

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

„Bau-Turbo (Projekt 1)“ – Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für das Wohnbauvorhaben "Märkisches Quartier" mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung im Bereich Bottroper Straße / Märkische Straße in Oberhausen-Osterfeld

Beratungsfolge

03.03.2026	Bezirksvertretung Osterfeld	Anhörung
11.03.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss nimmt das Vorhaben „Neubau von 33 Reihenhäusern mit Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen („Märkisches Quartier“)“ im Bereich Bottroper Straße / Märkische Straße in Oberhausen-Osterfeld (Anlage 1), für das mit Datum vom 13.02.2026 ein Antrag auf Vorbescheidung der planungsrechtlichen Zulässigkeit i.S.v. § 77 BauO NRW gestellt wurde, zur Kenntnis.
2. Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss legitimiert die Verwaltung vor dem Hintergrund der am 09.02.2026 durch den Rat der Stadt beschlossenen „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ für dieses Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung die gemeindliche Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB im Rahmen des derzeit anhängigen Vorbescheidungsverfahrens unter folgenden Bedingungen zu erteilen:
 - a. Die Projektträgerin verpflichtet sich grundsätzlich 12, spätestens jedoch 24 Monate nach Bestandskraft der Vorbescheidung einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt Oberhausen einzureichen (Ziffer 6 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),
 - b. Die Projektträgerin verpflichtet sich grundsätzlich 12, spätestens jedoch 24 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens zu beginnen (Ziffer 6 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),
 - c. Die Projektträgerin verpflichtet sich vor Bauantragstellung den städtischen Gestaltungsbeirat zur stadtgestalterischen und architektonischen Qualifizierung des Vorhabens – insbesondere Fassaden- und Freiraumgestaltung – zu konsultieren und die Empfehlungen des Beirates in der weiteren Projektierung angemessen zu berücksichtigen (Ziffer 2 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),

- d. Die Projektträgerin verpflichtet sich im Zuge der weiteren, konkretisierenden Planungen die freiräumliche Wohnumfeldqualität – insbesondere in Bezug auf die beiden geplanten Quartiersplätze – in Abstimmung mit der Verwaltung weiter auszuarbeiten und dabei auch die Aspekte Wassersensibilität und Klimaresilienz angemessen zu berücksichtigen. Sie verpflichtet sich ferner die Integration eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzeptes in die städtebauliche Gesamtmaßnahme zu prüfen und bei positiven Prüfergebnis entsprechend umzusetzen (Ziffer 4 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),
- e. Die Projektträgerin verpflichtet sich eine von der Verwaltung moderierte Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen, um der interessierten Öffentlichkeit eine Gelegenheit zur Kenntnisnahme und Stellungnahme zu ermöglichen (Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien für den Bau-Turbo in Oberhausen – Abschnitt „Information der betroffenen Öffentlichkeit“).

Bezug

B/18/0348: Beschluss des Rates vom 09.02.2026 (Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2025 „Bauturbo“ zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – Grundsatzbeschluss über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB)

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt

1 Vorhabenbeschreibung

2 Die Grünewald-Forschner Grundbesitz GmbH & Co.KG (im Folgenden: Projektträgerin) plant
3 auf dem Grundstück des ehemaligen Bauhofs der Heinrich Grünewald Bauunternehmung im
4 Kreuzungsbereich Bottroper Straße / Märkische Straße die Entwicklung eines Wohnquartiers
5 in Reihenhausbauung. Ziel dieses Vorhabens ist die städtebauliche Neuordnung eines
6 ehemals gewerblich genutzten Areals in zentraler, innerstädtischer Lage von Osterfeld und
7 die Schaffung von zeitgemäßem, attraktiven Wohnraum im Ein- und
8 Zweifamilienhaussegment.

9 Das Vorhaben umfasst insgesamt 33 Reihenhäuser in Massivbauweise, von denen zehn,
10 direkt an der Bottroper Straße und Märkische Straße geplante Häuser als
11 Zweifamilienhäuser (Haustyp A) ausgebildet werden sollen. Die Erschließung des neuen
12 Quartiers soll über eine Privatstraße von der Märkischen Straße aus erfolgen, die sich im
13 weitgehend stellplatzfreien Inneren des geplanten Wohnquartiers zu zwei Quartiersplätzen
14 aufweitet und als Aufenthalts- und Begegnungsräume für die zukünftigen Bewohnerinnen
15 und Bewohner dienen soll. Der ruhende Verkehr wird zu wesentlichen Teilen städtebaulich
16 intelligent in den Quartiersrandbereichen unterhalb einer im Bestand bereits vorhandenen
17 Garagenanlage wettergeschützt organisiert. Ergänzend sind weitere Garagenanlagen unter
18 Ausnutzung der vorhandenen topographischen Gegebenheiten im Gelände ebenso
19 vorgesehen, wie vereinzelte Reihenendhausgaragen. Insgesamt können so 67 Kfz-
20 Stellplätze im Quartier kompakt organisiert werden, ohne dabei die im weiteren
21 Genehmigungsverfahren noch freiraumplanerische zu konkretisierende, multifunktionale
22 Nutzbarkeit der beiden Quartiersplatzflächen einzuschränken.

23 Hinsichtlich des Vertriebsmodells beabsichtigt die Projektträgerin das gesamte
24 Vorhabengrundstück (Häuser und Erschließungsflächen) auch nach der
25 Vorhabenrealisierung in ihrem Grundstücksbestand zu halten. Die Wohnbebauung ist somit
26 auf das Mietsegment ausgerichtet. Unter städtebaulichen und erschließungstechnischen
27 Instandhaltungsgesichtspunkten ergibt sich daraus zudem die Möglichkeit einer langfristigen
28 Qualitätssicherung, da die Bewirtschaftung des geplanten Quartiers aus einer Hand erfolgen
29 wird.

30 Die städtebauliche Grundkonzeption des Vorhabens, die Verteilung der unterschiedlichen
31 geplanten Haustypen sowie beispielhafte, im weiteren Genehmigungsverfahren noch
32 detailliert auszuarbeitende Fassadenansichten sind der Anlage 1 zu dieser Vorlage zu
33 entnehmen.

34 Bauplanungsrechtliche Einordnung und „Bau-Turbo“

35 Das Vorhabengrundstück liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans i.S.v.
36 § 30 BauGB, weshalb die Planersatzvorschriften des Baugesetzbuches (§§ 34 und 35
37 BauGB) als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage heranzuziehen sind. Die Fläche
38 befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist

dementsprechend dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die städtebauliche Eigenart entspricht faktisch einem allgemeinen Wohngebiet (WA) i.S.v. § 4 BauNVO.

Da das Gesamtvorhaben – insbesondere die im Quartiersinneren geplanten Wohngebäude – hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, aufgrund fehlender städtebaulich relevanter Vorbilder nicht mit § 34 BauGB vereinbar ist, wäre zur Schaffung des für die Vorhabenrealisierung erforderlichen Planungsrechts grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Am 30.10.2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (Bau-Turbo) als Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft getreten ist. Durch das Gesetz werden sehr weitreichende Abweichungsmöglichkeiten vom Baugesetzbuch zugunsten des Wohnungsbaus eingeführt, um das bauplanungsrechtliche Verwaltungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum deutlich zu beschleunigen.

Der Rat der Stadt Oberhausen hat vor diesem Hintergrund in seiner Sitzung vom 09.02.2026 den Grundsatzbeschluss über die Anwendung des Bau-Turbos und die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB in Oberhausen gefasst. In diesem Zusammenhang hat der Rat auch „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien“ beschlossen, anhand derer die Verwaltung nunmehr prüft, ob für ein Wohnungsbauvorhaben der „Bau-Turbo“ zur Anwendung kommen kann, oder nicht.

Nach verwaltungsseitiger Prüfung der „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos in Oberhausen“ ist im Ergebnis festzustellen, dass das Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung „Neubau von 33 Reihenhäuser mit Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen („Märkisches Quartier“)“ im Bereich Bottroper Straße / Märkische Straße in Oberhausen-Osterfeld für die Anwendung der Bau-Turbo-Vorschriften des Baugesetzbuches geeignet ist. Die hohe städtebauliche / quartiersräumliche Bedeutung leitet sich im vorliegenden Fall sowohl aus der geplanten Wohneinheitenanzahl von 43 als auch aus der städtebaulich relevanten Größenordnung des Vorhabens von ca. 9.000 m² her, für die in der Stadt Oberhausen bislang typischerweise eine politisch legitimierte Bebauungsplanung betrieben worden wäre:

Im Einzelnen stellt sich das Prüfergebnis der „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos in Oberhausen“ wie folgt dar:

- o Ziffer 1: Das Vorhaben dient der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude. Es sollen 43 neue Wohneinheiten entstehen.
- o Ziffer 2: Das Vorhaben entspricht den Ergebnissen des Endberichts Themenjahr 2024/2025 „Wohnen“ (Beschluss des Rates vom 07.07.2025 – B/17/6795) und insbesondere den darin formulierten Leitziele „Nachfragegerechtes Wohnungsangebot schaffen“, „Innenentwicklung und Flächeneffizienz fördern“ sowie „Gute Nachbarschaften und gefestigte Quartiere etablieren“. Es verfügt im Übrigen über eine robuste Qualität in der städtebaulichen Grundkonfiguration und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Osterfeld vereinbar. Das städtebauliche Grundkonzept wurde darüber hinaus bereits im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen am 03.06.2025 positiv vorberaten.
- o Ziffer 3: Für das vorliegende Vorhaben ohne Relevanz.
- o Ziffer 4: Es ist geplant das vorliegende Vorhaben durch eine innere Privaterschließung auf Kosten der Projektträgerin an das äußere Erschließungsnetz anzubinden. Zur Herstellung dieser Anlagen wird sich die Projektträgerin im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens gegenüber der Stadt öffentlich-rechtlich

zu verpflichten haben. Die freiräumliche Wohnumfeldqualität – insbesondere in Bezug auf die beiden geplanten Quartiersplätze – soll im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Verwaltung weiter ausgearbeitet und dabei auch die Aspekte Wassersensibilität und Klimaresilienz angemessen berücksichtigt werden. Ebenso soll die Prüfung der Integration eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzeptes vollzogen werden (vgl. Beschlusspunkt 2 d). Um diese auch kostenintensiven Planungen vorantreiben zu können, benötigt die Projektträgerin weitergehende Planungs- und Investitionssicherheit, die u.a. über das derzeit anhängige planungsrechtlichen Vorbescheidungsverfahrens hergestellt werden soll.

- o Ziffer 5: Die Projektträgerin ist Eigentümer des Vorhabengrundstücks und beabsichtigt darüber hinaus auch das Grundstück nach Vorhabenumsetzung im eigenen Grundstücksbestand zu halten.
- o Ziffer 6: Die Befristung der begehrten Genehmigungsdauer auf zwei Jahre wurde durch die Projektträgerin im Rahmen des vorliegenden Vorbescheidungsverfahrens der planungsrechtlichen Zulässigkeit i.S.v. § 77 BauO NRW beantragt. Die Verwaltung wird über den vorliegenden Beschlusspunkt 2 beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB mit der Projektträgerin zu schließen, in dem im Zusammenhang mit der gemeindlichen Zustimmungserteilung nach § 36a BauGB u.a. die fristgebundene bauliche Umsetzung des Vorhabens öffentlich-rechtlich ergänzend zum bauordnungsrechtlichen Vorbescheidungsverfahren geregelt wird.
- o Ziffer 7: Hinderungsgründe im Sinne der Ziffer 7, die eine Anwendung des Bau-Turbos für das vorliegende Vorhaben ausschließen würden sind bislang nicht ersichtlich. Das Vorhaben wurde im Vorfeld des derzeit anhängigen Vorbescheidungsverfahrens intensiv mit der Verwaltung abgestimmt und bereichsübergreifend vorberaten.

Insgesamt kann die Verwaltung vor diesem Hintergrund eine Anwendung der neuen „Bau-Turbo-Vorschriften“ des Baugesetzbuches – hier § 34 Abs. 3b BauGB – sowie die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für das Vorhaben „Neubau von 33 Reihenhäuser mit Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen („Märkisches Quartier“)“ im Bereich Bottroper Straße / Märkische Straße in Oberhausen-Osterfeld empfehlen.

Anlage/n

1 - Anlage 1 - Auszug aus den Bauvorlagen Märkisches Quartier (Lageplan, Ansichten, Schnitte)

2 - Anlage 2 - Klimacheck