

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5600-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
29.04.2020	Bezirksvertretung	A			
11.05.2020	Hauptausschuss	B			
16.06.2020	Planungsausschuss	K			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 170 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 745 - Am Grafenbusch -

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. 170

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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587), 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 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV.NRW.2020, S. 218b), in seiner Sitzung am 11.05.2020 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 17.04.2020	Güldenzipf Datum 21.04.2020	Schranz Datum 23.04.2020			
* 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/16/5600-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

§ 1

Es wird die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 170 beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung vom 16.03.2020 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

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 abweichend von § 4 der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 170 vom 28.05.2019 außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 21.06.2021.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5600-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Bezug

Bebauungsplan Nr. 745 - Am Grafenbusch - Aufstellungsbeschluss (B/16/3247-01) vom 19.02.2018.

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 745 - Am Grafenbusch - (Veränderungssperre Nr. 170) (B/16/4599-01) vom 20.05.2019.

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.

Die Veränderungssperre Nr. 170 wurde vom Rat der Stadt am 20.05.2019 beschlossen und am 17.06.2019 im Amtsblatt Nr. 11/2019 der Stadt Oberhausen bekanntgemacht.

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.

Durch die Veränderungssperre Nr. 170 konnte ein Baugesuch für den zentral gelegenen Platzbereich „Pariser Platz“ (Gemarkung Oberhausen, Flur 17, Flurstück Nr. 123) bereits abgewendet werden. 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5600-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Mit dem Bebauungsplan Nr. 745 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Siedlung Grafenbusch als herausragendes stadthistorisches 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:

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

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Grundlagenarbeit im Bebauungsplanverfahren Nr. 745 wurde vorangetrieben. Das rechtliche Grundgerüst der angestrebten Bauleitplanung wurde dahingehend konkretisiert, dass verwaltungsseitig nunmehr die Erstellung eines einfachen Bebauungsplans i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB, der keine Festsetzungen über die "Art der baulichen Nutzung trifft", beabsichtigt ist. Dieser einfache Bebauungsplan soll insbesondere zur Absicherung der denkmalfachlichen und denkmalrechtlichen Belange im Zusammenhang mit dem Schutz und Erhalt der Siedlung Grafenbusch unter städtebaulichen Gesichtspunkten mit einer Erhaltungssatzung i.S.v. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kombiniert werden.

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 – vorbehaltlich der weiteren Entwicklungen im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie – für das 3. Quartal 2020 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)

Von dieser Möglichkeit ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 745 Gebrauch gemacht worden:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5600-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

**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

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 745 durch den Rat der Stadt am 20.05.2019 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 170 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 17.06.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 21.06.2020 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. 170 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

Anlage zur Satzung (Geltungsbereich)