

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5078-01	Termin 18.11.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.11.2019	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
08.11.2019	Planungsausschuss	V			
18.11.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 168 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld -

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 168

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 17 Abs. 1 Satz 3 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW.2019, S. 202), in seiner Sitzung am 18.11.2019 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister	
Mollerus Datum 18.10.2019	o.V.i.A. Jehn Datum 21.10.2019	Schranz Datum 23.10.2019	
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	* Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5078-01	Termin 18.11.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 168 beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-4 – Bauleitpläne, Wohnungswesen, 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 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 abweichend von § 4 der Satzung vom 18.12.2018 außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 16.01.2021.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5078-01	Termin 18.11.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - Aufstellungsbeschluss (B/14/3336-01) vom 23.06.2008.

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - (Veränderungssperre Nr. 168) (B/16/4148-01) vom 17.12.2018.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Siehe Satzungstext

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 im Amtsblatt Nr. 14/2008 der Stadt Oberhausen.

Die Veränderungssperre Nr. 168 wurde vom Rat der Stadt am 17.12.2018 beschlossen und am 15.01.2019 im Amtsblatt Nr. 1/2019 der Stadt Oberhausen bekanntgemacht.

Die Veränderungssperre Nr. 168 vom 18.12.2018 tritt spätestens am 16.01.2020 außer Kraft.

2. Planungsabsicht

Planungsanlass ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern 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 Styruer 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5078-01	Termin 18.11.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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. Hildegard 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

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.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestand bereits ein hoher Entwicklungsdruck auf das ehemalige Grundstück der Kirche St. Hildegard 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 Styrumer Pfad II als regionaler Fuß- und Radweg;
- Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem Ruhrpark und dem Styrumer 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

Der Bebauungsplan Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - wurde geteilt. Während der Teilbereich B derzeit noch nicht weiterverfolgt werden kann, da die planerischen Grundlagen hierfür noch nicht vorliegen, wurde für den Teilbereich A nunmehr ein Bebauungsplanvorentwurf mit dazugehöriger Begründung erarbeitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (14tägige Auslegung mit Bürgerversammlung) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 618 - Kewerstraße / Ohrenfeld - erfolgen im 4. Quartal 2019.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5078-01	Termin 18.11.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Sicherung der Planung

Für die Flurstücke Nr. 587 und Nr. 872 hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt:

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

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 618 durch den Rat der Stadt am 17.12.2018 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 168 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 15.01.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 16.01.2020 außer Kraft.

Es ist abzusehen, dass bis zu dem o.g. Termin kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen wird.

Um aber eine rechtliche Handhabe für die Zeit nach dem Ablauf der Veränderungssperre bis zum Vorliegen des Rechtsplans für die Ablehnung von solchen Vorhaben zu haben, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht entsprechen, ist die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 168 erforderlich.

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

Geltungsbereich