

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

## **Bebauungsplan Nr. 764 - Grünflächen Westfälische Straße - Aufstellungsbeschluss (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB))**

---

### **Beratungsfolge**

|            |                                    |                  |
|------------|------------------------------------|------------------|
| 23.06.2026 | Bezirksvertretung Osterfeld        | Anhörung         |
| 08.07.2026 | Stadtplanungs- und Umweltausschuss | Vorberatung      |
| 13.07.2026 | Rat der Stadt                      | Beschlussfassung |

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt,

1. die Aufstellung eines Bebauungsplans für das in der Anlage 1 dargestellte und unter Ziffer 1 des Sachverhalts beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 764 - Grünflächen Westfälische Straße -);

**Gesetzliche Grundlage:** § 2 Abs. 1 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).

2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung);

**Gesetzliche Grundlage:** § 3 Abs. 1 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 Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

3. die Durchführung aller erforderlichen Verfahrensschritte nach den Maßgaben des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan Nr. 764 - Grünflächen Westfälische Straße - bis zum Satzungsbeschluss und dessen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB.

**Gesetzliche Grundlage:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

4. Der Rat der Stadt beschließt ferner zur präventiven Sicherung einer insgesamt geordneten städtebaulichen Sicherung, folgende Satzung:

## **S A T Z U N G**

### **gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke im Bereich Nürnberger Straße in Oberhausen Osterfeld**

*Der Rat der Stadt hat aufgrund des § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, 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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), dieses besondere Vorkaufsrecht als Satzung beschlossen:*

#### **§1**

*Der Stadt Oberhausen steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet (Geltungsbereich) zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu. Städtebauliche Zielsetzung hinsichtlich des Verwendungszwecks der belegenen Grundstücke i.S.v. § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist die Sicherung von öffentlichen Grünflächen sowie die flankierende Sicherung eines denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes für das eingetragene Baudenkmal Nr. 89 "Kapelle des Marien-Hospitals".*

#### **§2**

*Das Gebiet, in dem der Stadt Oberhausen das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zusteht, liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 35 und umfasst die Flurstücke 261 sowie 262 in Gänze.*

*Maßgebend ist der im Plan Nr. 02/2026 im Maßstab 1:500 zeichnerisch dargestellte Geltungsbereich.*

*Der Plan Nr. 02/2026 ist Bestandteil dieser Satzung.*

#### **§3**

*Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oberhausen in Kraft.*

**Gesetzliche Grundlage:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Bezug**

Kein Bezug

**Konsequenzen**

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

**Sachverhalt****1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das ca. 14.800 m<sup>2</sup> große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 764 liegt im Stadtteil Osterfeld. Es befindet sich in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30 und umfasst die Flurstücke Nr. 324, 325, 329, 333, 407, 522 und 757 (teilweise) sowie der Flur 35 die Flurstücke Nr. 1 (teilweise), 261, 262, 273 (teilweise), 325 (teilweise), 338, 356, 357, 412, 479.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus dem als Anlage 1 beigefügten Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich der besonderen Vorkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB weicht vom Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 764 dahingehend ab, dass die Flächen, die sich bereits im Eigentum der Stadt Oberhausen befinden, nicht Bestandteil des Satzungsgebietes werden. Das Satzungsgebiet umfasst in der Gemarkung Osterfeld, Flur 35 die Flurstücke 261 und 262 in Gänze. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der Vorkaufsrechtssatzung umfasst damit ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

Der genaue Geltungsbereich der besonderen Vorkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ergibt sich auch aus der Darstellung in Anlage 2 zu dieser Vorlage

**2. Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens und ergänzendes Erfordernis einer Vorkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Für die Freifläche an der Vikariestraße (Flurstücke 402 und 478) liegt der Verwaltung derzeit ein Bauantrag für ein Wohnbauvorhaben der Mülheimer Wohnungsbau eG vor, für das auch bereits eine positiv beschiedene planungsrechtliche Voranfrage besteht. Geplant ist hier die Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes (mit einer punktuellen Erhöhung auf sechs Geschosse im nordwestlichen Übergangsbereich zwischen Vikariestraße und Westfälischer Straße), in dem verschiedene Wohnprojekte realisiert werden sollen. Durch das Bauvorhaben soll die Bestandsbebauung im Bereich Vikariestraße / Völklinger Straße / Nürnberger Straße städtebaulich aufgegriffen und zu einem vollendeten Baublock entwickelt werden. Weitere bauliche Verdichtungen sollen in diesem Bereich nicht erfolgen. Im Zuge der Realisierung dieses Vorhabens ist auch die Umorganisation des bestehenden Spielplatzes entlang der Vikariestraße vorgesehen. Das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung im Stadtteilbüro Osterfeld der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Um einer etwaig im Anwendungsbereich von § 34 BauGB möglichen, weiteren baulichen Verdichtung im Verfahrensgebiet städtebaulich entgegenzuwirken und im zentralen Siedlungsbereich mikroklimatisch wichtige Grünflächen zu sichern, ist die

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 764 städtebaulich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es daher notwendig, die Flächen im Verfahrensgebiet planungsrechtlich dauerhaft als öffentliche Grünflächen festzusetzen.

Darüber hinaus sollen die planungsrechtlich zu sichernden öffentlichen Grünflächen im Verfahrensgebiet als wohnungsnahе Spielflächen entwickelt und gesichert werden. Aufgrund der unmittelbaren Lage zum Stadtteilzentrum besteht ein erhöhter Bedarf an attraktiven und gut erreichbaren Spiel- und Aufenthaltsangeboten. Die geplanten Festsetzung über den Bebauungsplan Nr. 764 gewährleisten so eine langfristige Sicherung dieser Nutzung und tragen zur Stärkung der sozialen Infrastruktur bei.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 764 befinden sich derzeit planungsrechtlich nicht als solche gesicherte Grün- und Freiflächen (Flurstücke 261, 262, 356, 407 und 479), die sich zudem nicht vollumfänglich im städtischen Eigentum befinden. Östlich dieser Flächen schließt das aktuell in der Projektierung befindliche Wohnbauvorhaben „Märkisches Quartier“ an, das als erstes Projekt in Oberhausen im Zusammenhang mit dem neu eingeführten Bau-Turbo im März 2026 die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB erhalten hat (Beschlussvorlage - B/18/0572 vom 11.03.2026). Dabei sollen im Bereich des ehemaligen Bauhofs der Heinrich Grünewald Bauunternehmung 33 Reihenhäuser in Massivbauweise entstehen. Die oben genannten Grünflächen dienen den künftigen Bewohnern des neuen Quartiers als grüne Verbindung zur Osterfelder Innenstadt und sollen zugleich als Spiel- und Bewegungsflächen für das genannte Bauvorhaben mitgenutzt werden.

Ein weiterer Planungsanlass ist der Schutz des in räumlicher Nähe des Verfahrensgebiets befindlichen, in der städtischen Denkmalliste eingetragenen Denkmals Nr. 89 an der Nürnberger Straße. Ziel ist es, die Sichtbarkeit und städtebauliche Wirkung der denkmalgeschützten Fassade der Kapelle des Marienhospitals dauerhaft zu erhalten und den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz so zu stärken. Hierzu ist es erforderlich, die umgebenden Flächen von zusätzlicher Bebauung freizuhalten und entsprechende Sichtbeziehungen zu sichern.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 764 wird so abgegrenzt, dass er die aktuell noch verbliebenen, rechtsgültigen Teilbereiche des Durchführungsplans Nr. 2 - Stadtmitte Oberhausen-Osterfeld vom 01.07.1949 vollständig überlagert. Dieser ist in den zurückliegenden Jahren bereits durch mehrere nachfolgenden Bebauungspläne (Nr. 253 und Nr. 672 A – D) weitgehend überplant worden. Ziel dieser Abgrenzung ist es, die planungsrechtliche Situation zu bereinigen und an die tatsächlich vor Ort bestehenden städtebaulichen Verhältnisse anzupassen.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 764 dient somit dazu die genannten Belange: Sicherung von Grün- und Spielflächen, Stärkung der sozialen Infrastruktur sowie den Schutz und die Sichtbarkeit der Kapelle des Marienhospitals (Denkmal Nr. 89), verbindlich zu regeln und zu planungsrechtlich sichern.

Da sich verschiedene Grundstücke im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 764 nicht im Eigentum der Stadt Oberhausen befinden, ist der das Bebauungsplanverfahren ergänzende Erlass einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur präventiven

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der Umsetzung der verfolgten Hauptplanungsziele erforderlich.

Durch die gegenständliche Satzung über besondere Vorkaufsrechte gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird die Verwaltung ermächtigt, in Grundstückskaufverträge Dritter einzutreten, wenn sie ihre städtebaulichen Zielsetzungen innerhalb des Satzungsgebietes durch perspektivische Grundstücksgeschäfte zwischen Dritten gefährdet sieht. Über die Satzung wird ein Recht, nicht aber eine Pflicht der Gemeinde begründet, Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung aufzukaufen bzw. in etwaige Grunderwerbsverträge Dritter zum Verkehrswert einzutreten. Insofern werden mit dem Beschluss über diese Satzung auch noch keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen begründet, sondern zunächst präventiv die Möglichkeit eröffnet, im Interesse des Allgemeinwohls auf lange Sicht hin geordnete städtebauliche Verhältnisse herzustellen.

Die konkrete Ausübung des über die gegenständliche Satzung begründeten besonderen Vorkaufsrechts ist nach § 25 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB an eine städtebauliche Rechtfertigung über das Wohl der Allgemeinheit gebunden. Insofern müssen die über die Satzung verfolgten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen insgesamt am Wohl der Allgemeinheit orientiert sein. Diese Grundlage ist vorliegend aufgrund der verfolgten Optimierung des öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung grundsätzlich gegeben.

### 3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 764 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen - teilweise mit der Zweckbestimmung "Spielplatz",
- arrondierende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen

### 4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist aus diesem Grund zulässig, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hierfür sprechen ebenfalls die geltenden Darstellungen in GFNP und STEK 2020.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Geltungsbereichs rund 14.800 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Grünflächen fest, sodass keine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird. Der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des

Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen oder
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13 Abs. 1 BauGB)) zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 764 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Eine Berichtigung des GFNP ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dessen Darstellungen entwickelbar ist.

## 5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 764 - Grünflächen Westfälische Straße - stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses und der Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung) mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Stadtplanungs- und Umweltausschusses mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die Veröffentlichung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt

- 199 Oberhausen;  
200 • Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1  
201 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat;  
202 • Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
203 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

204

205 **6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**

206

- 207 • § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren  
208 • § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen  
209

210

**7. Verfahrensablauf Vorkaufsrechtssatzung i.S.v. § 25 BauGB**

- 211 • Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 41 Abs. 1 lit. f GO NRW i.V.m. § 7 GO  
212 NW und § 25 BauGB über das Satzungs-vorkaufsrecht;  
213 • Inkrafttreten der Vorkaufsrechtssatzung durch Bekanntmachung im Amtsblatt  
214 der Stadt Oberhausen gemäß § 25 Abs. 2 Satz 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2  
215 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB.

216

**Anlage/n**

1 - Anlage 1 - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 764

2 - Anlage 2 - Vorkaufsrechtssatzung Nr.02/2026

3 - Anlage 3 - Liste Klimacheck