

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

Bebauungsplan Nr. 766 – Wanner Straße / Hubertusstraße Aufstellungsbeschluss (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) und Beschluss einer städtebaulichen Leitidee als Planungsgrundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren

Beratungsfolge

10.09.2026	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
16.09.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Vorberatung
28.09.2026	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt,
 - a. die aus der Anlage 1 zu dieser Vorlage ersichtliche städtebauliche Leitidee „Nachbarschaftsgärten Sterkrade (# Innenentwicklung / Nachverdichtung / Errichtung von ca. 42 Wohneinheiten) als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB;

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

- b. die Aufstellung eines Bebauungsplans für das in der Anlage 2 dargestellte und im Sachverhalts beschriebene Gebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan Nr. 766 – Wanner Straße / Hubertusstraße -);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

- c. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung (digital oder in Präsenz));

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat am 18.07.1987 beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (Drucksache-Nr. 1756)

- d. die Durchführung aller im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlichen Verfahrensschritte nach den Maßgaben des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan Nr. 766 – Wanner Straße / Hubertusstraße - 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 1 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

2. Der Rat der Stadt und der für die gemeindliche Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB in „Bauturbo-Angelegenheiten“ zuständige Stadtplanung- und Umweltausschuss nehmen zur Kenntnis, dass der Grundstückseigentümer und Projektträger beabsichtigt, bereits während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 766 die Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung im Verfahrensgebiet in Bauabschnitten voranzutreiben. Sie beauftragen die Verwaltung, dass sie – sofern die Voraussetzungen des § 33 BauGB noch nicht vorliegen sollten – etwaige Baugesuche, die der unter Ziffer 1a beschlossenen städtebaulichen Leitidee entsprechen, bereits während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vorgezogen behelfsweise über § 34 Abs. 3b BauGB i.V.m. § 36a BauGB („Bauturbo“) planungsrechtlich in einem Baugenehmigungsverfahren positiv begleiten soll, sofern diese Baugesuche den am 09.02.2026 durch den Rat der Stadt beschlossenen „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ (vgl. Beschlussvorlage B/18/0348) entsprechen. Sie beauftragen die Verwaltung ferner, dem Stadtplanungs- und Umweltausschuss über etwaige Baugesuche, die bereits während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans zur Genehmigung vorgelegt werden, zu berichten.

Gesetzliche Grundlage: § 34 Abs. 3b i.V.m. § 36a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), in Verbindung mit Ziffer den vom Rat am 09.02.2026 beschlossenen „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ (Drucksache-Nr. B/18/0348)

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 Der Eigentümer des ca. 12.500 m² großen Plangebietes im Bereich Wanner Straße /
2 Hubertusstraße im Stadtbezirk Sterkrade beabsichtigt als Bestandhalter die baulichen
3 Strukturen langfristig städtebaulich und nutzungstechnisch neu zu ordnen. Städtebauliche
4 Zielsetzung ist die Etablierung eines neuen, zeitgemäßen Wohnstandortes mit ca. 42
5 Wohneinheiten im Blockinnenbereich, zugehörigen wohnungsbezogenen Freiräumen mit
6 Retentionsflächen und Kinderspielmöglichkeiten sowie bauordnungsrechtlich erforderlichen
7 Stellplätzen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser langfristigen Zielsetzung ist die
8 Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.
9 Davon unabhängig besteht parallel über das am 30.10.2025 in Kraft getretene Gesetz zur
10 Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BauGB-Novelle 2025 –
11 „Bauturbo“) und die örtliche Umsetzung durch den Oberhausener Grundsatzbeschluss über
12 die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB vom 09.02.2026 die
13 planungsrechtliche Möglichkeit, bereits während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens
14 eine planungszielkonforme Wohnbebauung verwaltungsseitig genehmigungsrechtlich
15 positiv zu begleiten. So kann für in Oberhausen benötigten Wohnraum im Neubausegment
16 grundsätzlich schneller eine positive Genehmigungslage herbeigeführt werden, ohne dabei
17 auf die langfristige Sicherung der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung über einen
18 Bebauungsplan verzichten zu müssen.

19

20 Durch den Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 766 – Wanner
21 Straße / Hubertusstraße – ergibt sich noch keine unmittelbare Klimarelevanz. Die
22 Klimarelevanz der über den Bebauungsplan Nr. 766 festzusetzenden Planungsziele wird im
23 Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens geprüft und u.a. in der Begründung zum
24 Bebauungsplan nach den rechtlichen Maßgaben des § 2a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1
25 und § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens bewertet und
26 dokumentiert. Die „Liste Klimacheck“ liegt dieser Vorlage, ausgefüllt nach dem aktuellen
27 Planungs- und Projektierungsstand, bei.

28

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

31 Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist möglich, wenn ein
32 Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für
33 andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das Plangebiet wurde in der
34 Vergangenheit bereits intensiv baulich genutzt, so dass an dieser Stelle von einer
35 klassischen Innenentwicklung ausgegangen werden kann. Hierfür spricht ebenfalls die
36 geltende Darstellung im Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft
37 „Städteregion Ruhr“ (GFNP), nach der die Fläche vollumfänglich Bestandteil einer größeren
38 zusammenhängenden Wohnbaufläche ist.

39 Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden in § 13a

BauGB Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Wird weder die zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die voraussichtlich versiegelt wird.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Geltungsbereichs rund 12.500 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch geringer. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13 Abs.1 Satz 4-5 BauGB ausgeschlossen, wenn

- o die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- o Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen oder
- o bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die städtebaulichen Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen nach derzeitigem Planungsstand keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten, da durch die Planung weder die Zulässigkeit derartiger Vorhaben begründet werden soll, noch planungsrelevante, angemessene Sicherheitsabstände von Vorhaben nach § 50 Satz 1 BImSchG auf das Plangebiet einwirken.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 766 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 den flächennutzungsplanerischen Darstellungen entwickelbar ist.

Zu Beschlussvorschlag 1 – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 766 – Wanner Straße / Hubertusstraße –

Lage des Plangebiets:

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 766 – Wanner Straße / Hubertusstraße – liegt in einer gewachsen, überwiegend wohnbaulichen geprägten Siedlungslage im Übergangsbereich zwischen Sterkrade und Osterfeld. Es liegt vollständig in der Gemarkung Sterkrade, Flur 20 und umfasst die Flurstücke 198, 199, 200, 201, 204, 429, 711 und 960 in Gänze.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der als Anlage 2 zur Beschlussvorlage beigefügten

85 zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs BPL 766 – Wanner Straße /
86 Hubertusstraße -.

87 Alle Flurstücke befinden sich bereits im Eigentum des Projektentwicklers.

88 Aktuelle Nutzungssituation:

89 Das Plangebiet ist derzeit weiträumig versiegelt und durch eine heterogene
90 Bestandsnutzung geprägt. Während im Blockrandbereich entlang der Wanner Straße reine
91 Wohngebäude sowie Wohn- und Geschäftsgebäude vorhanden sind, erstrecken sich
92 entlang der Hubertusstraße sowie in den Blockinnenbereich des Plangebiets hinein größere
93 gewerbliche Baustrukturen, die aktuell hauptsächlich durch den Getränkemarkt „trinkgut“
94 genutzt werden, sowie vollflächig versiegelte Stellplatzflächen größeren Umfangs. In den
95 heute gewerblich nachgenutzten Bestandsimmobilien war ursprünglich ein größerer
96 Bäckereibetrieb inkl. Backstube und Produktion ansässig, aus dessen nutzungstechnischen
97 baulichen Erfordernissen das Plangebiet bis heute städtebaulich vorgeprägt ist. Derzeit
98 realisiert der Grundstückseigentümer bereits einen in 2026 genehmigten Neubau eines
99 Wohngebäudes als Baulückenschluss zwischen den Bestandsgebäuden Wanner Straße 33
100 und 37 innerhalb des Plangebietes.

101 Planungsrechtliche Ausgangslage:

102 Der GFNP stellt für das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 766 vollumfänglich eine
103 Wohnbaufläche dar.

104 Ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht, so dass sich
105 planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Entwicklungen aktuell nach den
106 Planersatzvorschriften des § 34 BauGB richtet.

107 Städtebauliche Leitidee, Planungsvereinbarung und Hauptplanungsziele:

108 Das langfristige städtebauliche Entwicklungsziel des Grundstückseigentümers ist die
109 Auflösung der heutigen vollversiegelten nutzungstechnischen Gemengelage aus Wohnen
110 und Gewerbe und die Etablierung eines zeitgemäßen Wohnquartiers mit ca. 42 neuen,
111 freifinanzierten Wohneinheiten, die sich auf sechs in offener Bauweise geplante Gebäude
112 im Blockinnenbereich des Plangebietes verteilen. Drei der sechs Baukörper im nördlichen
113 Teil des Blockinnenbereichs sind als Übergang zur Bestandsbebauung im Bereich
114 Borbecker Straße dreigeschossig geplant, weitere drei Baukörper im Zentrum des
115 Blockinnenbereichs sind viergeschossig vorgesehen. Jedes Mehrfamilienhaus bietet je
116 Etage zwei Wohnungen mit ca. 90 Quadratmetern an, sodass insgesamt ca. 42
117 Wohnungen entstehen. Jeder Baukörper hat Abmessungen von 12 Metern auf 20 Metern
118 und verfügt im Erdgeschoss über Terrassen. Die Wohnungen der Obergeschosse sind mit
119 Balkonen ausgestattet, sodass jede Wohnung über einen privaten Außenbereich verfügen
120 soll. Die Zwischenräume werden begrünt und mit Retentionsflächen und einem Spielplatz
121 aufgewertet und im Vergleich zum heutigen Zustand in der Örtlichkeit stärker entsiegelt.

122 Eine Einbindung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in die weitere Projektierung ist
123 derzeit nicht geplant.

124 Die Entwicklung des Areals soll in Bauabschnitten voraussichtlich innerhalb der nächsten
125 15 bis 20 Jahre erfolgen. Die derzeit bereits im Bestand vorhandene Blockrandbebauung
126 soll aufgrund ihrer grundsätzlich soliden Bausubstanz zunächst erhalten bleiben. Über den
127 aufzustellenden Bebauungsplan sollen hier allerdings auch langfristige
128 Entwicklungsmöglichkeiten durch eine über den aktuellen Bestand hinausgehende
129 Festsetzung von zeitgemäßen und sinnvoll entwickelbaren überbaubaren
130 Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Aus Kostengründen ist die Realisierung einer Tiefgarage derzeit kein Projektierungsgegenstand, zumal grundsätzlich die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum projektträgerseitig beabsichtigt ist. Die städtebaulich nachhaltige, sinnvolle Anordnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze der neu geplanten wohnbaulichen Nutzungen ist deshalb im Weiteren Verfahren noch konkret auszuarbeiten und entsprechend einer möglichen Bauabschnittsbildung für die langfristige Umsetzung der Planung zu projektieren.

Zur arbeitsteiligen Organisation und Koordination der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Verwaltung mit dem Projektträger kurzfristig eine „Planungsvereinbarung“ als städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als laufendes Geschäft der Verwaltung schließen. In diesem städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Vertragsgegenstände geregelt:

- o Regelung der Aufgaben- und Arbeitsteilung zwischen Stadt und Projektträger
- o Regelungen der Verpflichtungen der Vertragsparteien im Bebauungsplanaufstellungsverfahren
- o Regelung der Kostentragung für die weitere Planung durch den Projektträger
- o Regelung des Verfahrensvorbehalts in Bezug auf die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der zuständigen politischen Gremien der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 766 – Wanner Straße / Hubertusstraße - werden vor diesem Hintergrund folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- o Förderung der Innenentwicklung durch Flächenkonversion
- o Festsetzung von Wohngebieten
- o Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen
- o Regelung notweniger interner Erschließungsflächen

Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses:

- o § 14 BauGB - Erlass von Veränderungssperren
- o § 15 BauGB - Zurückstellung von Baugesuchen und Nutzungsänderungen.
- o § 36a BauGB i.V.m. § 34 Abs. 3b BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben, die den Hauptplanungszielen sowie der städtebaulichen Leitidee entsprechen, bereits während des Aufstellungsverfahrens (siehe hierzu auch die nachstehenden Erläuterungen).

Zu Beschlussvorschlag 2: Mögliche Anwendung des „Bauturbos“ bereits während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans

Die Planungsverwaltung begleitet den Grundstückseigentümer bei der Ausarbeitung einer langfristigen städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet bereits seit Mitte des Jahres 2024. Gemeinsam wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft, diskutiert und in Teilen auch wieder verworfen, um im Ergebnis zu der nunmehr vorliegenden städtebaulichen Leitidee zu gelangen. Diese versteht sich dabei noch nicht als umsetzungsreife Entwurfsplanung, sondern als Zwischenstand der aktuellen Projektentwicklung, für den nunmehr zunächst ein politischer Konsens für die weitere

städtebauliche Ausarbeitung im Detail herbeigeführt werden soll.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigte zunächst für das Projekt über die Bauturbo-Vorschriften des § 34 Abs. 3b BauGB einer positiven Genehmigungslage herzustellen, um damit eine verlässliche Planungssicherheit für die weitere Projektierung und Umsetzung des Vorhabens zu erreichen. Aufgrund der langfristig Entwicklungsabsicht und der – auch unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandsnutzungen – bauabschnittsweisen Umsetzung des Projektes ist eine Vereinbarkeit mit den am 09.02.2026 durch den Rat der Stadt beschlossenen „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ (vgl. Beschlussvorlage B/18/0348) – hier insbesondere Ziffer 6: „Zeitliche Umsetzungsverpflichtung“ – allerdings vom Grundsatz her nicht gegeben. Deshalb ist vorliegend – trotz aktueller Rechtskraft der Bauturbo-Novelle des Baugesetzbuches – die Aufstellung eines rahmensetzenden Bebauungsplans städtebaulich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Bauturbo-Vorschriften können allerdings während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens trotzdem dahingehend sinnvoll zum Einsatz kommen, als dass darüber – sofern die Voraussetzungen des § 33 BauGB noch nicht vorliegen sollten – die grundsätzliche und rechtlich legitime Möglichkeit der Verwaltung besteht, etwaige bauabschnittsbezogene Baugesuche, die der durch den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan politisch legitimierten städtebaulichen Leitidee entsprechen, bereits während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vorgezogen behelfsweise über § 34 Abs. 3b BauGB i.V.m. § 36a BauGB planungsrechtlich in einem Baugenehmigungsverfahren positiv zu begleiten. So besteht die Chance – sofern alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen – die Umsetzung einzelner Bauabschnitte des Gesamtprojektes bereits vor abschließender Rechtskraft des neu aufzustellenden Bebauungsplans in eine genehmigungsrechtlich abgesicherte Umsetzung zu bringen und etwaige planverfahrenbedingte zeitliche Verzögerungen dieser wohnraumschaffenden Innenentwicklungsmaßnahme zu vermeiden.

Sollten bereits während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens durch den Grundstückseigentümer bauabschnittsbezogene Baugesuche bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt eingereicht werden, wird die Verwaltung eine darauf bezogene politische Berichterstattung sicherstellen.

Anlage/n

1 - Anlage 1 - Planunterlagen

2 - Anlage 2 - Geltungsbereich BPL 766

3 - Anlage 3 - Klimacheck