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 306 (inkl. 1. Änderung) seinerzeit ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagen (Weseler Straße 102a) genehmigt. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollen auch in diesem Bereich die bisherigen Festsetzungen aufgehoben werden.

Nach Inkrafttreten der Teilaufhebung wäre das Gebiet planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

### **Anlage/n**

- 1 - 1-Liste Klimacheck
- 2 - 2-Übersichtskarte Geltungsbereich
- 3 - 3-Verkl. Auszug BPL 306
- 4 - 4-Entwurf der Aufhebungssatzung
- 5 - 5-Begründung (inkl. Umweltbericht)
- 6 - 6-Abwägungstabelle
- 7 - 7-Abwägungsrelevante Stellungnahmen