

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4599-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.05.2019	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
14.05.2019	Planungsausschuss	V			
20.05.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 745
- Am Grafenbusch -
(Veränderungssperre Nr. 170)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 170

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 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.2018, S. 738), in seiner Sitzung am 20.05.2019 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 09.04.2019	Terhart Datum 09.04.2019	Lauxen Datum 11.04.2019	Schranz Datum 16.04.2019
* 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/16/4599-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 12.03.2019 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 170 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 17, und umfasst das Flurstück Nr. 123.

§ 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 anzeigepflichtig 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 21.06.2020. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung einer Bauvoranfrage nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4599-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 170 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 19.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 745 – Am Grafenbusch – beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.03.2018 im Amtsblatt Nr. 5/2018 der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

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.

Es 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 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 745 u. a. zur Sicherung des städtebaulichen Denkmalschutzes am 18.02.2018 durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossen worden.

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.

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 745 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4599-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Sicherung der historischen Siedlungsstruktur unter besonderer Beachtung von Plätzen und Grünstrukturen;
- Sicherung des Ortsbildes unter besonderer Beachtung der architektur- und industriege- schichtlichen Bedeutung.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme wird zurzeit durchgeführt. Ein erster Bebauungsplanvorentwurf wird zur- zeit erarbeitet.

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 4. Quartal 2019 vorgesehen.

4. Sicherung der Planung

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

Von dieser Möglichkeit ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 745 Gebrauch ge- macht worden:

Anbau eines Einfamilienhauses an einen Bunker mit einer Garage auf dem Grundstück Am Grafenbusch in Oberhausen

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 17

Flurstück-Nr.: 123

Bezeichnung: Oberhausen, Am Grafenbusch

Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht auch den Erlass einer Veränderungssperre für einen Zeit- raum 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 Ein- vernehmen mit der Gemeinde vorgesehen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4599-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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