

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

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für Grundstücke im Bereich des Brammenrings in der Neuen Mitte Oberhausen

Beratungsfolge

09.02.2026

Rat der Stadt

Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444) die dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung sowie zur präventiven Sicherung von Flächen für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 105 von Essen nach Oberhausen im Bereich des Brammenrings in der Neuen Mitte Oberhausen.

Gesetzliche Grundlage:

§ 25 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618)

2. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, im Ausübungsfalle von besonderen Vorkaufsrechten auf der Grundlage der Satzung nach Beschlusspunkt 1 die erforderlichen Verwaltungsverfahren einzuleiten und im Zuge der Verfahrensdurchführung etwaig erforderliche Finanzierungsbeschlüsse durch die zuständigen politischen Gremien der Stadt einzuholen.

Bezug

B/17/1980-01 vom 16.05.2022: „Masterplan Neue Mitte“

B/17/4010-01 vom 13.11.2023: „Masterplan Neue Mitte Oberhausen - Beschluss einer Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung weiterer operativer Maßnahmen zur Vorbereitung einer masterplankonformen Flächenentwicklung“

B/17/4407-01 vom 05.02.2024: „Grundsatzentscheidung zur Durchführung der Planungen und der notwendigen Verfahren für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 105 von Essen nach Oberhausen“

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt

- 1 Der Rat der Stadt Oberhausen hat die Verwaltung durch den Grundsatzbeschluss zur
- 2 Verlängerung der Straßenbahnlinie 105 von Essen nach Oberhausen vom 05.02.2024
- 3 beauftragt, einerseits die dafür erforderlichen Planungen einzuleiten und andererseits die für
- 4 die Umsetzung der Planung notwendigen Verfahren durchzuführen. Die materielle Grundlage
- 5 dieser Beschlusslage bilden die ebenfalls durch den Rat der Stadt am 16.05.2022 sowie am
- 6 13.11.2023 gefassten Beschlüsse zum „Masterplan Neue Mitte“ sowie zu einer aus diesem
- 7 städtebaulichen Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abgeleiteten
- 8 Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich
- 9 Werkstraße / Ripshorster Straße. Bestandteil dieser Planungen war stets und ist fortwährend
- 10 die Verlängerung der Straßenbahnlinie 105 – insbesondere die Vorbereitung einer
- 11 abgestimmten Flächenkulisse hinsichtlich Trassenfindung für die Straßenbahnverlängerung
- 12 im Zusammenwirken mit der vorhandenen Bestandsnutzung und der geplanten
- 13 wohnbaulichen Entwicklung.
- 14 Zwischenzeitlich hat die Verwaltung in enger Zusammenarbeit mit der STOAG – Stadtwerke
- 15 Oberhausen GmbH entsprechend der vorhandenen Beschlusslage die Planungen forciert
- 16 und weiterentwickelt. Unter anderem wurde und wird die städtebauliche Rahmenplanung für
- 17 das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost derzeit weiter ausgearbeitete und konkretisiert
- 18 (zum aktuellen Arbeitsstand siehe nachstehende Abbildung).
- 19 Konkretisierung Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost [ENTWURF]
- 20 (Arbeitsstand: 01/2026)



© De Zwarte Hond / Stadt Oberhausen

Darüber hinaus wird auch die konkrete Objektplanung der Verkehrsanlagen und Ingenieursbauwerke für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 105 vorangetrieben (Vorentwurfsplanung gem. Leistungsphase 2 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI)). Im Kalenderjahr 2026 soll dann auf dieser derzeit noch im Arbeitsprozess befindlichen Grundlage der zur Baurechtsschaffung verfahrensrechtlich erforderlichen Antrag auf Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens nach § 28 des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) i.V.m. §§ 72 – 78 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) bei der zuständigen Bezirksregierung Düsseldorf eingereicht werden.

Da bereits jetzt erkennbar ist, dass sich nicht alle Flächen, die zur Umsetzung des sich aktuell konkretisierenden Trassenverlaufs der Verlängerung der Straßenbahnlinie Linie 105 benötigt werden, im Eigentum der Stadt oder der STOAG befinden, ist zur präventiven Absicherung der vorgenannten städtebaulichen und verkehrsplanerischen Ziele der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für Grundstücke im Bereich des Brammenrings in der Neuen Mitte Oberhausen erforderlich. Die übergreifende städtebauliche, bodenrechtliche Anforderlichkeit ergibt sich zudem daraus, dass die fachrechtliche Veränderungssperre und Vorkaufsrechtsbegründung aus § 28a PBefG erst ab dem Zeitpunkt nach antragsbezogener Einleitung des förmlichen Planfeststellungsverfahrens Rechtswirkung entfaltet, in dem der Plan ausgelegt wird oder eine andere Gelegenheit gegeben ist, den Plan einzusehen. Um dieses zeitliche Delta zu überbrücken, soll bereits zum jetzigen Zeitpunkt die hier gegenständliche Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur präventiven Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erlassen werden.

48 Finanzielle Konsequenzen

49 Hinsichtlich der besonderen Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
50 entstehen der Verwaltung im Falle der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechtes Kosten
51 für einen entsprechenden Grunderwerb sowie für etwaig erforderliche bauliche Maßnahmen
52 auf den jeweiligen Grundstücken, die zur Erreichung des städtebaulichen Satzungszwecks –
53 hier: „präventive Sicherung von Flächen für die Verlängerung der Straßenbahnlinie 105 von
54 Essen nach Oberhausen im Vorfeld eines in Vorbereitung befindlichen
55 Planfeststellungsverfahrens nach § 28 des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) i.V.m.
56 §§ 72 – 78 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG)“ – erforderlich sind. Der Rat der
57 Stadt wird im Bedarfsfall durch gesonderte Beschlussvorlagen zu einer etwaig erforderlichen
58 Mittelbereitstellung beteiligt, sofern eine Mittelbereitstellung für den erforderlichen
59 Grunderwerb aus dem jeweils genehmigten Jahreshaushalt nicht bereits im Rahmen der
60 unterjährigen Bewirtschaftung erfolgen kann.

Anlage/n

1 - Anlage 1_Vorkaufsrechtssatzung

2 - Anlage 2_Liste Klimacheck