

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5604-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
29.04.2020	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
11.05.2020	Hauptausschuss	B			
16.06.2020	Planungsausschuss	K			

Beratungsgegenstand

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für ein Grundstück in der Gemarkung Oberhausen, Flur 17: Flurstück Nr. 123

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

S a t z u n g

gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB über ein besonderes Vorkaufsrecht für ein Grundstück in der Stadt Oberhausen, Gemarkung Oberhausen, Flur 17: Flurstück Nr. 123

Der Rat der Stadt hat aufgrund des § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 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), dieses besondere Vorkaufsrecht als Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister	
Mollerus Datum 17.04.2020	Güldenzopf 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/16/5604-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

§1

Der Stadt Oberhausen steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet (Geltungsbereich) zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zu. Städtebauliche Zielsetzung hinsichtlich des Verwendungszwecks des belegenen Grundstücks i.S.v. § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist die Herrichtung einer der denkmalfachlichen Qualität der Siedlung Grafenbusch gerecht werdenden Freifläche.

§2

Das Gebiet, in dem der Stadt Oberhausen das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zusteht, liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 17. Es umfasst das Flurstück Nr. 123 in Gänze.

Eine Übersichtskarte im Maßstab 1:2000 vom 12.03.2020 und ein Lageplan im Maßstab 1:500 vom 12.03.2020 sind Bestandteil dieser Satzung.

§3

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oberhausen in Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5604-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Siehe Satzungstext

Begründung

Anlass, Ziel und Zweck der Vorkaufsrechtssatzung

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.

Da zurzeit lediglich die einzelnen Bauwerke der Siedlung dem Denkmalschutz unterliegen (Am Grafenbusch 1 bis 17 und 2 bis 52 als Nr. 8 der Denkmalliste), ist zu befürchten, dass der Umgebungsschutz der Denkmale nicht ausreicht, die notwendige Steuerung der weiteren Siedlungsentwicklung in städtebaulicher Hinsicht zu gewährleisten. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 745 - Am Grafenbusch - 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. Im Wesentlichen verfolgt der Bebauungsplan Nr. 745 - Am Grafenbusch - die Sicherung der historischen Siedlungsstruktur unter besonderer Beachtung von Plätzen und Grünstrukturen sowie des Ortsbildes unter besonderer Beachtung der architektur- und industriegeschichtlichen Bedeutung.

Durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 745 - Am Grafenbusch - und den weitergehenden Einsatz von entsprechenden Plansicherungsinstrumenten nach den §§ 14ff BauGB (u.a. Veränderungssperre Nr. 170 durch Beschluss des Rates der Stadt vom 20.05.2019, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2019 der Stadt Oberhausen vom 17.06.2019) konnte ein Baugesuch für den zentral gelegenen Platzbereich „Pariser Platz“ (Gemarkung Oberhausen, Flur 17, Flurstück Nr. 123) bereits abgewendet werden. Durch eine weitergehende Bebauung des „Pariser Platzes“ würde ein wesentliches Element der Siedlungsstruktur nachhaltig gestört und das kulturelle Erbe der Siedlung Grafenbusch gefährdet.

Zur weitergehenden Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die u. a. die Freihaltung des „Pariser Platzes“ von weiterer Bebauung und die langfristige Herrichtung einer der denkmalfachlichen Qualität der Siedlung Grafenbusch gerecht werdenden Freifläche zum Ziel hat, schlägt die Verwaltung vor, ein besonderes Vorkaufsrecht für das Grundstück Gemarkung Oberhausen, Flur 17, Flurstück Nr. 123 gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begründen. Die Gemeinde hat laut Baugesetzbuch das Recht, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5604-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Um im Rahmen möglicherweise kurzfristig bevorstehender Verkaufsoptionen den planerisch aufgezeigten Gesamtzusammenhang aufrecht erhalten und letztlich realisieren zu können, soll für das benannte Flurstück aus den o. g. städtebaulichen Gründen ein besonderes Vorkaufsrecht erwirkt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst 946 m².

Durch die Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht wird die Stadt Oberhausen ermächtigt, in Grundstückskaufverträge Dritter einzutreten, wenn sie ihre städtebaulichen Zielsetzungen gefährdet sieht. Die konkrete Ausübung des Vorkaufsrechts unterliegt allerdings weiteren Bedingungen. Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist insbesondere, dass das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert. Die Gemeinde kann den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

Mit dieser Satzung wird ein Recht, nicht aber die Pflicht der Gemeinde begründet, Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung aufzukaufen. Insofern werden mit dieser Satzung auch keine neuen fiskalischen Pflichten begründet, sondern die Chance eröffnet, im Interesse des Allgemeinwohls auf lange Sicht hin geeignete Grundstücksverhältnisse herzustellen.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, für den in der Anlage bezeichneten Bereich eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen.

Nach dem erforderlichen Beschluss über die Vorkaufsrechtssatzung wird diese ausgefertigt und durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen (Ersatzbekanntmachung nach § 25 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB) in Kraft gesetzt.

Ab dem Tag der Bekanntmachung kann die Stadt das Vorkaufsrecht ausüben, sofern die entsprechenden Gründe des Satzungszwecks vorliegen und die weiteren in den §§ 24 ff BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen.

Anlagen

Anlage 1: Lageplan im Maßstab 1:500 vom 12.03.2020 (Bestandteil der Satzung)

Anlage 2: Übersichtskarte im Maßstab 1:2000 vom 12.03.2020 (Bestandteil der Satzung)