

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

Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB - Arminstraße / Breilstraße / Wiesenstraße - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

29.10.2024	Bezirksvertretung Osterfeld	Anhörung
07.11.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
18.11.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung zur Klarstellung der Grenzen des dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnenden Siedlungsbereiches im Bereich Arminstraße / Breilstraße / Wiesenstraße in Oberhausen-Osterfeld nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlagen: § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394) i.V.m. § 7 und § 41 Abs. 1 f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136).

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt**I. Lage des Satzungsgebiets im Stadtbereich**

Das Satzungsgebiet befindet sich im Oberhausener Stadtbezirk Osterfeld im Bereich zwischen der Autobahn 42 im Süden und dem Güterbahnhof im Norden. Im Westen des Satzungsgebietes schließt die Burg Vondern an, während im Osten die Parkanlage Arminstraße verortet ist.

Die genaue Abgrenzung des Satzungsgebietes ergibt sich auch aus der beigelegten Übersichtskarte des Geltungsbereiches als Teil der Klarstellungssatzung (s. Anlage).

II. Planungsanlass

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen. Durch diese Klarstellungssatzung wird mit Verweis auf die vorgenannte Rechtsgrundlage klargestellt, welche Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich Arminstraße / Breilstraße / Wiesenstraße den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und welche dem Außenbereich zuzuordnen sind und sich die bauliche Nutzbarkeit demnach für Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB richtet. Dabei handelt es sich um ein rein deklaratorisches Planinstrument.

Bei dem hier vorliegenden Satzungsgebiet handelt es sich um kompakte bauliche Strukturen von ca. 60 - 65 Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen. Gemäß historischer Luftbilder waren erste bauliche Strukturen bereits im Jahr 1926 vorhanden. Um 1960 und später in den 1990er Jahren ist die Siedlung weiter gewachsen. Heute sind diese Siedlungsstrukturen aufgrund ihrer Größe und ihrem damit verbundenen städtebaulichen Gewicht - auch im Verhältnis zu typischen Baustrukturen in Oberhausen - als im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten in der planungsrechtlichen Beurteilung hinsichtlich der konkreten Lage von Flächen innerhalb oder außerhalb des derzeit faktisch vorhandenen Bebauungszusammenhangs sowie zur Vermeidung einer weiteren ungeplanten räumlichen Ausdehnung der Siedlungslage soll nunmehr die vorliegende Klarstellungssatzung beschlossen werden.

Die Grenze zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und dem Außenbereich ist im Rahmen der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB so festzulegen, wie sie in der Örtlichkeit planungsrechtlich nach derzeitigem Stand faktisch zu bewerten ist. Das Einbeziehen von Außenbereichsgrundstücken oder der Ausschluss von faktischen Innenbereichsgrundstücken ist unzulässig.

Bei der Festlegung der Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich - insbesondere im Kontext vorhandener topographischer oder städtebaulicher Barrieren - liefert die

stetige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) – insbesondere vom 10.03.1994 - 4 B 50.94, vom 12.12.1990 - 4 C 40/87 und vom 16.02.1988 - 4 B 19/88 – folgende Abgrenzungshinweise:

„Das Bundesverwaltungsgericht hat wiederholt entschieden, dass der Bebauungszusammenhang so weit reicht, wie die zusammenhängende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang auch angehört. Hierzu hat es klargestellt, dass der Bebauungszusammenhang nicht zwangsläufig am letzten vorhandenen Gebäude enden muss. Vielmehr kommt es auf die jeweiligen Verhältnisse an. Dabei können auch die topographischen Gegebenheiten eine Rolle spielen. Der Bebauungszusammenhang kann durch Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Flüsse und dergleichen) beeinflusst werden (vgl. BVerwG, Urteile vom 6. November 1968 - BVerwG 4 C 2.66 - BVerwGE 31, 26, vom 19. September 1986 - BVerwG 4 C 15.84 - BVerwGE 75, 34 und vom 22. Juni 1990 - BVerwG 4 C 6.87 - Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 261). Die Berücksichtigung solcher äußerlich erkennbarer Umstände kann dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang im Einzelfall abweichend von der Regel nicht am letzten Baukörper endet, sondern noch ein oder mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze mit einschließt. Auch Straßen oder Wege können in dieser Hinsicht von Bedeutung sein (vgl. BVerwG, Urteile vom 29. November 1974 - BVerwG 4 C 10.72 - Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 46 und vom 12. Dezember 1990 - BVerwG 4 C 40.87 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 138; Beschluss vom 16. Februar 1988 - BVerwG 4 B 19.88 - Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 123). Ob sie geeignet sind, einen Bebauungszusammenhang herzustellen, eine trennende Funktion erfüllen oder für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ohne jegliche Aussagekraft sind, kann stets nur das Ergebnis einer Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts sein (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Dezember 1967 - BVerwG 4 C 94.66 - BVerwGE 28, 268; Beschluss vom 27. Mai 1988 - BVerwG 4 B 71.88 - Buchholz 406.11 § 34 BBauG/BauGB Nr. 127) [vgl. BVerwG, Beschl. v. 10.03.1994 – 4 B 50.94].

Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Fall für Bereiche südlich der Arminstraße, im Bereich der verlängerten Breilstraße (Flurstück 328), die A 42 als ein solch trennendes Element zu sehen, sodass die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich für das Satzungsgebiet teilweise über die südlichen Grenzen der Hauptbaukörper Breilstraße 7 und 8 hinaus und bis an den Böschungs- bzw. Brückenbereich der A 42 reicht. Durch die im öffentlichen Eigentum befindliche, in diesem Bereich faktisch bestehende Verlängerung der Breilstraße bis an die A 42 heran sowie durch die Ausrichtung der Gebäude Breilstraße 7 und 8 zu dieser Erschließungsanlage ist für diese Flächen der städtebauliche Eindruck der Geschlossenheit des Siedlungskörpers und des Bebauungszusammenhangs in der Örtlichkeit gegeben.

Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der die Stadt Oberhausen angehört, ist das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

III. Verfahrensablauf

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1

BauGB von den verfahrensrechtlichen Anforderungen des BauGB grundsätzlich freigestellt. Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange sind somit nicht erforderlich. § 10 Abs. 3 BauGB gilt hinsichtlich der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung jedoch entsprechend.

Davon unabhängig sind die landesrechtlichen Anforderungen an die Aufstellung und Ausfertigung von Satzungen insbesondere nach der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) sowie nach der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO NRW) zu beachten.

Die Klarstellungssatzung tritt demnach nach diesem Beschluss des Rates und der nachgelagerten Ausfertigung des Oberbürgermeisters mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen in Kraft.

Anlage/n

1 - Klarstellungssatzung

2 - Begründung

Klarstellungssatzung der Stadt Oberhausen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Arminstraße / Breilstraße / Wiesenstraße – vom ...

Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 7 und § 41 Abs. 1 f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136) hat der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung vom ... folgende Klarstellungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

- Arminstraße / Breilstraße / Wiesenstraße -

werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:2000) – als Anlage – ersichtlichen Geltungsbereich festgelegt. Der Lageplan vom 30.09.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgesetzten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 30 BauGB. § 33 BauGB gilt während des Aufstellungsverfahrens entsprechend.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung ihres Beschlusses in Kraft.

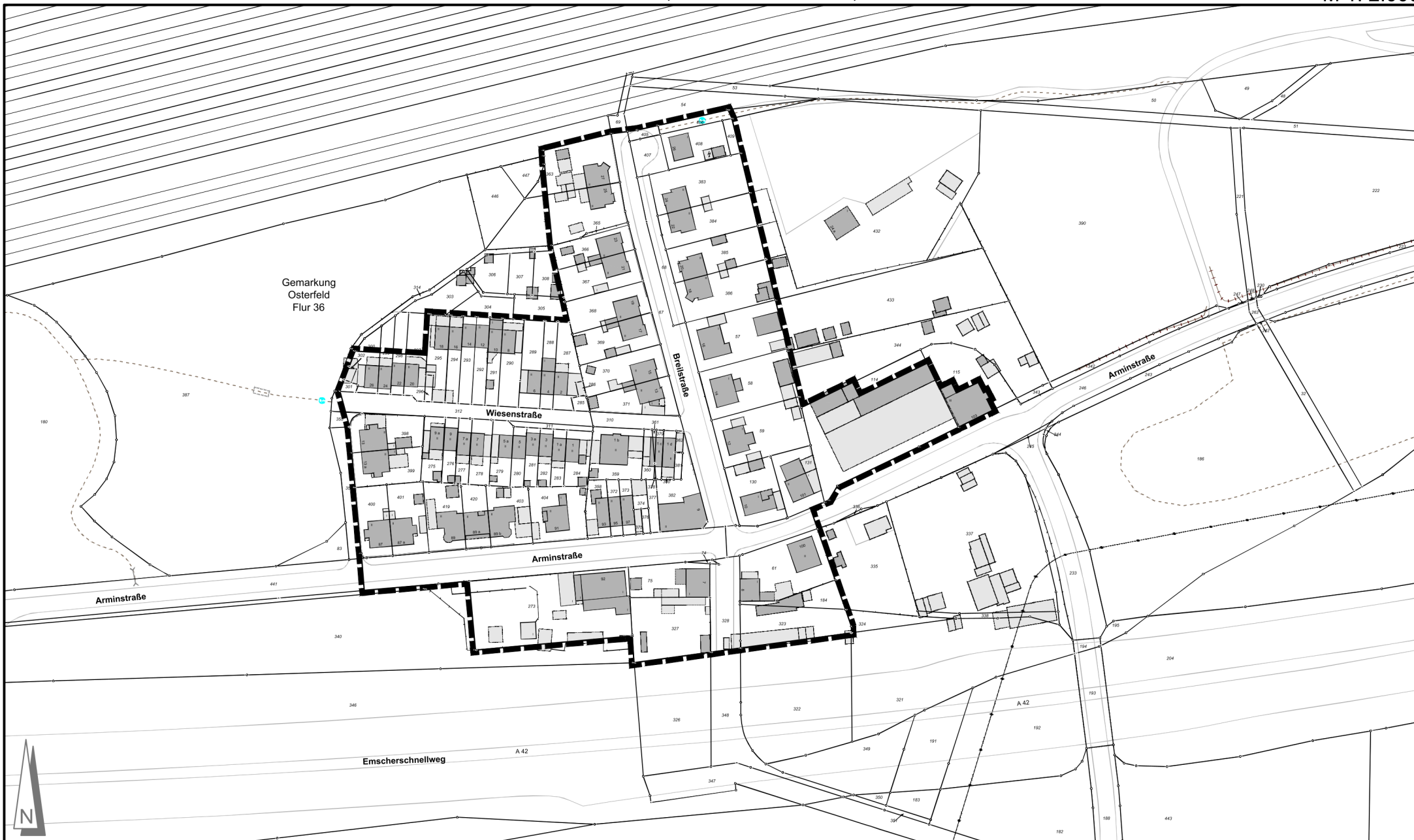
Oberhausen,
Der Oberbürgermeister

Schranz

Anlage: Lageplan

Geltungsbereich der Klarstellungssatzung im Bereich Arminstraße, Breilstraße, Wiesenstraße

M 1: 2.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung

6 von 8 in Zusammenstellung

Angefertigt: Oberhausen, 30.09.2024
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Begründung

zur Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Arminstraße / Breilstraße / Wiesenstraße -

Planungsanlass

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen. Durch diese Klarstellungssatzung wird mit Verweis auf die vorgenannte Rechtsgrundlage klargestellt, welche Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich Arminstraße / Breilstraße / Wiesenstraße den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und welche dem Außenbereich zuzuordnen sind und sich die bauliche Nutzbarkeit demnach für Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB richtet. Dabei handelt es sich um ein rein deklaratorisches Planinstrument.

Bei dem hier vorliegenden Satzungsgebiet handelt es sich um kompakte bauliche Strukturen von ca. 60 - 65 Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen. Gemäß historischer Luftbilder waren erste bauliche Strukturen bereits im Jahr 1926 vorhanden. Um 1960 und später in den 1990er Jahren ist die Siedlung weiter gewachsen. Heute sind diese Siedlungsstrukturen aufgrund ihrer Größe und ihrem damit verbundenen städtebaulichen Gewicht – auch im Verhältnis zu typischen Baustrukturen in Oberhausen – als im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten in der planungsrechtlichen Beurteilung hinsichtlich der konkreten Lage von Flächen innerhalb oder außerhalb des derzeit faktisch vorhandenen Bebauungszusammenhangs sowie zur Vermeidung einer weiteren ungeplanten räumlichen Ausdehnung der Siedlungslage dient diese Satzung, die durch den Rat der Stadt Oberhausen am 18.11.2024 beschlossen wurde.

Die Grenze zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und dem Außenbereich ist im Rahmen der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB so festzulegen, wie sie in der Örtlichkeit planungsrechtlich nach derzeitigem Stand faktisch zu bewerten ist. Das Einbeziehen von Außenbereichsgrundstücken oder der Ausschluss von faktischen Innenbereichsgrundstücken ist unzulässig.

Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, ist das Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Folgewirkung

Durch diese Satzung wird die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich Arminstraße / Breilstraße / Wiesenstraße entsprechend des Satzungsgebietes klargestellt. Demnach sind die innerhalb des Satzungsgebietes gelegenen Flächen planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu bewerten.

Wenngleich die Grenze des Satzungsgebietes oftmals entlang von Flurstücksgrenzen verläuft, gelten diese nicht grundsätzlich als Grenze zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und dem Außenbereich. Es können auch nur Teile von Grundstücken dem Innen- bzw. dem

Außenbereich zugeordnet werden. Maßgebend ist hier die konkrete Abgrenzung des Satzungsgebietes.

Verfahrensablauf

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB grundsätzlich freigestellt. Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange sind somit nicht erforderlich. § 10 Abs. 3 BauGB gilt hinsichtlich der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung jedoch entsprechend.

Da die Satzung lediglich einen bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil klarstellt und weder ein Verfahren nach § 214 Abs. 1 bis 3 BauGB, noch eine Abwägung i.S.v. § 1 Abs. 7 BauGB erfordert, ist auch der § 215 BauGB nicht einschlägig.

Davon unabhängig sind die landesrechtlichen Anforderungen an die Aufstellung und Ausfertigung von Satzungen insbesondere nach der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) sowie nach der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO NRW) zu beachten.