

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3247-01	Termin 19.02.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
31.01.2018	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
07.02.2018	Planungsausschuss	V			
19.02.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 745 - Am Grafenbusch -
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz -, vom 05.01.2018 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 745);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von erheblicher Bedeutung).

Fachbereich 5-1-20	Stv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Perian Datum 08.01.2018	Dittberner Datum 08.01.2018	Lauxen Datum 10.01.2018	Schranz Datum 17.01.2018
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3247-01	Termin 19.02.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 17 und 48, und umfasst das Gebiet an der Straße Am Grafenbusch (Siedlung Grafenbusch). Es umfasst in Gänze

- in der Flur 17 die Flurstücke Nr. 5, 10 bis 13, 18 bis 29, 42, 43, 45 bis 49, 34, 36 bis 39, 69, 71, 77, 82 bis 84, 86 bis 95 bis 117, 120, 123 bis 126, 133 bis 135, 137 bis 141, 143 und 153 bis 191 sowie
- in der Flur 48 die Flurstücke Nr. 67 und 71 bis 91.

Die Abgrenzung kann auch der in Anlage befindlichen Übersichtsskizze vom 05.01.2018 entnommen werden.

2. Planungsanlass

Die Siedlung Grafenbusch ist ein wichtiges stadtgeschichtliches Zeugnis. Sie wurde zwischen 1910 und 1923 nach Plänen des Architekten und Stadtplaners Bruno Möhring für leitende Angestellte der Gutehoffnungshütte (GHH) als sogenannte Beamten-Siedlung erstellt. Die besondere Lage ist bewusst gewählt: eine direkte Nähe zur GHH-Hauptbetriebsstätte, isolierte Lage, Einbettung in und umgeben von Grünstrukturen im Gegenüber zum Schloss Oberhausen.

Aktuell liegt ein Baugesuch für den zentral gelegenen Platzbereich vor (Gemarkung Oberhausen, Flur 17, Flurstück Nr. 123). Durch die Bebauung würde ein wesentliches Element der Siedlungsstruktur nachhaltig gestört und das kulturelle Erbe gefährdet. Da zurzeit lediglich die einzelnen Bauwerke dem Denkmalschutz unterliegen (Am Grafenbusch 1 bis 17 und 2 bis 52 als Nr. 8 der Denkmalliste), ist insoweit zu befürchten, dass der Umgebungsschutz der Denkmale nicht ausreicht, die notwendige Steuerung einer Nachverdichtung zu leisten. Daher ist ein Bebauungsplan zur Sicherung des städtebaulichen Denkmalschutzes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 745 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Siedlung Grafenbusch als herausragendes stadtgeschichtliches Zeugnis zu erhalten. Sie ist als besondere Siedlung Bestandteil der Route der Industriekultur und damit unmittelbar auch Bestandteil der touristischen Ziele in Oberhausen. Inwieweit eine angemessene, sich unterordnende Ergänzung mit einer Wohnbebauung möglich ist, soll geprüft werden. Die in der Vergangenheit erfolgte Ergänzung der Siedlung im östlichen Bereich ist in die Prüfung mit einzubeziehen. Um die Maßgaben für die Unterordnung zu entwickeln sind entsprechende gestalterische Festsetzungen zu treffen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3247-01	Termin 19.02.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ein Bebauungsplan liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 745 bisher nicht vor. Östlich anliegend besteht der Bebauungsplan „Wanderweg Gasometer“ (Maßnahme gemäß § 125 des Baugesetzbuchs) vom 08.12.1986.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 745 - Am Grafenbusch - werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung der historischen Siedlungsstruktur unter besonderer Beachtung von Plätzen und Grünstrukturen;
- Sicherung des Ortsbildes unter besonderer Beachtung der architektur- und industriegeschichtlichen Bedeutung;
- Festsetzung von Wohngebieten.

4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 745 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.3 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage mit Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3247-01	Termin 19.02.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117

5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen

Anlage

Übersichtsskizze Bebauungsplan Nr. 745 - Grafenbusch - vom 05.01.2018