

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

„Bau-Turbo (Projekt 2)“ – Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für das Vorhaben „Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern (teilweise öffentlich gefördert) mit Stellplätzen im Innenhof“ im Bereich Weseler Straße / Zur Ludwigshütte in Oberhausen-Sterkrade

Beratungsfolge

07.05.2026	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
06.05.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss nimmt das Vorhaben „Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern (teilweise öffentlich gefördert) mit Stellplätzen im Innenhof“ im Bereich Weseler Straße / Zur Ludwigshütte in Oberhausen-Sterkrade (Anlage 1), für das mit Datum vom 31.03.2026 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, in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB mit der Projektträgerin vor abschließender Vorbescheidung rechtswirksam zu vereinbarenden Bedingungen zu erteilen:
 - a. Die Projektträgerin verpflichtet sich grundsätzlich 12, spätestens jedoch 24 Monate nach Bekanntgabe 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 Bekanntgabe 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 städtebaulichen, stadtgestalterischen und

architektonischen Qualifizierung des Vorhabens – insbesondere Fassaden- und Freiraumgestaltung – zu konsultieren und die Empfehlungen des Beirates in der weiteren Projektierung 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 geplante Stellplatzanlage sowie den Übergang in das Landschaftsschutzgebiet – in Abstimmung mit der Verwaltung weiter auszuarbeiten und dabei auch die Aspekte Klimaresilienz und Wassersensibilität zu berücksichtigen. Sie verpflichtet sich ferner die Integration eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzeptes in die städtebauliche Gesamtmaßnahme zu erarbeiten und 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

Vorhabenbeschreibung

Das Büro Plassmeier & PTNs (Projektträgerin) plant auf der Fläche des ehem. Finke, heute Segmüller Möbellagers, im Kreuzungsbereich Weseler Straße / Zur Ludwigshütte eine neue Wohnbebauung. Der derzeit vorhandene bauliche Bestand auf der Projektierungsfläche soll vollständig zurückgebaut und durch eine zeitgemäße Wohnbebauung inkl. zugehöriger Stellplatzanlage ersetzt werden. Die Bebauung schafft ca. 7.000 m² neuen Wohnraum, der in Teilen öffentlich gefördert werden soll. Art und Umfang der öffentlichen Wohnraumförderung werden im Rahmen der weiteren Projektierung mit dem hier zuständigen städtischen Bereich 5-4 / Wohnen geklärt und stehen insbesondere in Abhängigkeit der der Stadt zur Verfügung stehenden, jährlichen Förderkontingente. Das Vorhaben ist als klassische Innenentwicklungsmaßnahme anzusehen, durch die aktiv eine Brachflächenkonversion betrieben wird und eine langjährige Mindernutzung in prominenter, stadtbildprägender Lage einer neuen wohnbaulichen Entwicklung zugeführt wird.

Nach aktuellem Planungsstand sollen durch das Wohnbauprojekt ca. 85 Wohneinheiten entstehen, die sich in zwei Gebäuderiegeln jeweils an der Weseler Straße und an der Straße Zur Ludwigshütte ausrichten und intern in vier Häuser aufgeteilt sind. Die Baukörper sollen in der Höhe gestaffelt werden und Treppen jeweils zu den Enden hin ab. Das fünfte Obergeschoss der Bebauung an der Weseler Straße stellt ein zurückgesetztes Staffelgeschoss dar, wohingegen die Bebauung an der Straße Zur Ludwigshütte auf drei Geschosse plus Staffelgeschoss zurückgenommen wird.

Im inneren Bereich des Grundstückes wird die zugehörige Stellplatzanlage angeordnet, die durch eine mittig liegende Gebäudedurchfahrt an der Straße Zur Ludwigshütte erschlossen werden soll. Für die fußläufige Durchwegung soll ergänzend ein Durchgang im Erdgeschoss der Bebauung an der Weseler Straße geschaffen werden. Die Baukörper sollen jeweils mit einer begrünten Vorzone von den öffentlichen Verkehrsräumen leicht abgesetzt werden.

Die Stellplätze sollen in einem äußeren und einem inneren Ring angeordnet werden. Zur klimagerechten Umsetzung und Erhöhung der Versickerungsfähigkeit sind Rasenfugensteine und begleitende Grünflächen vorgesehen. Die konkrete Durchplanung der Außenanlagen und insbesondere der geplanten Stellplatzanlage soll im Rahmen der weiteren Projektierung durch einen Landschaftsarchitekten erfolgen, der bereits heute in die Planungen eingebunden ist.

Die städtebauliche Grundkonzeption des Vorhabens, die auch bereits Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus seiner Sitzung vom 17.03.2026 aufgreift (vgl. Anlage 2), ist der Anlage 1 zu dieser Vorlage zu entnehmen. Die aus der Anlage 1 ersichtlichen Planungen sind Bestandteil der Bauvorlagen eines durch die Projektträgerin mit Datum vom 31.03.2026 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt eingereichten Baugesuchs (Antrag auf

Vorbescheidung der planungsrechtlichen Zulässigkeit i.S.v. § 77 BauO NRW), dessen planungsrechtliche Zulässigkeit unter Anwendung der neuen „Bau-Turbo-Vorschriften“ des Baugesetzbuches (BauGB) – hier § 34 Abs. 3b BauGB – auf Antrag der Projektträgerin geprüft werden soll.

Bauplanungsrechtliche Einordnung und „Bau-Turbo“

Das Vorhabengrundstück liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans i.S.v. § 30 BauGB, weshalb die Planersatzvorschriften des Baugesetzbuches (§§ 34 und 35 BauGB) als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage heranzuziehen sind. Die Fläche befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist dementsprechend dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung entspricht derzeit aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung keiner der Baugebietskategorien der BauNVO, so dass hier von einer sog. städtebaulichen Gemengelage i.S.v. § 34 Abs.1 BauGB auszugehen ist.

Da sich die städtebauliche Grundkonzeption der Projektierung – insbesondere durch die geplanten Bauhöhen – hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung aufgrund fehlender bauplanungsrechtlich relevanter Vorbilder nicht in die Eigenart der städtebaulich prägenden Umgebung einfügt und damit grundsätzlich nicht mit der Regelprüfung des § 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. 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 „Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern (teilweise öffentlich gefördert) mit Stellplätzen im Innenhof“ im Bereich Weseler Straße / Zur Ludwigshütte in Oberhausen-Sterkrade 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 ca. 85 auf einer geplanten Wohnfläche von ca. 7.000 m² als auch aus der städtebaulich exponierten Örtlichkeit und der stadtbildprägenden Grundkonzeption des Vorhabens her. Bislang wäre zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für die Umsetzung derartiger Projekte in der Stadt Oberhausen typischerweise eine politisch legitimierte Bebauungsplanung betrieben worden.

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

- o Ziffer 1 ("Wohnzwecke"): Das Vorhaben dient der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude. Es sollen ca. 85 neue Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von ca. 7.000 m² entstehen.
- o Ziffer 2 ("Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Gestaltungsbeirat"): 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 Leitzielen „Nachfragegerechtes Wohnungsangebot schaffen“, „Innenentwicklung und Flächeneffizienz fördern“ sowie „Gute Nachbarschaften und gefestigte Quartiere etablieren“. Es verfügt über eine stadtbildprägende Qualität in der städtebaulichen Grundkonfiguration und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Sterkrade insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitigen, bereits langjährig brachliegenden baulichen Mindernutzung der Fläche vereinbar. Das städtebauliche Grundkonzept wurde darüber hinaus bereits im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen am 17.03.2026 mit einigen Empfehlungen vorberaten, die in den nunmehr zur planungsrechtlichen Vorbescheidung vorliegenden Planungs- und Projektierungsstand bereits zu Änderungen im städtebaulichen Entwurf geführt haben (vgl. Anlage 2). Der Gestaltungsbeirat wird im Projektverlauf weiter beratend tätig sein.
- o Ziffer 3 ("Folgeeinrichtungen"): Für das vorliegende Vorhaben ohne Relevanz.
- o Ziffer 4 ("Erschließung, Freiraum, Klima und Mobilität"): Das Projekt ist grundsätzlich erschlossen. Insbesondere die Anlage neuer öffentlicher Verkehrsflächen ist für die Sicherung der planungsrechtlichen Vorhabenerschließung nicht erforderlich. Die freiräumliche Wohnumfeldqualität – insbesondere in Bezug auf die konkrete Durchplanung und Ausgestaltung der Stellplatzanlage im Übergang zum angrenzenden Grünraum – soll im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Verwaltung durch einen landschaftsarchitektonischen Fachplaner weiter ausgearbeitet werden, der in diesem Zusammenhang auch die Aspekte Wassersensibilität und Klimaresilienz angemessen berücksichtigen wird. Ebenso soll die 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 planungsrechtliche Vorbescheidungsverfahren hergestellt werden soll.
- o Ziffer 5 ("Flächenverfügbarkeit"): Die Projektträgerin befindet sich aktuell in konstruktiven Ankaufsverhandlungen für das Vorhabengrundstück mit der derzeitigen Eigentümerin der Liegenschaft. Über das anhängige planungsrechtliche Vorbescheidungsverfahren soll für die Projektträgerin Planungs- und Finanzierungssicherheit für die weitere auf zeitnahe Umsetzung ausgelegte Projektierung erzielt werden. Die Projektträgerin weist bereits jetzt darauf hin, dass Sie nach etwaiger positiver Vorbescheidung des zugehörigen Baugesuchs im weiteren Verfahren der Baurechtsschaffung für das gegenständliche Vorhaben nicht mehr als Projektträgerin auftreten wird, sondern beabsichtigt, die bauliche Umsetzung des Projekts gemeinsam mit einem Investor zu realisieren. Eine entsprechende Ermächtigung hierfür inklusive Absicherung der Umsetzungsfristen aus Beschlusspunkt 2 bei Übertagung der Projektträgerfunktion auf einen Rechtsnachfolger wird verwaltungsseitig im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 BauGB ergänzend zum bauordnungsrechtlichen

Vorbescheidungsverfahren geregelt.

- o Ziffer 6 ("Umsetzungsverpflichtung und -fristen"): 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 ergänzend einen städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB mit der Projektträgerin 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 ("Ausschlussgründe"): 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 „Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern (teilweise öffentlich gefördert) mit Stellplätzen im Innenhof“ im Bereich Weseler Straße / Zur Ludwigshütte in Oberhausen-Sterkrade empfehlen.

Anlage/n

- 1 - BauTurbo-Beschluss - Weseler Straße (2) - Anlage 1 - Auszug Bauvorlagen
- 2 - BauTurbo-Beschluss - Weseler Straße (2) - Anlage 2 - Gestaltungsbeirat
- 3 - BauTurbo-Beschluss - Weseler Straße (2) - Anlage 3 - Klimacheck