



Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen

(§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 36a und 246e BauGB)

Zu den im Rahmen der BauGB-Novelle 2025 zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung bundesrechtlich eingeführten Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, und 246e BauGB wird die gemeindliche Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB in Oberhausen grundsätzlich nach diesen Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien geprüft.

Anwendungsvoraussetzungen:

Folgende Anwendungsgrundvoraussetzung gelten für jede gemeindliche Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB, die auf der Grundlage der aktuellen Regelungen des Baugesetzbuches in Oberhausen erteilt wird:

1. Das Vorhaben ist der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude in dem Sinne zuträglich, als dass neue Wohnungen geschaffen werden (Neubau) oder durch Erweiterung, Änderung oder Erneuerung vorhandener, zulässigerweise errichteter Gebäude Wohnraum nutzbar wird (Bestandsrevitalisierung). Durch das Vorhaben muss dabei mindestens eine neue Wohneinheit entstehen.
2. Das Vorhaben ist insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Endberichts Themenjahr 2024/2025 „Wohnen“ (Beschluss des Rates vom 07.07.2025 – B/17/6795) sowie im Kontext sonstiger durch den Rat der Stadt beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebaulich vertretbar und mit den Zielvorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Oberhausen vereinbar. Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung werden im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen vorberaten.
3. Im räumlich-funktionalen sowie genehmigungsrechtlichen Zusammenhang mit Vorhaben nach Ziffer 1 kann auch für den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie für Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, die gemeindliche Zustimmung erteilt werden.
4. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert oder kann im Rahmen der Vorhabenumsetzung durch den Vorhabenträger gesichert werden. Darüber hinaus verfügt das Vorhaben über eine bereits im Zeitpunkt der gemeindlichen Zustimmungserteilung erkennbare freiräumliche Wohnumfeldqualität, Wassersensibilität und Klimaresilienz. Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung verfügen zudem über ein verbindliches Mobilitätskonzept.
5. Der Vorhabenträger hat der Verwaltung die tatsächlichen und rechtlich gesicherten Zugriffsmöglichkeiten auf das Vorhabengrundstück vor Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nachzuweisen.
6. Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag wird die bauliche Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist mit Erteilung der gemeindlichen Zustimmung sichergestellt. Ergänzend wird vertraglich vereinbart, dass die Verwaltung bei Nichteinhaltung dieser Frist grundsätzlich den Einsatz eines Baugebotes nach § 176 BauGB vollziehen kann, um die Vorhabenumsetzung zu sichern. Der Vorhabenträger hat für unter Anwendung des „Bauturbos“ begehrte Genehmigungen eine Befristung der Genehmigungsdauer auf zwei

Jahre zu beantragen. Der Start der Umsetzung (Anzeige des Baubeginns i.S.v. § 74 Abs. 9 BauO NRW) soll dabei grundsätzlich nicht länger als zwölf Monate nach Erteilung einer Baugenehmigung liegen. Wird die gemeindliche Zustimmung bereits in einem bauplanungsrechtlichen Vorbescheidungsverfahren erteilt, soll der nachgelagert erforderliche Bauantrag grundsätzlich nicht später als zwölf Monate nach Bestandskraft des Vorbescheides durch den Vorhabenträger bei der Stadt Oberhausen eingereicht werden.

7. Die Anwendung des „Bauturbos“ ist ausgeschlossen, wenn bereits im Entscheidungszeitpunkt über die gemeindliche Zustimmung erkennbar ist,
- a. dass andere öffentlich-rechtliche Belange (z.B. Planungen übergeordneter Planungsträger, Landschaftsplan, Fachplanungsvorbehalt oder sonstige Vorschriften des Umwelt-, Wald- Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts) dem Vorhaben entgegenstehen oder
 - b. aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften fachgutachterliche Untersuchungsbedarfe bestehen, die eine grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens in Frage stellen (Vorrang der klassischen Bauleitplanung) oder
 - c. das Vorhaben in einem bauleitplanerisch gesicherten oder faktischen Gewerbe- oder Industriegebiet i.S.d. §§ 8 und 9 BauNVO liegt oder
 - d. das Vorhaben in einer bauleitplanerisch gesicherten öffentlichen oder privaten Grünfläche i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB oder einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB liegt oder
 - e. absehbar ist, dass eine Umsetzung des Vorhabens nach den Fristen aus Ziffer 6 nicht erreicht werden kann oder
 - f. das Vorhaben nicht im Vorfeld mit der Verwaltung der Stadt Oberhausen (Bereich 5-1 / Stadtplanung) abgestimmt wurde.



Leitlinien:

Die gemeindliche Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB erfolgt durch die Verwaltung (Bereich 5-1 / Stadtplanung) gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde (Bereich 5-3 / Bauordnung) im Rahmen eines planungsrechtlichen Vorbescheidungsverfahrens (§ 77 BauO NRW) oder eines (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahrens (§§ 64, 65 BauO NRW) als bauaufsichtliches Trägerverfahren nach vorheriger politischer Konsultation.

Entscheidungszuständigkeit

Bei Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung erfolgt die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung durch die Verwaltung nach Beschlussfassung des für Stadtplanung zuständigen Fachausschusses (nach vorheriger Anhörung der zuständigen Bezirksvertretung).

Bei Vorhaben mit geringer städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung erfolgt die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung durch die Verwaltung nach nicht-öffentlicher Berichterstattung im für Stadtplanung zuständigen Fachausschuss sowie in der jeweils zuständigen Bezirksvertretung.

Der für Stadtplanung zuständige Fachausschuss kann im Einzelfall besonders abstimmungsbedürftige Vorhaben im Hinblick auf die zu erteilende gemeindliche Zustimmung in den Rat der Stadt zur abschließenden Entscheidung verweisen oder weitere relevante Fachausschüsse zur Anhörung vorsehen.

	Vorhaben:	Entscheidungszuständigkeit:	
	Vorhaben mit geringer städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung	Dezernat 5 (nach vorherigen Berichterstattungen im Fachausschuss für Stadtplanung und der zuständigen Bezirksvertretung (nicht-öffentlich))	
	Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung	Fachausschuss für Stadtplanung (nach vorheriger Anhörung der zuständigen Bezirksvertretung) (öffentlich)	

Information der betroffenen Öffentlichkeit

Für Vorhaben, die in der Entscheidungszuständigkeit der Politik liegen, hat der Vorhabenträger vor Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung die von dem Vorhaben i.S.v. § 36a Abs. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit und Nachbarschaft im Rahmen eines auf den jeweiligen Einzelfall abzustimmenden, angemessenen Beteiligungsformates zu informieren, eine Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen und die Ergebnisse der Beteiligung angemessen zu berücksichtigen. Die Verwaltung wird diese Beteiligungsformate moderierend begleiten. Die Dauer der Stellungnahmefrist i.S.v. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB startet mit dem Beginn des angemessenen Beteiligungsformates und der Gelegenheit der betroffenen Öffentlichkeit und Nachbarschaft zur Stellungnahme und endet mit dem Beschluss des für Stadtplanung zuständigen Fachausschusses.

Für Vorhaben, die in der Entscheidungszuständigkeit der Verwaltung liegen, kann einzelfallbezogen eine Information der von dem Vorhaben i.S.v. § 36 Abs. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit und Nachbarschaft oder alternativ eine einfache nachbarliche Zustimmung gefordert werden, wenn die Verwaltung eine Beteiligung zur Wahrung nachbarlicher Interessen für erforderlich erachtet.

Die landesrechtlichen Vorschriften des § 72 BauO NRW zur Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit bleiben unberührt.

