

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

Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2025 „Bauturbo“ zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung Grundsatzbeschluss über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

Beratungsfolge

28.01.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Vorberatung
09.02.2026	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt nimmt die bauplanungsrechtlichen Neuregelungen insbesondere aus den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB und die sich daraus für die Gemeinde ergebenden neuen Handlungsmöglichkeiten im Kontext der Ausübung der kommunale Planungshoheit im Sinne des Artikels 28 Abs. 2 GG zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die neuen bauplanungsrechtlichen Regelungen zur Beschleunigung und Förderung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung nach den aus der Anlage 1 ersichtlichen „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ anzuwenden.
2. Der Rat der Stadt überträgt die Zuständigkeit für die nach den aus der Anlage 1 ersichtlichen „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ erforderlichen politischen Entscheidungen nach § 41 Abs. 2 GO NRW auf den Stadtplanungs- und Umweltausschuss.
3. Der Rat der Stadt nimmt ferner die Projektübersicht „aktuelle Bebauungsplanverfahren“ (Anlage 2) zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung die darin identifizierten „Bauturbo-Potentiale“ vor dem Hintergrund der „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ zu prüfen, mit den jeweiligen Projektträgern abzustimmen und dem Rat der Stadt bei positivem Prüfergebnis Beschlussvorlagen vorzulegen, um die identifizierten Bebauungsplanverfahren einzustellen, die dazu gefassten Beschlüsse aufzuheben und die erforderliche Baurechtsschaffung unter Anwendung der gesetzlichen Neuregelungen im BauGB in die weiterhin erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Der Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) wurde am 9. Oktober 2025 vom Deutschen Bundestag verabschiedet. Am 29.10.2025 erfolgte die Verkündung im Bundesgesetzblatt, sodass die BauGB-Novelle 2025 am 30.10.2025 in Kraft getreten ist. Seit diesem Zeitpunkt ist eine Anwendung des „Bauturbos“ in der Praxis grundsätzlich möglich.

Schlüsselinhalte der BauGB-Novelle 2025 („Bauturbo“)

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 bauplanungsrechtliche 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.

Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wird - als bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 befristete Experimentierklausel - § 246e in das BauGB eingefügt. Zugleich werden die Möglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines rechtsgültigen Bebauungsplans zu befreien in § 31 Absatz 3 BauGB deutlich erweitert. Parallel werden nunmehr auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht, indem in einem neuen § 34 Absatz 3b BauGB bei Errichtung von Gebäuden – sowohl im Einzelfall als auch in mehreren vergleichbaren Fällen – entsprechende Abweichungen rechtlich gestattet werden.

Die neue Sonderregelung aus § 246e BauGB und weitere damit verbundene Neuregelungen des BauGB ermöglichen sehr weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht. Sie ermöglichen es insbesondere ansonsten grundsätzlich städtebaulich erforderliche Bebauungsplanverfahren auszulassen und darüber hinaus bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung zu beschleunigen, um in der Konsequenz schneller neue Wohnungen zu bauen, Wohngebäude zu erweitern, aufzustocken und Gebäude in Wohnraum umzuwidmen, beispielsweise Gewerbeflächen und -gebäude.

Die Nutzung dieses neuen bauplanungsrechtlichen Beurteilungsspielraums bedarf allerdings der aktiven „Zustimmung der Gemeinde“, die nunmehr in § 36a BauGB geregelt wird.

Die Anforderung an eine gesicherte Erschließung für Bauvorhaben bleiben in allen Anwendungsfällen des „Bauturbos“ unberührt.

§ 246e BauGB – befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Experimentierklausel“)

Nach dieser neuen Experimentierklausel kann sowohl von den Vorschriften des BauGB als auch von den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Im Außenbereich ist die Experimentierklausel nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die entweder den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen i.S.v. § 34 BauGB zuzurechnen und damit faktisch bereits baulich geprägt sind oder mindestens durch rechtsgültige, qualifizierte Bebauungspläne i.S.v. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB bereits für eine bauliche Nutzung vorbereitet und gesichert sind.

Die „Zustimmung der Gemeinde“ i.S.v. § 36a BauGB ist zur Nutzung der Experimentierklausel erforderlich. Eine angemessene Würdigung nachbarlicher Interessen ist dabei ebenso erforderlich, wie eine Vereinbarkeit des jeweiligen Vorhabens mit sonstigen öffentlichen Belangen.

§ 31 Abs. 3 BauGB – erweitertes Befreiungsrecht zugunsten des Wohnungsbaus im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zukünftig mehr Wohnbebauung, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. So kann durch erweiterte Befreiungen, beispielsweise durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe, neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Befreiung kann auch über den Einzelfall hinaus zur Anwendung kommen. Die Neuregelung ist nicht mehr an einen „angespannten Wohnungsmarkt“ geknüpft.

Die „Zustimmung der Gemeinde“ i.S.v. § 36a BauGB ist zur Nutzung des zugunsten des Wohnungsbaus erweiterten Befreiungsrechts erforderlich. Eine angemessene Würdigung nachbarlicher Interessen ist dabei ebenso erforderlich, wie eine Vereinbarkeit des jeweiligen Befreiungstatbestandes mit sonstigen öffentlichen Belangen.

§ 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügensgebot – im unbeplanten Innenbereich muss sich ein Wohnungsbauvorhaben nicht mehr zwingend städtebaulich in die nähere Umgebung einfügen

§ 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht im unbeplanten Innenbereich – über die bestehenden Möglichkeiten in § 34 Abs. 3a BauGB hinaus – auch die Neuerrichtung von Wohngebäuden

dort, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen. Vom Erfordernis des Einfügens kann auch bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an Nichtwohngebäuden abgesehen werden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden.

Die „Zustimmung der Gemeinde“ i.S.v. § 36a BauGB ist zur Nutzung des zugunsten des Wohnungsbaus erweiterten Befreiungsrechts erforderlich. Eine angemessene Würdigung nachbarlicher Interessen ist dabei ebenso erforderlich, wie eine Vereinbarkeit des jeweiligen Vorhabens mit sonstigen öffentlichen Belangen.

§ 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde zur Wahrung der Planungshoheit im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung (Art. 28 Abs. 2 GG)

Die Anwendung des „Bauturbo“ aus § 246e BauGB bedarf ebenso wie die Anwendung des erweiterten Befreiungsrechts aus § 31 Abs. 3 BauGB und dem Abweichen vom Einfügensgebot nach § 34 Abs. 3b BauGB der aktiven Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die gemeindliche Zustimmung ersetzt daher rechtsfunktional eine entsprechende Bauleitplanung. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde bereits anhand des Vorhabenantrags zu dem zustimmenden Ergebnis kommt, dass das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Das Zustimmungserfordernis beschränkt sich – anders als das gemeindliche Einvernehmen aus § 36 BauGB – nicht auf eine Rechtskontrolle, sondern es gestaltet die kommunale Planungshoheit im Sinne des Artikels 28 Abs. 2 GG aktiv aus. Denn welche Vorstellungen die Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat, bestimmt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung und Planungshoheit. Sie hat dabei weite Gestaltungsfreiheit und bleibt lediglich an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns - insbesondere an die Anforderungen des Gleichheitssatzes nach Art. 3 GG – gebunden. Diese allgemeinen verfassungsrechtlichen Anforderungen sind insbesondere insofern relevant, als dass kein Rechtsanspruch auf Erteilung einer gemeindlichen Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB besteht und sich die Versagensgründe nicht – wie bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens i.S.v. § 36 BauGB – in einem Rechtsverstoß nach den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB erschöpfen. Folglich können für die Versagung der gemeindlichen Zustimmung auch andere städtebauliche Erwägungen der Gemeinde – z.B. im Kontext der Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit als verfassungsrechtliches Selbstverwaltungsrecht – Relevanz entfalten, wie der Bundesgesetzgeber in der BT-Drs. 21/781 (neu), S. 24 ausdrücklich erklärt. Den Gemeinden ist über § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB zudem ausdrücklich das Recht eingeräumt, ihre Zustimmung von weiteren Bedingungen – z.B. einer Umsetzungsverpflichtung des Vorhabens – abhängig zu machen.

Die Gemeinde kann nach § 36a Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit in diesem Zusammenhang vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats einräumen.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt nach den gesetzlichen Regelungen des § 36a BauGB als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde bei der Gemeinde von dieser verweigert wird. Wird der Öffentlichkeit im Rahmen der Zustimmungserteilung Gelegenheit zur Stellungnahme gewährt, verlängert sich Zustimmungsfiktion um die Dauer der Stellungnahmefrist.

129

130 **Umsetzung der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB in**
131 **Oberhausen**

132 Um den „Bauturbo“ der §§ 246e, 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB im Kontext der neuen
133 gesetzlichen Zustimmungsregeln aus § 36a BauGB „zu zünden“, diesen also zügig,
134 pragmatisch, erfolgreich und zugleich transparent und rechtssicher in Oberhausen
135 anwenden zu können, bedarf es einer guten Vorbereitung in der örtlichen Verwaltung und
136 einer idealerweise politisch legitimierten Definition der erforderlichen verwaltungsinternen
137 Abläufe und Entscheidungszuständigkeiten. Darüber hinaus ist durch konsequentes
138 Verwaltungshandeln sicherzustellen, dass nicht nur Baugenehmigungen zur
139 genehmigungsrechtlichen „Grundstücksveredelung“ eingeholt werden, sondern auch
140 tatsächliche Wohnungsbauaktivität in Oberhausen unter Berücksichtigung der Ergebnisse
141 des Endberichts Themenjahr 2024/2025 „Wohnen“ (Beschluss des Rates vom 07.07.2025
142 – B/17/6795) sowie im Kontext sonstiger durch den Rat der Stadt beschlossener
143 städtebaulicher Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verpflichtend entsteht
144 und positiv gefördert wird. Hierzu können mitunter sowohl das bauaufsichtliche
145 Bescheidungsverfahren als auch die bauaufsichtliche Entscheidung ergänzende öffentlich-
146 rechtliche / städtebauliche Verträge i.S.v. § 54 VwVfG i.V.m. § 11 BauGB genutzt werden.

147 Um die Chancen und Potenziale, aber auch die Restriktionen und Probleme des
148 „Bauturbos“ frühzeitig zu erkennen wird – wie bislang bereits praktiziert – ein enger Dialog
149 der Verwaltung mit Bauträgern, Investoren und Wohnungsunternehmen gepflegt. Wichtig
150 ist hier auch eine klare, transparente und verbindliche Kommunikationskultur, um das
151 trotzdem erforderliche, behördliche Genehmigungsverfahren wechselseitig so effizient zu
152 gestalten, dass insbesondere die Genehmigungsprozesse tatsächlich merklich
153 beschleunigt werden.

154 Durch den Entfall von Bebauungsplanverfahren unterliegen entsprechende Bauvorhaben
155 zunächst formell weniger der politischen Kontrolle. Deshalb soll über die in Anlage 1 zu
156 dieser Vorlage definierten „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung
157 des „Bauturbos“ in Oberhausen“ eine politische Konsultation zur Legitimierung der
158 gemeindlichen Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB eingeführt werden. Denn die inhaltliche
159 Arbeit (städtebauliche Qualitätssicherung, Abarbeitung baunebenrechtsrelevanter
160 Fachthemen etc.) bleibt – auch ohne flankierende und konfliktlösende Bauleitplanung –
161 regelmäßig unverändert, womit die materiellen Anforderungen insbesondere an das
162 städtebauliche Vertragswesen aber auch an das bauordnungsrechtliche
163 Genehmigungsverfahren steigen. Die Verwaltung hat auch deshalb bereits im Vorgriff auf
164 die erwartete Novellierung des BauGB bereichsübergreifende Steuerungsrounds initiiert,
165 um die projektbezogene, inhaltliche Abstimmungsarbeit zu potentiellen Bauvorhaben aus
166 den formellen Genehmigungsverfahren grundsätzlich zu lösen. Größere städtebauliche
167 Projekte werden in der durch Entscheidung des Verwaltungsvorstandes eingerichteten,
168 verwaltungsweiten „Planungskonferenz“ vorbesprochen (Federführung: Bereich 5-1
169 Stadtplanung); Stadtbildprägende Einzelvorhaben mit hohem Koordinationsaufwand
170 werden insbesondere durch den Einsatz einer Stelle mit Baulotsenfunktion, die bei der
171 Bauaufsichtsbehörde verortet ist, koordiniert (Federführung: Bereich 5-3 Bauordnung).
172 Darüber hinaus wird eine enge verwaltungsinterne Abstimmung zwischen der im
173 Baugenehmigungsverfahren federführend zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Bereich 5-3 /
174 Bauordnung) und dem Stadtplanungsamt (Bereich 5-1 / Stadtplanung) – z.B. durch
175 engmaschige Turnusrücksprachen und kurzfristigen bilateralen Austausch – bereits im
176 heutigen Verwaltungshandeln aktiv gelebt. Auch kann der Gestaltungsbeirat verstärkt in die
177 Projektprequalifizierung einbezogen werden, um stadtgestalterische Aspekte zu diskutieren

und städtebauliche Qualitäten zu sichern. Grundsätzliches Ziel der Verwaltung ist es dabei, durch den Einsatz des „Bauturbos“ Planungs- und Genehmigungsverfahren im Sinne der Bauherren und Investoren zu beschleunigen und inhaltliche Fragen bestmöglich und lösungsorientiert „vor die Klammer“ abschließender formeller Genehmigungsprozesse zu ziehen. Mittelbar wird so auch die Qualität von Bauantragsunterlagen bereits vor der formellen Antragstellung verbessert.

Die Verwaltung schlägt für den praktischen Vollzug und die verwaltungsseitige Umsetzung der „Zustimmung der Gemeinde“ i.S.v. § 36a BauGB, die eine Weiterentwicklung des gemeindlichen Einvernehmens i.S.v. § 36 BauGB darstellt, die aus der Anlage 1 ersichtlichen „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ vor.

Über die so definierten Anwendungsgrundvoraussetzungen des „Bauturbos“ in Oberhausen soll bereits eine transparente und nachvollziehbare Vorhabenselektion erfolgen, die sich im Kontext der Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung insbesondere an einer bedarfsgerechten, kurzfristig realistischen Vorhabenumsetzbarkeit orientiert. Ist die kurzfristige Umsetzbarkeit eines Vorhabens – z.B. im Kontext anderer, genehmigungsrechtlich relevanter öffentlicher-Belange oder einer praktischen Flächenverfügbarkeit – nicht gegeben, ist dies ein Indiz für den Vorrang eines klassischen Bauleitplanverfahrens. Sollten Bauvorhaben den stadtentwicklungspolitischen Interessen zuwiderlaufen, kann auch vor diesem Hintergrund ein Bauleitplanverfahren ausgelöst werden, um andere Planungsziele zu sichern.

Im Kontext der Oberhausener Stadtgröße und Siedlungsraumdicke soll der „Bauturbo“ grundsätzlich eher eine Relevanz bei größeren Vorhabenprojektierungen entfalten, für die ansonsten die förmliche Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich erforderlich wäre.

Die Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ ermöglichen eine – auch außenwirksame – transparent aufgeteilte Entscheidungszuständigkeit zwischen Verwaltung und Politik und binden auch eine ansonsten in Bebauungsplanverfahren übliche Öffentlichkeitsinformation und -beteiligung mindestens bei Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung grundsätzlich mit ein.

Projektübersicht „aktuelle Bebauungsplanverfahren“ und „Bauturbo-Potentiale“

Der für Stadtplanung relevante Fachausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 die Verwaltung einstimmig beauftragt, halbjährlich die in Arbeit befindlichen Bebauungspläne im Fachausschuss in einer Übersicht darzustellen.

Aufgrund dieses Beschlusses wurde die Projektübersicht „Bebauungsplanverfahren“ erstmalig am 12.10.2019 und mit Unterbrechung in 2023 und 2024 zuletzt am 06.02.2025 als regelmäßiger Statusbericht (zweimal im Jahr) mit dem Stand ihrer Bearbeitung dargestellt, um eine zusammenfassende Übersicht über die jeweils aktuell in der verwaltungsmäßigen Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanverfahren für politische Beratungen zu ermöglichen und verfahrensbezogene Projektfortschritte zu dokumentieren.

In der hier als Anlage 2 beigefügten Projektübersicht „Bebauungsplanverfahren“ sind alle derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren enthalten, die hinsichtlich ihrer individuellen städtebaulichen Erforderlichkeit insbesondere auch unter Berücksichtigung der Chancen einer zügigen Verfahrensdurchführung im Sinne eines effizienten Personalressourceneinsatzes in „aktive“ und „ruhende“ Verfahren untergliedert werden (vgl. Anlage 2). Im Kontext der neuen gesetzlichen Regelungen der BauGB-Novelle 2025 hat die

225 Verwaltung darüber hinaus die die aktuellen Oberhausener Bebauungsplanverfahren auf
 226 „Bauturbo-Potenziale“ untersucht, um im Ergebnis festzustellen, dass sich folgende
 227 Bebauungsplanverfahren grundsätzlich zugunsten der direkten Herbeiführung einer auf den
 228 „Bauturbo“ gestützten bauordnungsrechtlichen Genehmigungslage anbieten könnten:

„Bauturbo-Potentiale“

bei im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplänen in Oberhausen

Bezeichnung	Planungs- / Projektträger	Flächengröße	Nutzung (aktuell)
Bebauungsplan Nr. 742 - Alsterfeld	Ten Brinke	Ca. 9.500 m ²	Brache (Gewerbe)
Bebauungsplan Nr. 750 - Brammenring	Euro Auctions Immobilien GmbH	Ca. 120.000 m ²	Brache (Gewerbe)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 – Dorstener Straße	N.N. Grundstückseigentümer sucht aktuell konkreten Projektträger	Ca. 9.500 m ²	Brache (Gewerbe)

229

230 Bei entsprechender Beschlusslage zu 3., wird die Verwaltung in einem nächsten
 231 Arbeitsschritt mit den Planungs- und Projektträgern in vertiefende Abstimmung treten, um
 232 die Projektumsetzbarkeit im Kontext der nunmehr gültigen bauplanungsrechtlichen
 233 Gesetzeslage und unter Berücksichtigung der aus Anlage 1 ersichtlichen
 234 „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in
 235 Oberhausen“ auszuloten.

Anlage/n

1 - 2026-02-09_Ratsbeschluss - BauTurbo - Anlage 1 - Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos in Oberhausen

2 - 2026-02-09_Ratsbeschluss - BauTurbo - Anlage 2 - Übersicht Bebauungsplanverfahren



Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen

(§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB)

Zu den im Rahmen der BauGB-Novelle 2025 zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung bundesrechtlich eingeführten Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, und 246e BauGB wird die gemeindliche Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB in Oberhausen grundsätzlich nach diesen Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien geprüft.

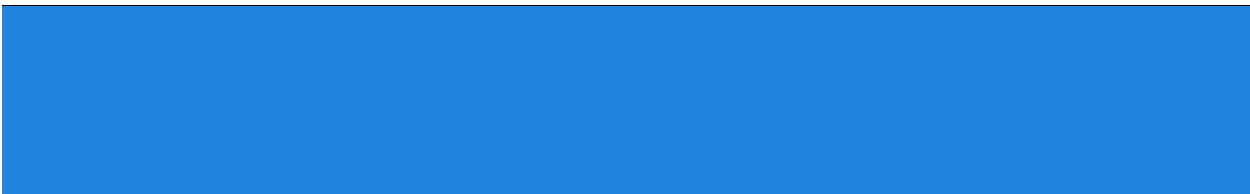
Anwendungsvoraussetzungen:

Folgende Anwendungsgrundvoraussetzung gelten für jede gemeindliche Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB, die auf der Grundlage der aktuellen Regelungen des Baugesetzbuches in Oberhausen erteilt wird:

1. Das Vorhaben ist der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude in dem Sinne zuträglich, als dass neue Wohnungen geschaffen werden (Neubau) oder durch Erweiterung, Änderung oder Erneuerung vorhandener, zulässigerweise errichteter Gebäude Wohnraum nutzbar wird (Bestandsrevitalisierung). Durch das Vorhaben muss dabei mindestens eine neue Wohneinheit entstehen.
2. Das Vorhaben ist insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Endberichts Themenjahr 2024/2025 „Wohnen“ (Beschluss des Rates vom 07.07.2025 – B/17/6795) sowie im Kontext sonstiger durch den Rat der Stadt beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebaulich vertretbar und mit den Zielvorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Oberhausen vereinbar. Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung werden im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen vorberaten.
3. Im räumlich-funktionalen sowie genehmigungsrechtlichen Zusammenhang mit Vorhaben nach Ziffer 1 kann auch für den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, die gemeindliche Zustimmung erteilt werden.
4. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert oder kann im Rahmen der Vorhabenumsetzung durch den Vorhabenträger gesichert werden. Darüber hinaus verfügt das Vorhaben über eine bereits im Zeitpunkt der gemeindlichen Zustimmungserteilung erkennbare freiräumliche Wohnumfeldqualität, Wassersensibilität und Klimaresilienz. Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung verfügen zudem über ein verbindliches Mobilitätskonzept.
5. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung die tatsächlichen und rechtlich gesicherten Zugriffsmöglichkeiten auf das Vorhabengrundstück vor Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nachzuweisen.
6. Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag wird die bauliche Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist mit Erteilung der gemeindlichen Zustimmung sichergestellt. Ergänzend wird vertraglich vereinbart, dass die Verwaltung bei Nichteinhaltung dieser Frist grundsätzlich den Einsatz eines Baugebotes nach § 176 BauGB vollziehen kann, um die Vorhabenumsetzung zu sichern. Der Vorhabenträger hat für unter Anwendung des „Bauturbos“ begehrte Genehmigungen eine Befristung der Genehmigungsdauer auf zwei

Jahre zu beantragen. Der Start der Umsetzung (Anzeige des Baubeginns i.S.v. § 74 Abs. 9 BauO NRW) soll dabei grundsätzlich nicht länger als zwölf Monate nach Erteilung einer Baugenehmigung liegen. Wird die gemeindliche Zustimmung bereits in einem bauplanungsrechtlichen Vorbescheidungsverfahren erteilt, soll der nachgelagert erforderliche Bauantrag grundsätzlich nicht später als zwölf Monate nach Bestandskraft des Vorbescheides durch den Vorhabenträger bei der Stadt Oberhausen eingereicht werden.

7. Die Anwendung des „Bauturbos“ ist ausgeschlossen, wenn bereits im Entscheidungszeitpunkt über die gemeindliche Zustimmung erkennbar ist,
- a. dass andere öffentlich-rechtliche Belange (z.B. Planungen übergeordneter Planungsträger, Landschaftsplan, Fachplanungsvorbehalt oder sonstige Vorschriften des Umwelt-, Wald- Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts) dem Vorhaben entgegenstehen oder
 - b. aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften fachgutachterliche Untersuchungsbedarfe bestehen, die eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens in Frage stellen (Vorrang der klassischen Bauleitplanung) oder
 - c. das Vorhaben in einem bauleitplanerisch gesicherten oder faktischen Gewerbe- oder Industriegebiet i.S.d. §§ 8 und 9 BauNVO liegt oder
 - d. das Vorhaben in einer bauleitplanerisch gesicherten öffentlichen oder privaten Grünfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB oder einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB liegt oder
 - e. absehbar ist, dass eine Umsetzung des Vorhabens nach den Fristen aus Ziffer 6 nicht erreicht werden kann oder
 - f. das Vorhaben nicht im Vorfeld mit der Verwaltung der Stadt Oberhausen (Bereich 5-1 / Stadtplanung) abgestimmt wurde.



Leitlinien:

Die gemeindliche Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB erfolgt durch die Verwaltung (Bereich 5-1 / Stadtplanung) gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (Bereich 5-3 / Bauordnung) im Rahmen eines planungsrechtlichen Vorbescheidungsverfahrens (§ 77 BauO NRW) oder eines (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens (§§ 64, 65 BauO NRW) als bauaufsichtliches Trägerverfahren nach vorheriger politischer Konsultation.

Entscheidungszuständigkeit

Bei Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung erfolgt die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung durch die Verwaltung nach Beschlussfassung des für Stadtplanung zuständigen Fachausschusses (nach vorheriger Anhörung der zuständigen Bezirksvertretung).

Bei Vorhaben mit geringer städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung erfolgt die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung durch die Verwaltung nach nicht-öffentlicher Berichterstattung im für Stadtplanung zuständigen Fachausschuss sowie in der jeweils zuständigen Bezirksvertretung.

Der für Stadtplanung zuständige Fachausschuss kann im Einzelfall besonders abstimmungsbedürftige Vorhaben im Hinblick auf die zu erteilende gemeindliche Zustimmung in den Rat der Stadt zur abschließenden Entscheidung verweisen oder weitere relevante Fachausschüsse zur Anhörung vorsehen.

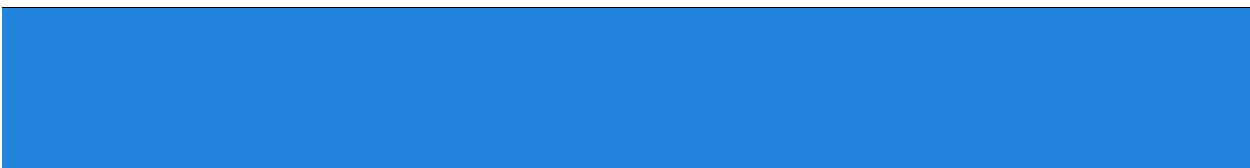
	Vorhaben:	Entscheidungszuständigkeit:	
	Vorhaben mit geringer städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung	Dezernat 5 (nach vorherigen Berichterstattungen im Fachausschuss für Stadtplanung und der zuständigen Bezirksvertretung (nicht-öffentlich))	
	Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung	Fachausschuss für Stadtplanung (nach vorheriger Anhörung der zuständigen Bezirksvertretung) (öffentlich)	

Information der betroffenen Öffentlichkeit

Für Vorhaben, die in der Entscheidungszuständigkeit der Politik liegen, hat der Vorhabenträger vor Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung die von dem Vorhaben i.S.v. § 36a Abs. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit und Nachbarschaft im Rahmen eines auf den jeweiligen Einzelfall abzustimmenden, angemessenen Beteiligungsformates zu informieren, eine Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen und die Ergebnisse der Beteiligung angemessen zu berücksichtigen. Die Verwaltung wird diese Beteiligungsformate moderierend begleiten. Die Dauer der Stellungnahmefrist i.S.v. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB startet mit dem Beginn des angemessenen Beteiligungsformates und der Gelegenheit der betroffenen Öffentlichkeit und Nachbarschaft zur Stellungnahme und endet mit dem Beschluss des für Stadtplanung zuständigen Fachausschusses.

Für Vorhaben, die in der Entscheidungszuständigkeit der Verwaltung liegen, kann einzelfallbezogen eine Information der von dem Vorhaben i.S.v. § 36 Abs. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit und Nachbarschaft oder alternativ eine einfache nachbarliche Zustimmung gefordert werden, wenn die Verwaltung eine Beteiligung zur Wahrung nachbarlicher Interessen für erforderlich erachtet.

Die landesrechtlichen Vorschriften des § 72 BauO NRW zur Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit bleiben unberührt.



Projektübersicht Bebauungsplanverfahren

Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -											Stand: 15.12.2025
Lfd. Nr.	BPL ----- VBB	Bereich im Stadtgebiet	E=Einzelh. GE=Gewerbe GI=Industrie SO=Sonder- gebiet V=Verkehr Vergn.=Ver- gnungs- stätte W=Wohnen S=Sonstige	Prüfauftrag "Bauturbo- Potenzial"	Auf- stellungs- beschluss § 2 (1) BauGB	Frühzeitige Öffentlich- keitsbetei- ligung § 3 (1) BauGB	Bürgerver- sammlung	Beteiligung der Behörden u. ToB's § 4 (1)	Beschluss zur Veröffent- lichung	Veröffentlichung § 3 (2) BauGB + Beteiligung der Behörden u. ToB's § 4 (2) BauGB	Satzungs- beschluss § 10 (1) BauGB
 Erfolgte Verfahrensschritte nach der letzten Berichterstattung											
Durch Satzungsbeschluss abgeschlossene Bebauungsplanverfahren											
1	674	Bebeistraße (NVZ Alstaden - südlicher Teil)	E		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2	755	Biefangstraße (zw. Kleine Biefangstr. und Roßbachstr.)	W		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3	759	Gesamtschule Knappenstraße	Schule		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vorhabenbez. B-Pläne (VBB's):											
4	30	Blockstraße / Lohmannshof	W		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Aufhebungsverfahren:											
5	3. 8. Änd.	Helmholtzstraße / Havensteinstraße	W		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Aktive Bebauungsplanverfahren											
1	761	Südlich Matzenbergstraße	W		✓						
2	760	Verkehrsflächen Bypass Brammenring	V		✓						
3	758	Leutweinstraße / Michalidesstraße	W		✓	✓	✓	✓			
4	750	Osterfelder Straße / Brammenring	SO, GE, W	✓	✓						
5	744	Kirchhellener Str. / Mozartstraße	W		✓	✓	✓	✓	✓	✓	
6	743	Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße	W / GE			✓	✓	✓			
7	742	Alsterfeld	W	✓	✓	✓	✓	✓			
8	652	L 215n (Weierstraße / Weseler Straße)	V (Planfeststellungs- ersatz)		✓	✓	✓	✓	✓	✓	
9	595	von-Trotha-Straße / Alsbach	W, MI Grün, Kita		✓	✓	✓	✓			
Aufhebungsverfahren:											
10	128	Schul- und Sportzentrum Schwarze Heide	S		✓	✓	✓	✓	✓	✓	
11	144 tlw.	Altenzentrum Reinersbach	W und Pumpwerk WBO		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12	306 (inkl. 1. Änd.) tlw.	Weseler Straße / Försterstraße	Erschließungs- beiträge		✓	✓	✓	✓			
Ruhende Bebauungsplanverfahren											
1	439	Werkstraße / Ripshorster Straße	W		✓	✓	✓	✓			
2	604	Immenstraße	W		✓						
3	656 B	Münzstraße / Zum Dörnbusch	W		✓	✓	✓	✓			
4	667	Styrumer Pfad II - West	S		✓						
5	668	Styrumer Pfad II - Mitte	S		✓						
6	669	Styrumer Pfad II - Ost	S		✓						
7	692	Tenterstraße / Forststraße	E		✓						
8	719	Neumöhler Straße / Sterkrade Bahnhof Westseite	S		✓	✓	✓	✓			
9	721	John-Lennon-Platz	W, S		✓		✓				
10	740	Weißensteinstraße / Kiebitzstraße	GE		✓						
11	741	Konrad-Adenauer-Allee / Alte Waltz	GE			✓	✓	✓	✓		
12	745	Am Grafenbusch	W		✓						
13	747	Bahnhofstraße / Holtstegstraße	Vergn.		✓						
14	749	Steinbrinkstraße (ehem. Gästehaus GH+)	S		✓						
15	756	Musikweg / (Metronom Theater)	S		✓						
Vorhabenbez. B-Pläne (VBB's):											
16	29	Dorstener Straße	W	✓	✓	✓	✓	✓			