

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4148-01</b> | <b>Termin<br/>17.12.2018</b> | <b>Rat der Stadt</b> |                                  |  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>    |                                  |  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         | <b>Vorlage<br/>zur*</b>      | <b>Ergebnis</b>      | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |  |
| 05.12.2018                     | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen       | A                            |                      |                                  |  |
| 11.12.2018                     | Planungsausschuss                      | V                            |                      |                                  |  |
| 17.12.2018                     | Rat der Stadt                          | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 618  
- Kewerstraße / Ohrenfeld -  
(Veränderungssperre Nr. 168)

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage:        Siehe Satzungstext

### **S a t z u n g**

#### **über die Veränderungssperre Nr. 168**

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW.2018, S. 90), in seiner Sitzung am 17.12.2018 folgende Satzung beschlossen:

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-4</b>                                                                           | <b>Beigeordnete<br/>Dezernat 5</b>      | <b>Oberbürgermeister</b>                                                    |
| <b>Mollerus<br/>Datum 14.11.2018</b>                                                           | <b>Terhart<br/>Datum 14.11.2018</b>                                                                             | <b>Lauxen<br/>Datum 15.11.2018</b>      | <b>Schranz<br/>Datum 21.11.2018</b>                                         |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat        [ ]<br><br>Gleichstellungsstelle [ ] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4148-01</b> | <b>Termin<br/>17.12.2018</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **§ 1**

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungs-wesen, Denkmalschutz - vom 30.10.2018 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 168 liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 8, und umfasst die Flurstücke Nrn. 587 und 872.

## **§ 2**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeige-pflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

## **§ 3**

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## **§ 4**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 16.01.2020. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung einer Bauvoranfrage nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4148-01</b> | <b>Termin<br/>17.12.2018</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## Konsequenzen

### a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

### b) Sonstige

## Begründung

### 1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 168 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 23.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.07.2008 in einem Amtsblatt Nr. 14/2008 der Stadt Oberhausen.

### 2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für Mehrfamilienhäuser an der Kewerstraße.

Basierend auf der Rahmenplanung für den Stadtteil Alstaden aus dem Jahre 1981 wurde 2006 ein Wege- und Freiraumkonzept erarbeitet. Das in diesem Konzept angestrebte Fuß- und Radwegenetz ist ein wichtiger Baustein für die Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil Alstaden und weit darüber hinaus.

Ein strategisch wichtiges Element des Konzepts ist die Anbindung des Ruhrparks an den Styrumer Pfad II. Als Verbindung dient hier der Weg von der Kewerstraße in Richtung der Brückenanlage zur Überwindung der ehemaligen Bahnstrecke nach Duisburg, entlang der KTE Zaubersterne Alstaden e.V. Diese Wegeverbindung ist jedoch rechtlich nicht gesichert, da sie über eine Privatstraße führt.

Für den Styrumer Pfad II (West-Ost-Verbindung) nimmt der Regionalverband Ruhr (RVR) Kaufverhandlungen für die notwendigen ehemaligen Bahnflächen auf.

Zur weiteren Konkretisierung des Wege- und Freiflächenkonzepts wurden für ausgewählte Aktionspunkte entlang des Styrumer Pfads II Nutzungs- und Gestaltungskonzepte entwickelt. Im Bereich zwischen der Kleingartenanlage am Ohrenfeld und der ehemaligen Kirche St. Antonius wurden Spiel- und Erholungsbereiche vorgeschlagen.

Im westlichen Bereich der ehemaligen Bahnstrecke besteht zudem die Chance durch eine direkte Anbindung von Fuß- und Radwegen an die Bebelstraße einen großen Beitrag zur Verkehrssicherheit von Radfahrern zu leisten

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4148-01</b> | <b>Termin<br/>17.12.2018</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Planerische Zielsetzung muss es deshalb sein, Maßnahmen zu ergreifen, um die Umsetzung des Wege- und Freiraumkonzepts sicherzustellen.

Für den Bereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieses Instrument bietet jedoch die einzige Möglichkeit, die Wegeverbindung mittelfristig in der angestrebten Form rechtlich sichern zu können. Daher wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 618 gefasst.

Weiterhin bieten sich im Zusammenhang mit der aufgegebenen Kirche und dem Kindergarten besondere städtebauliche Chancen für die Entwicklung eines Wohnquartiers in direkter Nachbarschaft zum Ruhrpark. Hierbei kann die vorhandene Bebauung, die einen ursprünglichen Bestandteil des Stadtteils Altstadt darstellt, mit einbezogen werden.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestand bereits ein hoher Entwicklungsdruck auf das ehemalige Grundstück der Kirche St. Antonius sowie auf Grundstücke im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans. Teilweise wurde hier bereits eine Wohnbebauung realisiert. Zukünftig gilt es die weitere Bebauung zu steuern. Dabei sind insbesondere die Sichtachsen auf das im südlichen Teil des Bebauungsplans befindliche Denkmal an der Kewerstraße zu sichern.

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 618 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung des Styruer Pfad II als regionaler Fuß- und Radweg;
- Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Styruer Pfad II;
- Prüfung der Möglichkeiten zur Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung;
- Entwicklung eines Grün- und Spielbereichs zur Nah- und Feierabenderholung im Bereich der ehemaligen Bahnanlage.

### **3. Derzeitiger Planungsstand**

Die Bestandsaufnahme wird zurzeit aktualisiert. Ein erster Bebauungsplanvorentwurf wird zurzeit grundlegend überarbeitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind für das 1. Quartal 2019 vorgesehen.

### **4. Sicherung der Planung**

Der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan ermöglicht es der Stadt, die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in Einzelfällen zunächst für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder erschwert würde (Zurückstellung von Baugesuchen gemäß §15 BauGB).

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4148-01</b> | <b>Termin<br/>17.12.2018</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Von dieser Möglichkeit ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 618 Gebrauch gemacht worden für folgende Bauvoranfrage:

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Baufeld A, Errichtung von Mehrfamilienhäusern/Reihenhäusern in den Baufeldern B, C und D**

Gemarkung: Alstaden

Flur: 08

Flurstücke-Nrn.: 587 und 872

Bezeichnung: Oberhausen, Kewerstraße

Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht auch den Erlass einer Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren (unter Anrechnung der 12-monatigen Zurückstellungsfrist).

Diese Möglichkeit soll hier angewandt werden, da abzusehen ist, dass bis zum Ablauf der 12-monatigen Frist für die Zurückstellung des Vorhabens ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorliegen wird.

Eine Veränderungssperre hat in der Regel ein generelles Bauverbot zur Folge.

Um dennoch die Ausführung von Bauvorhaben, die der vorgesehenen Planung voraussichtlich nicht widersprechen, im Einzelfall nicht unangemessen zu verzögern, hat der Gesetzgeber in § 14 Abs. 2 BauGB für die Baugenehmigungsbehörde die Zulassung von Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgesehen.

Der § 14 Abs. 2 BauGB lautet wie folgt:

"Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde."

## Anlage

Anlage zur Satzung

# Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 168

