

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

Bebauungsplan Nr. 767 – Sportzentrum Buschhausen

Aufstellungsbeschluss (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

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 Aufstellung eines Bebauungsplans für das in Anlage 2 dargestellte und im Sachverhalt beschriebene Gebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan Nr. 767 – Sportzentrum Buschhausen);

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 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

- b. 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 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat am 18.07.1987 beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (Drucksache-Nr. 1756)

- c. die Durchführung aller im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlichen Verfahrensschritte nach den Maßgaben des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan Nr. 767 – Sportzentrum Buschhausen 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 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Bezug

B/18/0220 – Beschluss des Rates vom 15.12.2025: Beteiligung der Stadt Oberhausen am Projektauftrag des Bundes hier: Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS)“, Projektauftrag 2025/2026 des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

1 Der Rat der Stadt hat im Dezember 2025 beschlossen, mit dem baulich investiven Projekt
2 „Neubau einer Dreifachsporthalle“ auf der bestehenden Sportanlage Buschhausen in
3 Oberhausen Sterkrade am Förderprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS)“
4 teilzunehmen bzw. für dieses bereits bis zur hochbaulichen Entwurfsplanung
5 (Leistungsphase 3 HOAI) durchgeplante Bauprojekt einen Förderantrag zu stellen (vgl.
6 Beschluss des Rates vom 15.12.2025 – B/18/0220). Der aktuelle Planungs- und
7 Projektierungsstand sieht vor, den bestehenden Fußballplatz im südlichen Bereich der
8 Sportanlage zurückzubauen und auf diesem Areal eine neue Dreifachsporthalle inkl.
9 erforderlicher Erschließungs- und Nebenanlagen umzusetzen. Zur bedarfsgerechten
10 Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll im Bereich der Krimhildstraße / Gudrunstraße
11 eine neue zentrale Parkierungsanlage errichtet werden. Innerhalb der bestehenden
12 Sportanlage soll zudem eine neue zentrale Wegeverbindung realisiert werden, die das
13 Areal von Osten nach Westen durchquert und den Bereich Krimhildstraße / Gudrunstraße
14 mit dem Bereich Brunhildstraße / Simrockstraße verbindet. An dieser zentralen
15 Wegeverbindung ist darüber hinaus die Errichtung eines interaktiven
16 Mehrzwecksportfeldes vorgesehen. Die aktuelle Planungskonzeption ist aus den Anlage 1
17 und 4 ersichtlich.

18 Bereits im Zeitpunkt des vorstehend genannten Ratsbeschlusses war absehbar, dass die
19 für das Projektierungsgebiet rechtgültigen Bebauungspläne Nr. 20 – Sportzentrum
20 Buschhausen vom 14.08.1985 und Nr. 174 – Sportzentrum Buschhausen – vom
21 19.03.1985 keine planungsrechtliche Grundlage zur Herstellung einer baurechtlichen
22 Genehmigungsfähigkeit der geplanten Dreifachsporthalle darstellen können und deshalb
23 für den Standortbereich die Schaffung von neuem Planungsrecht städtebaulich i.S.v. § 1
24 Abs.3 BauGB erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis war in der in Rede stehenden
25 Ratsvorlage bereits enthalten. Vor diesem Hintergrund haben in den letzten Monaten
26 umfangreiche Abstimmungen zwischen den betroffenen Fachverwaltungen sowie der
27 SBO – Servicebetriebe Oberhausen stattgefunden, die im Ergebnis unter
28 planungsrechtlichen Gesichtspunkten in der hier vorliegenden Beschlussvorlage zur
29 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 767 – Sportzentrum Buschhausen – gemündet sind.

30

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

33 Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist möglich, wenn ein
34 Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder
35 für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das Änderungsgebiet
36 wurde in der Vergangenheit bereits entsprechend der Festsetzungen der
37 Bebauungspläne Nr. 20 – Sportzentrum Buschhausen – und Nr. 174 – Sportzentrum
38 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Baugrundstück für den Gemeinbedarf –
39 hier: Sportzentrum – bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
40 „Tennisanlage (zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig)“ überwiegend baulich

genutzt. Durch das Bebauungsplanverfahren soll die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zulässigkeit von dem Sportzentrum Buschhausen in Verbindung stehenden Nutzungen grundsätzlich nicht verändert werden. Vielmehr soll innerhalb des Verfahrensgebiets eine städtebauliche Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen und über die unmittelbare bauliche Nutzung hinausgehende Flächen planungsrechtlich als Grünflächen gesichert werden. Dadurch wird zwar teilweise Planungsrecht für eine intensivere (hoch)bauliche Nutzung im Verfahrensgebiet geschaffen, allerdings nicht im Sinne einer erstmaligen Flächenneuversiegelung.

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 27.000 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird jedoch deutlich geringer ausfallen, sodass der Grenzwert von 20.000 m² nach derzeitigem Planungsstand nicht überschritten wird.

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 keine Zulässigkeit von Vorhaben, die in Anlage 1 des UVPG oder des UVPG NRW benannt werden. 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 nach § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren Nr. 767 – Sportzentrum Buschhausen 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.

Ob in der Folge dieses Bebauungsplanverfahrens eine Berichtigung des Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ (GFNP) i.S.v. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nachgelagert erforderlich ist, wird im weiteren

Bebauungsplanänderungsverfahren geprüft und bewertet.

Lage des Plangebietes und aktuelle Nutzungssituation

Das ca. 27.000 m² große Verfahrensgebiet der Bebauungsplanung Nr. 767 – Sportzentrum liegt im Oberhausener Stadtbezirk Sterkrade und hier im Stadtteil Buschhausen. Die bestehende Sportanlage Buschhausen liegt innerhalb eines durch wohnbauliche Nutzungen gerahmten Blockinnenbereichs, der im Westen von der Simrockstraße, im Norden von der Lanterstraße, im Osten von der Friesenstraße und im Süden von der Thüringer Straße gefasst wird. Das Plangebiet umfasst anlassbezogen nur die Teile des Blockinnenbereichs, die von der weiteren Projektierung der geplanten Dreifachsporthalle inkl. erforderlicher Erschließungs- und Nebenanlagen betroffen sind und soll hinsichtlich der städtebaulichen Regelungserforderlichkeit – unter Berücksichtigung des weiterhin bestehenden Planungsrechts der Bebauungspläne Nr. 20 und 174 – für das gesamte Areal eine sinnvolle und ineinandergreifende planungsrechtliche Steuerungsgrundlage ergeben (vgl. Anlage 3). Aus diesem Grund sind auch sowohl die in der Örtlichkeit bestehenden Stellplatzflächen im Bereich Brunhildstraße als auch die über den Bebauungsplan Nr. 174 festgesetzte, aber in der Vergangenheit nie umgesetzte, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage (zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig)“ im Bereich Krimhildstraße / Gudrunstraße Bestandteil des Plangebietes. In diesen beiden Bereichen ist die Abgrenzung des Verfahrensgebietes bewusst nicht an den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen orientiert, sondern an den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der aktuell noch rechtsgültigen Bebauungspläne.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für das Verfahrensgebiet des Bebauungsplan Nr. 767 folgende Gebietskulisse innerhalb der Gemarkung Buschhausen, Flur 4 (Flurstücke 12, 223 und 240 in Gänze sowie die Flurstücke 58, 216 und 242 teilweise) und innerhalb der Gemarkung Buschhausen, Flur 6 (Flurstücke 108 und 120 in Gänze sowie die Flurstücke 37, 39, 119, 128, 139 und 140 teilweise).

Das Plangebiet befindet sich zu überwiegenden Teilen im Eigentum der Stadt Oberhausen. Vereinzelte Teilflächen im Verfahrensgebiet befinden sich darüber hinaus in privatem Dritteigentum.

Aktuell wird der überwiegende Teil des Plangebietes bereits entsprechend der bauleitplanerisch gesicherten Festsetzungen als städtische Gemeinbedarfsfläche (Sportanlage) genutzt. Die über den Bebauungsplan Nr. 174 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage (zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig)“ im Bereich Krimhildstraße / Gudrunstraße wurde in der Vergangenheit nie umgesetzt. Im faktischen Bestand sind in diesem Bereich überwiegend Grün- und Gartenflächen vorhanden.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der GFNP stellt für das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 767 vollumfänglich eine Wohnbaufläche dar.

Der Projektierungsstandort für die geplante Dreifachsporthalle inkl. erforderlicher Erschließungs- und Nebenanlagen liegt zu überwiegenden Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 – Sportzentrum Buschhausen, der hier ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Sportzentrum)“ festsetzt. Innerhalb dieser so öffentlich-rechtlich gesicherten Gemeinbedarfsfläche wurden seinerzeit zur Errichtung von Hochbauten

ergänzend auch überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, in denen die Errichtung von Umkleideräumen sowie einer Ballspielhalle vorgesehen war. Diese hochbaulichen Entwicklungen wurden allerdings nie umgesetzt. Die nunmehr beabsichtigte Projektierung einer Dreifachsporthalle übersteigt in ihren räumlichen Ausmaßen die seinerzeit planungsrechtlich gesicherten überbaubaren Grundstücksflächen deutlich. Darüber hinaus sind an dem aktuell geplanten Turnhallenstandort keine überbaubaren Grundstücksflächen für Hochbauten planungsrechtlich gesichert. Die geplante Stellplatzanlage im östlichen Teil des Plangebietes liegt darüber hinaus in Teilen innerhalb des über den Bebauungsplan Nr. 174 festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage (zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig)“.

Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung von neuen planungsrechtlichen Grundlagen und damit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 767 – Sportzentrum Buschhausen städtebaulich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Hauptplanungsziele:

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 767 – Sportzentrum Buschhausen werden insgesamt folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- o Förderung der Innenentwicklung
- o Städtebauliche Neuordnung von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des bereits bauleitplanerisch gesicherten Baugrundstücks für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“
- o Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- o Regelung notwendiger interner Erschließungs- und Stellplatzflächen
- o Sicherung der immissionsrechtlichen Verträglichkeit der Planung mit der umgebenden Wohnbebauung und Regelung etwaig erforderlicher Schallschutzmaßnahmen im Anwendungsbereich der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)

Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses:

- o § 14 BauGB - Erlass von Veränderungssperren
- o § 15 BauGB - Zurückstellung von Baugesuchen und Nutzungsänderungen

Mit Bezug auf die angestrebten Hauptplanungsziele werden im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens planungsbegleitende Fachgutachten mindestens aus den Bereichen Verkehr und Schall erstellt, um die städtebaulich erforderlichen Festsetzungen herzuleiten und materiell zu begründen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den vom Rat der Stadt am 18.07.1987 beschlossenen "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" (Drucksache Nr. 1756) durch die Fachverwaltung als "Planung von nicht erheblicher Bedeutung" (Ziffer 3.2) eingeordnet, da die Art der baulichen Nutzung (hier: Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportzentrum) unverändert bleibt und sich das städtebauliche Regelungserfordernis im Wesentlichen auf eine Neuordnung der mit der Art der baulichen Nutzung unmittelbar in Verbindung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Unter immissionstechnischen Gesichtspunkten dürfte sich durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen für eine, von der Bestandsbebauung weiter abrückende Dreifachsporthalle im Vergleich zu

182 einem, den aktuellen bauleitplanerischen Festsetzungen entsprechenden offenen Sportplatz
183 zudem voraussichtlich eine wahrnehmbare Verbesserung für die wohnbauliche
184 Nachbarschaft ergeben.

186 **Kurzzusammenfassung:**

187 Der Rat der Stadt hat im Dezember 2025 beschlossen, mit dem baulich investiven Projekt
188 „Neubau einer Dreifachsporthalle“ auf der bestehenden Sportanlage Buschhausen in
189 Oberhausen Sterkrade am Förderprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS)“
190 teilzunehmen bzw. für dieses bereits bis zur hochbaulichen Entwurfsplanung
191 (Leistungsphase 3 HOAI) durchgeplante Bauprojekt einen Förderantrag zu stellen (vgl.
192 Beschluss des Rates vom 15.12.2025 – B/18/0220). Der aktuelle Planungs- und
193 Projektierungsstand sieht vor, den bestehenden Fußballplatz im südlichen Bereich der
194 Sportanlage zurückzubauen und auf diesem Areal eine neue Dreifachsporthalle inkl.
195 erforderlicher Erschließungs- und Nebenanlagen umzusetzen.

196 Zur genehmigungsrechtlichen Umsetzung dieser Planung ist die Schaffung von neuen
197 planungsrechtlichen Grundlagen und damit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 767 –
198 Sportzentrum Buschhausen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
199 städtebaulich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

201 **Ergänzende Hinweise zum Klimaschutz:**

202 Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 767 – Sportzentrum
203 Buschhausen ergibt sich noch keine unmittelbare Klimarelevanz. Die Klimarelevanz der
204 über dieses Bebauungsplanverfahren festzusetzenden Planungsziele wird im Rahmen
205 des weiteren Bebauungsplanverfahrens geprüft und u.a. in der Begründung zum
206 Bebauungsplan nach den rechtlichen Maßgaben des § 2a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr.
207 1 und § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens bewertet und
208 dokumentiert.

210 **Ergänzende Hinweise zu finanziellen Konsequenzen:**

211 Durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 767 - Sportzentrum
212 Buschhausen entstehen dem städtischen Haushalt zunächst keine Kosten. Finanzielle
213 Konsequenzen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere durch
214 etwaige Hochbaumaßnahmen ergeben, werden den politischen Gremien der Stadt im
215 Rahmen gesonderter Beschlussvorlagen durch SBO – Servicebetriebe Oberhausen im
216 Zusammenhang mit den konkreten Planungen der Baumaßnahmen und unter
217 Berücksichtigung etwaiger Fördermöglichkeiten und -kulissen zur Beschlussfassung
218 vorgelegt.

Anlage/n

1 - Anlage 1 - BPL 767 - Konzeptplanung

2 - Anlage 2 - Geltungsbereich BPL 767

3 - Anlage 3 - Geltungsbereich BPL 767 mit angrenzendem Planungsrecht

4 - Anlage 4 - Geltungsbereich BPL 767 mit Konzeptplanung

