

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Dr. Palotz, Herr Motschull, Herr Jehn, Herr Tsalastras,
Herr Schranz

Strategische Innenstadtentwicklung Alt-Oberhausen – Prüfung der Wohnlagen in der südwestlichen Innenstadt auf städtebauliche Missstände und bauliche Mängel und Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung

Beratungsfolge

05.12.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
09.12.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
16.12.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt nimmt zur Kenntnis, dass in dem aus Anlage 1 zu dieser Vorlage ersichtlichen Bereich der südwestlichen Innenstadt von Alt-Oberhausen Handlungsbedarf zur Überprüfung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und baulicher Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB besteht.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den erforderlichen Instrumenteneinsatz insbesondere des Allgemeinen und des Besonderen Städtebaurechts zur Begegnung der negativen Entwicklungsprozesse und zur Stärkung des Standortes hinsichtlich seiner Funktion als zukunftsfähige, resiliente Innenstadtwohnlage, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht, zu prüfen und vertiefende Analysen zur Ermittlung von städtebaulichen Missständen und baulichen Mängeln durchzuführen. Der Rat der Stadt zieht grundsätzlich Maßnahmen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des gemäß Anlage 1 vertiefend zu analysierenden Untersuchungsgebietes in Betracht und beauftragt die Verwaltung, insbesondere den Einsatz von vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB zu prüfen.
3. Der Rat der Stadt beschließt aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444) die dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Wohnlagen in der südwestlichen Innenstadt

von Alt-Oberhausen.

Gesetzliche Grundlage:

§ 25 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bezug

- B/14/3453-01 vom 08.09.2008: „Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 – STEK 2020
- B/16/2190-01 vom 19.12.2016: Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Oberhausen – „Brückenschlag“ (Oberhausen-Innenstadt/Lirich) hier: Beschluss zur Festlegung eines Programmgebietes „Soziale Stadt“ sowie Beschluss über das integrierte Handlungskonzept
- B/17/3936-01 vom 13.11.2023: Stadterneuerungsprojekt "Sozialer Zusammenhalt Oberhausen Brückenschlag" Hier: Beschluss zur Aktualisierung des Integrierten Handlungskonzeptes
- B/16/4067-01 vom 19.11.2018: Studie Wohnen in Oberhausen 2017 – Endbericht
- B/17/2098-01 vom 20.06.2022: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen
- B/17/3324-01 vom 15.05.2023: Klimaanpassungskonzept

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

1 Der Rat der Stadt hat im Jahr 2008 das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen (STEK 2020)
 2 mit Leitlinien in unterschiedlichen Themenfeldern und stadtteilbezogene Entwicklungsziele
 3 beschlossen (vgl. Ratsbeschluss B/14/3453-01 vom 08.09.2008). In den stadtweit geltenden
 4 Leitlinien wird insbesondere der Erhalt der Polyzentralität, der Erhalt und Ausbau der
 5 kleinräumigen Funktionsmischungen, die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse, die
 6 Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und qualitativ hochwertigem Wohnraum
 7 und die Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen vorgesehen. Die
 8 stadtteilbezogenen Entwicklungsziele für den Teilraum Oberhausen-Mitte / Styrum umfassen
 9 die Schaffung von attraktivem, familienfreundlichem Wohnraum, die Aufwertung des
 10 Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes und die Sicherung der Marktstraße und der
 11 angrenzenden Bereiche als Hauptlage mit Versorgungsschwerpunkt für Alt-Oberhausen.

12
 13 Der Bereich der Marktstraße (im Folgenden „Hauptlage“) von Alt-Oberhausen ist zudem eine
 14 der Kernzellen der Stadt mit einer geplanten Stadtstruktur aus der Zeit der Industrialisierung
 15 unter Gestaltungsaspekten des Historismus. Die streng orthogonal angelegte städtebauliche
 16 Grundordnung mit entsprechender Bebauung in Blockbauweise unterscheidet sich von den
 17 Strukturen anderer Stadtteile und ist stadtgestalterischer Ausdruck der markanten
 18 Eigencharakteristik von Alt-Oberhausen im Vergleich zu Osterfeld, Sterkrade und der Neuen
 19 Mitte. Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Alt-Oberhausen als grundsätzliches
 20 städtebauliches Ziel entspricht damit dem Leitbild des Erhalts der Polyzentralität für das
 21 gesamte Stadtgebiet von Oberhausen gemäß STEK 2020.

22
 23 Die räumlich-funktionale Fundierung der Hauptlage insbesondere als Haupteinkaufs- und -
 24 versorgungslage erfolgte auch durch die Fortschreibung des Oberhausener
 25 Einzelhandelskonzeptes 2022 (vgl. Ratsbeschluss B/17/2098-01 vom 20.06.2022). In diesem
 26 strategischen Gesamtkonzept wurde u.a. der zentrale Versorgungsbereich Alt-Oberhausen
 27 unter Bezugnahme auf eine nutzungsbezogene Differenzierung erarbeitet, der die Hauptlage
 28 von Alt-Oberhausen auch räumlich fasst. Mit dem Kernbereich der Marktstraße dehnt sich
 29 der zentrale Versorgungsbereich südlich grundsätzlich bis zur Hermann-Albertz-Straße aus.
 30 Im weiteren südlichen Anschluss an die so definierte Hauptlage schließen sich dann

insbesondere die innenstadtnahen, verdichteten Wohnlagen an.

Auf Grundlage des STEK 2020 sowie in strategischer und problemorientierter Fortführung der beiden vormaligen Oberhausener „Soziale Stadt Kulissen“ Lirich und Innenstadt / Alt-Oberhausen hat der Rat im Jahr 2016 auch das Integrierte Handlungskonzept (IHK) „Soziale Stadt Oberhausen Brückenschlag“ bzw. „Sozialer Zusammenhalt Oberhausen Brückenschlag“ und im Jahr 2023 dessen Aktualisierung beschlossen (vgl. Ratsbeschluss B/16/2190-01 vom 19.12.2016 und B/17/3936-01 vom 13.11.2023). Das „IHK Brückenschlag“ beinhaltet städtebauliche Maßnahmen zur Vernetzung und Stärkung der Stadtteile Lirich und Oberhausen-Mitte. Die Gebietskulisse des „IHK Brückenschlag“ umfasst im Wesentlichen die westlich und östlich des Hauptbahnhofes gelegenen Bereiche der Innenstadt und des Stadtteils Lirich. Im Innenstadtbereich wurde das städtebauliche Programmgebiet aufgrund der dem IHK zugrundeliegenden fachgutachterlichen Bestandsanalyse in südliche Richtung bis zur Grenzstraße und in diesem Bereich westlich bis zur Bahntrasse der Deutschen Bahn und östlich bis zur Wörthstraße durch Ratsbeschluss vom 19.12.2016 festgelegt. Mit dieser Gebietsabgrenzung verdeutlicht sich auch der städtebauliche und substanzielle Funktionszusammenhang der innenstadtnahen Quartiere im Kontext der Hauptlage von Alt-Oberhausen.

Für den zentralen Bereich der Innenstadt von Alt-Oberhausen – der Marktstraße – befinden sich aktuell mehrere Maßnahmen in Vorbereitung und/oder Durchführung. Der Rat der Stadt hat am 13.11.2023 ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept als planerische Grundlage für das Umbauvorhaben der Fußgängerzone beschlossen (vgl. Ratsbeschluss B/17/3996-01). Mit dem Konzept soll der Kernbereich der Hauptlage der Stadt Oberhausen zukunftsfähig und resilient erneuert und stadtgestalterisch aufgewertet werden. Hier werden insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums und der Begegnung der hohen Leerstandsquoten vorgesehen. Gleichzeitig erfolgt mit der in Vorbereitung befindlichen Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Marktstraße eine Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer, der an der Haupteinkaufsstraße ansässigen Gewerbe- und Wohnobjekte zur Aufwertung des städtischen Ortsbildes und der Qualitäten des öffentlichen Raumes.

Um die Sicherung und Verbesserung der Marktstraße als Versorgungsschwerpunkt zu unterstützen, ist eine städtebauliche Bewertung der angrenzenden Räume mit Funktionszusammenhang vorzunehmen. Dem südlich an die Marktstraße angrenzenden Bereich kommt dabei insbesondere eine Funktion als innenstadtnahe Wohnlagen mit entsprechender dichter, aber gleichzeitig hochwertiger Bebauung zu.

Auch in den Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes von Oberhausen, die in der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ (vgl. Ratsbeschluss B/16/4067-01 vom 19.11.2018) dargelegt sind, wird u.a. als Ziel der kommunalen Wohnungspolitik empfohlen, dass Neubauten zu einer Aufwertung von Wohnquartieren führen und vorhandenen Wohnungsbestände sukzessive modernisiert und mit zeitgemäßen Ausstattungsstandards versehen werden sollen (vgl. Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“: Kapitel 11.2). Dabei stellt der Ersatzneubau in Bestandsquartieren angesichts zahlreicher Bestände aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren in schlechtem Bauzustand und mit ungünstigen Grundrissen, aber in durchaus attraktiven Wohnlagen, eine wichtige wohnungspolitische Strategie dar, da so regelmäßig eine städtebauliche Aufwertung von Standorten erreicht werden kann (vgl. Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“: Kapitel 11.3). Über das Handlungsfeld "Bestands- und Quartierspolitik" (vgl. Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“: Kapitel 11.5) hält der Gutachter aus seinen im Rahmen der Analyse

gewonnen Erkenntnissen fest, dass ein zentrales Problem des Oberhausener Wohnungsmarktes die große Anzahl an Wohnungsbeständen mit Defiziten (Ausstattung, Zustand, Schnitt etc.) oder ungünstigem Umfeld (Verkehrs-/Lärmbelastung, Mischgebiete, fehlendes Grün etc.) vor allem der 1960er und 1970er Jahre ist. Zahlreiche Gebäude sind durch einen bestehenden Sanierungsstau gekennzeichnet, der sich vor allem aufgrund des niedrigen Mietpreisniveaus nur bedingt auflösen lässt. Der schlechte Zustand ist der häufigste Grund für Wohnungsleerstände. Grundsätzlich besteht dadurch die Gefahr, dass sie das umgebende Quartier negativ beeinflussen und so zu einer Abwärtsspirale führen. Gefordert sind hier aus fachgutachterlicher Sicht Impulse seitens der Stadt und der wohnungswirtschaftlichen Akteure für eine strategische Bestands- und Quartierspolitik – z.B. im Rahmen der imagesteigernden Aufwertung oder der sozialen Stabilisierung. Zur Erreichung dieser Ziele sind Strategien erforderlich, die sich zum einen an den Marktsegmenten orientieren und zum anderen kleinräumig auf Ebene von Quartieren umgesetzt werden.

Im Regionalplan Ruhr ist der gesamte Bereich südlich der Marktstraße als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt; der gemeinsame Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (GFNP) stellt hier in weitergehender räumlicher Differenzierung für den Bereich zwischen Marktstraße und Hermann-Albertz-Straße Mischbauflächen und südlich der Hermann-Albertz-Straße Wohnbauflächen dar. Der Bereich zwischen Goebenstraße und Wörthstraße mit Anne-Frank-Realschule, Hallenbad und Wohnanlage Vincenzhaus ist im GFNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der zeichnerische Teil des STEK 2020 sieht für die Marktstraße die Zweckbestimmung als Fußgängerzone und für den Bereich der Marktstraße bis zur Hermann-Albertz-Straße die Funktion eines Hauptzentrums vor. Damit erstreckt sich der zentrale Innenstadtbereich bis zur Hermann-Albertz-Straße. Südlich angrenzend werden Wohnbauflächen, teilweise mit Flächen für den Gemeinbedarf und für den Bereich der Fließhofstraße Sondergebiete dargestellt. Die Grenzstraße stellt als Hauptverkehrsstraße die Grenze zum südlichen innenstadtnahen Wohnen dar, südlich der Grenzstraße finden sich Wohnlagen mit weniger dichter Bebauung. Der Bereich zwischen Hermann-Albertz-Straße und Grenzstraße ist damit als innenstadtnahes Wohnen sowohl funktional als auch städtebaulich mit der Hauptlage Marktstraße verbunden.

Im Jahr 2023 hat der Rat zudem das Klimaanpassungskonzept (KLAK) beschlossen (vgl. Ratsbeschluss B/17/3324-01 vom 15.05.2023). Mit dem Klimaanpassungskonzept sollen Maßnahmen vorbereitet und umgesetzt werden, die die Stadt Oberhausen auf zukünftige Folgen des Klimawandels vorbereitet und einen Umbau zu einer resilienten Siedlungsstruktur ermöglicht. Für den oben aufgeführten Betrachtungsbereich sind im Rahmenplan Klimaanpassung die Fokusräume „Schwammstadt“ und „Hitzevorsorge“ sowie am westlichen Rand entlang der Bahnstrecke der Fokusraum „Luftaustausch“ verortet. Der Fokusraum „Schwammstadt“ sieht eine Flächenkulisse zur Überlagerung von Räumen mit besonderer Versickerungseignung mit Vorsorgebereichen für die Hitze- und Starkregenvorsorge vor. Im Fokusraum „Hitzevorsorge“ sollten vorrangig Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas umgesetzt werden, um Wohnsiedlungsräume mit starkem Wärmeinseleffekt und überdurchschnittlicher Bevölkerungsdichte und/oder einem hohen Anteil an vulnerablen Bevölkerungsgruppen zukunftsfähig umzugestalten. Der Fokusraum „Luftaustausch“ erfüllt eine wichtige Funktion zum Transport von Kaltluft in den Siedlungsraum.

Nach einer ersten städtebaulichen Bestandsanalyse ist nach aktueller Sachlage festzustellen, dass der Bereich zwischen Hermann-Albertz-Straße und Grenzstraße seiner

Funktion als zukunftsfähige, resiliente innenstadtnahe Wohnlage, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht nicht gerecht wird und teilweise offensichtliche funktionale und substanzielle Schwächen aufweist. Perspektivisch ist mit einer Zunahme der abgängigen Bausubstanz und einer Verstetigung von dem Wohnen entgegenstehenden Nutzungen auszugehen. Das Ausbleiben von privaten Investitionen im Quartier zeichnet sich bereits heute deutlich ab. Daher ist es erforderlich, aus Gründen der Sicherung und Entwicklung der innenstadtnahen Wohnlage von Alt-Oberhausen grundsätzlich städtebauliche Maßnahmen in Erwägung zu ziehen.

Zu Beschlusspunkt 1: Kenntnisnahme der vorhandenen negativen Prozesse

Bei einer ersten verwaltungsseitigen Überprüfung des südlichen Innenstadtbereiches als der städtebaulichen Hauptlage direkt räumlich-funktional zugeordnete, benachbarte Siedlungslage insbesondere im Hinblick auf den Funktionszusammenhang mit den laufenden Stadterneuerungsmaßnahmen des „IHK Brückenschlag“, z.B. Umgestaltung Marktstraße, haben sich Hinweise auf städtebauliche Missstände und bauliche Mängel i.S.d. §§ 136 und 177 BauGB ergeben. Der südlich an die Innenstadt angrenzende Bereich zwischen Hermann-Albertz-Straße und Grenzstraße sowie zwischen Mülheimer Straße und der Bahnstrecke ist funktional als innenstadtnahe, urbane Wohnlage der Hauptlage Marktstraße direkt zugeordnet. Qualitativ hochwertige Wohnlagen in direkter Innenstadtlage dienen der Frequenzbelegung des Versorgungsstandortes, erhöhen damit die Attraktivität für Gewerbetreibende und binden Kaufkraft. Wenn diese innenstadtnahen Wohnlagen von Funktions- und Substanzschwächen betroffen sind, führt dies im Umkehrschluss zu einer Beeinträchtigung der Hauptlage der Innenstadt von Alt-Oberhausen.

Städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht (strukturelle Missstände) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (funktionale Missstände).

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind nach § 136 Abs. 3 BauGB insbesondere

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung und
- die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr,

- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung,
 - seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich
- zu berücksichtigen.

Der Kriterienkatalog ist dabei nicht abschließend, auch weitere Faktoren können zur Beurteilung von städtebaulichen Missständen herangezogen werden.

Bauliche Missstände nach dem städtebaulichen Modernisierungs- und Instandsetzungsrecht liegen im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB vor, wenn

- bauliche Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Bauliche Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB liegen insbesondere vor, wenn

- durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Aufteilung des näheren Betrachtungsbereiches:

Die Wohnlagen in der südlichen Innenstadt von Alt-Oberhausen zwischen Hermann-Albertz-Straße im Norden, Mülheimer Straße im Osten, Grenzstraße im Süden und der Bahntrasse der Deutschen Bahn im Westen lassen sich im Ergebnis der ersten verwaltungsseitigen Überprüfungen grundsätzlich in drei Teilbereiche unterteilen.

In der Mitte liegt mit dem Areal der Anne-Frank-Realschule, dem Hallenbad Oberhausen, der Willy-Jürissen-Halle mit der angrenzenden, mit Mitteln der Städtebauförderung hergestellten „Jugendfreizeitfläche“, der Wohnanlage Vincenzhaus, einem Lebensmittelbetrieb sowie einem Lebensmittel- und Gemischtwarenhandel der wohnortnahen Grundversorgung ein primär infrastrukturell geprägter Teilbereich, der sowohl unter nahversorgungsrelevanten Gesichtspunkten, als auch unter dem Gesichtspunkt der zentrenergänzenden Komplementärfunktionen wesentlich für die gesamte umliegende Siedlungsstruktur ist, im Gegenzug aber auch in räumlich-funktionaler Hinsicht deutlich von dieser geprägt wird („Teilbereich Mitte“). In diesem Siedlungsbereich sind ergänzende Wohnbebauungen nur stark vereinzelt vorhanden.

Im Osten schließt sich zwischen Wörthstraße und Mülheimer Straße ein gründerzeitlich geprägter Teilbereich mit für die Zeit typischer Wohnbebauung und einem eindeutigen Nutzungsschwerpunkt auf der Wohnfunktion an („Teilbereich Ost“).

Der westliche Teilbereich der südlichen Innenstadtlage liegt zwischen Goebenstraße und Bahntrasse der Deutschen Bahn ist in seiner städtebaulichen Grund- und Siedlungsstruktur

ebenfalls gründerzeitlich geprägt. Hier sind neben Wohngebäuden auch verschiedene Gewerbebetriebe aller Art und das Rotlichtviertel als Sondergebiet im Bereich der Fließhofstraße vorhanden („Teilbereich West“).

Für diese drei Teilbereiche ist verwaltungsseitig eine erste grobe städtebauliche und funktionale Beurteilung vorgenommen worden, die im Ergebnis zu – im weiteren Verfahren vertiefend zu analysierenden – Hinweisen auf städtebauliche Missstände und bauliche Mängel i.S.d. §§ 136 und 177 BauGB geführt hat. Die folgenden Erläuterungen und Hinweise sind vor diesem Hintergrund nicht als abschließend zu verstehen, sondern vielmehr als erste Indizien. Sobald allerdings Hinweise auf städtebauliche Missstände oder bauliche Mängel vorliegen, ist eine weitergehende Untersuchung des betroffenen Bereiches geboten.

„Teilbereich Ost“:

Teilbereich Ost besteht aus mehreren gründerzeitlichen Baublöcken mit überwiegend begrünten Innenbereichen. Die Gebäude in geschlossener Blockrandbauweise scheinen überwiegend gründerzeitlich zu sein. Es sind wenige offensichtliche bauliche Mängel oder Leerstände erkennbar. In diesem Teilbereich ist lediglich eine stadtbildprägende Immobilie mit sichtbaren Mängeln vorhanden, in großen Teilen entspricht der bauliche Bestand aber in einer Ersteinschätzung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Nach ersten Untersuchungen haben sich zudem Hinweise auf einfache Wohnverhältnisse ergeben. Im Ergebnis lässt sich für diesen Teilbereich Handlungsbedarf erkennen, dieser ist aber aktuell weniger im städtebaulich planerischen Handlungsfeld vorhanden, sondern liegt mehr in der Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Einsatz städtebaulicher Instrumente ist derzeit im Verhältnis des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im Gegensatz zur möglichen Verbesserung öffentlicher Interessen (noch) nicht geboten.

Siehe hierzu in der Bilddokumentation Abbildung 1 - Ansicht Blücherstraße und Abbildung 2 - Schrägluftbild Teilbereich Ost.

„Teilbereich Mitte“:

Ausgehend von der ihnen zugedachten Funktion in Bezug auf die Innenstadtlage Alt-Oberhausen sind die drei Teilbereiche unterschiedlich zu werten. Der Teilbereich Mitte ist überwiegend durch öffentliche Einrichtungen und funktionierende Einzelhändler geprägt. Der Bereich ist grundsätzlich als funktional intakt zu bewerten. Im südlichen Bereich entlang der Grenzstraße finden sich allerdings vereinzelt Gebäude, die nach einer ersten Sichtbewertung vom öffentlichen Straßenraum aus, substanzielle Schwächen aufweisen. Das Gebäude Grenzstraße 150, ehemaliges Café Journal, beispielsweise zeigt deutliche energetische und bausubstanzielle Schwächen und weist mindestens in der Erdgeschosszone Leerstände auf. Gleichzeitig entstehen durch die Lage im direkten Umfeld der öffentlichen Nutzungen negative Auswirkungen auf die stadträumliche Umgebung.

Das Gebäude ist daher als städtebauliche Problemimmobilie¹, eine sogenannte „Schrottimmobilie“, zu werten. Das Gebäude Grenzstraße 150 dürfte damit beispielsweise voraussichtlich die Tatbestandsmerkmale des § 177 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Bezug auf

¹ Definition einer Problemimmobilie durch das *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung* (BBSR) 2020:

Eine Problemimmobilie ist eine nicht angemessen genutzte und/oder bauliche Missstände (Verwahrlosung) aufweisende Liegenschaft, die negative Ausstrahlungseffekte auf ihr Umfeld verursachen kann und die

1. eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt oder
2. den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder
3. städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht entspricht.

(Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien, BBSR, 2020)

die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung des Straßen- oder Ortsbildes erfüllen. Die bauliche Beschaffenheit in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 136 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b BauGB wäre ergänzend vertiefend zu prüfen.

Siehe hierzu in der Bilddokumentation Abbildung 3 - Gebäude Grenzstraße 150

„Teilbereich West“:

Der westliche Teilbereich zwischen Goebenstraße und Bahnstrecke weist nach erster Betrachtung mehrere offensichtliche städtebauliche Missstände und Anlagen mit baulichen Mängeln auf. Im Gegensatz zur gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit begrünten Innenbereichen im „Teilbereich Ost“ sind die Blockrandstrukturen teilweise unterbrochen. Die Innenbereiche weisen einen hohen Versiegelungsgrad mit einhergehender sommerlicher Hitzeentwicklung auf. Der hohe Verdichtungsgrad ist auch im öffentlichen Raum erkennbar. Der Straßenraum ist hoch versiegelt, Begleitgrün ist kaum vorhanden. Entsprechend ist der Straßenraum auch in Hinsicht auf das Stadtbild negativ wahrzunehmen und in Bezug auf die Grundstückswerte und damit der wirtschaftlichen Entwickelbarkeit des Gebietes als hindernd einzuschätzen. Der hohe Versiegelungsgrad führt auch zu einer Gefährdung der baulichen Anlagen im Fall von Starkregenereignissen.

Siehe hierzu in der Bilddokumentation Abbildung 4 - Schrägluftbild Teilbereich West und Abbildung 5 - Ansicht Blumenthalstraße.

Im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c BauGB ist hier beispielsweise eine Beeinträchtigung der Funktion des Gebietes in Hinsicht auf seine Ausstattung mit Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung anzunehmen. Grundsätzlich ist zudem auf Grund des überwiegend alten Gebäudebestandes davon auszugehen, dass strukturelle Missstände in Bezug auf die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gemäß § 136 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe h BauGB auszugehen.

Im westlichen Teilbereich des Betrachtungsraums liegt das Sondergebiet für Bordelle der Fließhofstraße mit der „Roten Meile Oberhausen“. Die direkte Nachbarschaft zwischen Gewerbebetrieben eigener Art, die unter die Sperrbezirksverordnung fallen, und der angrenzenden Wohnbebauung führt zu städtebaulichen Konflikten. Grundsätzlich wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 443 - Grenzstraße / Friedenstraße - versucht, diese Konflikte planerisch zu bewältigen. Eine aktuelle Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts NRW (OVG NRW) vom 23.04.2024 zum Bebauungsplan Nr. 999A der Stadt Aachen, OVG NRW 7 D 96/23.NE, weist darauf hin, dass die Vereinbarkeit von Konzentrationszonen für Prostitutionsnutzungen und allgemein zulässigen Wohnnutzungen regelmäßig nicht gegeben ist. Bei der Herleitung dieser typischen Unvereinbarkeit verweist das OVG NRW auf eine eigene Rechtsprechung aus 2021, nach der bordellartige Betriebe und Bordelle regelmäßig mit nach außen wirkenden Begleiterscheinungen (sog. „milieubedingte Unruhe“) verbunden sind (OVG NRW 2 D 1/20.NE). Nach § 136 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d BauGB liegen daher mögliche Hinweise auf städtebauliche Missstände in Bezug auf die Auswirkung einer vorhandenen Mischnutzung von Wohn- und Arbeitsstätten vor. Das Vorhandensein weiterer Gewerbebetriebe mit direkten Auswirkungen, beispielsweise ein Autoteilehändler, eine Autoreparaturwerkstatt und ein kleinerer Autohandel verstärken die Hinweise auf städtebauliche Missstände, da es sich um

städtebauliche Gemengelagen mit tendenziell wohnunverträgliche Nachbarschaften handelt. Das Straßenbild ist weiterhin geprägt von mehreren baulichen Anlagen die Leerstände und bauliche Mängel aufweisen. Hier sind voraussichtlich die Tatbestandsmerkmale des § 177 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Bezug auf die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung des Straßen- oder Ortsbildes erfüllt. Die bauliche Beschaffenheit in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 136 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b BauGB wäre zusätzlich zu prüfen.

Siehe hierzu in der Bilddokumentation Abbildung 6 - Gebäude Grenzstraße 88 und Abbildung 7 - Gebäude Grenzstraße 44. Einen Sonderfall stellt das Gebäude Ecke Hermann-Albertz-Str. 65 / Stöckmannstraße 115 dar. Das Gebäude ist unter der laufenden Nummer 21 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen. Im Erdgeschoss bestand seit der Errichtung um 1910 eine Gaststätte, die als „Bürgerkrug“ Identifikationsort des Quartieres der südlichen Innenstadt war. Das Gebäude mit seiner dreigeschossigen Eckbetonung prägt markant das Stadtbild. Die zuvor beschriebenen baulichen Mängel sind auch hier seit mehreren Jahren deutlich erkennbar. Hier liegt auch ein baulicher Mangel im Sinne des § 177 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB vor, die bauliche Anlage ist erneuerungsbedürftig und soll wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben. Für das Objekt besteht bereits ein besonderes Vorkaufsrecht über das Nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz.

Siehe hierzu in der Bilddokumentation Abbildung 8 - Baudenkmal Bürgerkrug.

Begrenzung des weiteren Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum der weiteren Betrachtung und vertiefenden städtebaulichen Analysen ist für eine zielgerichtete weitere Bearbeitung im Kontext der städtebaulichen Anforderlichkeit zu begrenzen. Bereiche, in denen sich keine vorläufigen Hinweise auf städtebauliche Missstände und bauliche Mängel in einer erkennbaren Konzentration zeigen und somit den Einsatz einer umfassenden städtebaulichen Maßnahme nicht rechtfertigen, sind aus der weiteren Betrachtung auszunehmen. Gleichzeitig darf das Untersuchungsgebiet nicht so stark begrenzt werden, dass der Einsatz von städtebaulichen Instrumenten in diesem Bereich nicht ausreicht um den grundsätzlich identifizierten städtebaulichen Missständen und baulichen Mängeln in Gänze zu begegnen.

Aufgrund der ersten verwaltungsseitigen Voruntersuchungen ergibt sich eine identifizierte Konzentration von städtebaulichen Missständen und baulichen Mängeln i.S.d. §§ 136 und 177 BauGB im „Teilbereich West“. Kleinere Siedlungslagen im „Teilbereich Mitte“ entlang der Grenzstraße sind in den weiteren Untersuchungsraum miteinzubeziehen. Insgesamt ergibt sich damit für den weiteren, vertiefenden städtebaulichen Analysebedarf eine Gebietskulisse, die in Anlage 1 dargestellt ist, und die im Norden durch die Hermann-Albertz-Straße, im Westen durch die Lothringer Straße, im Süden durch die Grenzstraße und im Westen durch die Bahntrasse der Deutschen Bahn begrenzt wird. Zwischen Friedrich-Karl-Straße und Lothringer Straße liegt der vertiefende Fokusraum insbesondere auf den an den Grenzstraße angrenzenden Siedlungsbereichen. Aufgrund ihrer übergeordneten Erschließungsfunktion für die südwestliche Innenstadtlage sowie ihrer städtebaulichen Prägung des Quartiers ist es im Bereich Hermann-Albertz-Straße und Grenzstraße darüber hinaus erforderlich, die auf den öffentlichen Straßenraum direkt einwirkenden Liegenschaften beiderseits der Verkehrsfläche in die weiteren Analysen einzubeziehen. Das Baudenkmal Bürgerkrug ist aus dem direkten Untersuchungsbereich ausgenommen, sollte aber als Einzelobjekt grundsätzlich mit in die weiteren Untersuchungen eingebunden werden.

In dem so hergeleiteten Gebiet bestehen entsprechend der vorangestellten Erläuterungen Hinweise darauf, dass das Gebiet in seiner ihm zukommenden Funktion als innenstadtnahes Wohnquartier im räumlich-funktionalen Kontext der Hauptlage von Alt-Oberhausen eingeschränkt ist. Es bestehen Indizien, dass im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB insbesondere funktionale Missstände und zudem auch strukturelle Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB, insbesondere in Hinblick auf den Gebäudebestand, den hohen Versiegelungsgrads und die mikroklimatischen Auswirkungen vorliegen. Außerdem bestehen Hinweise auf bauliche Mängel im Sinne des § 177 BauGB.

Mit einer vertiefenden Untersuchung der indiziell identifizierten städtebaulichen Missstände und baulichen Mängel i.S.d. §§ 136 und 177 BauGB innerhalb des eingegrenzten Untersuchungsraums soll die Verwaltung durch den Beschlusspunkt 2 beauftragt werden.

Zu Beschlusspunkt 2: Prüfauftrag des Instrumenteneinsatzes

Die im hergeleiteten Untersuchungsraum vorgefundenen Hinweise auf städtebauliche Missstände und bauliche Mängel, insbesondere der bereits sichtbaren negativen städtebaulichen Entwicklungstendenzen, deuten auf die Erforderlichkeit zum Einsatz von Instrumenten des Allgemeinen und des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB hin. Entsprechend soll die Verwaltung beauftragt werden, erweiterte Untersuchungen und vertiefende Analysen durchzuführen, die die bereits sichtbaren Missstände und Mängel im Detail ermitteln und erfassen, um daraus die notwendigen Instrumente zur Behebung vorzuschlagen.

Das Allgemeine Städtebaurecht normiert die Möglichkeiten der Gemeinde, Bauleitplanung zu betreiben. Hier ist insbesondere auf die städtebauliche Erforderlichkeit, die Tiefe des Regelungsinhaltes und die über § 9 BauGB gesetzten Möglichkeiten und Grenzen dieses Instrumenteneinsatzes zu achten. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan, bei der Stadt Oberhausen der GFNP, als vorbereitender Bauleitplan und die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne. Auch Städtebauliche Verträge i.S.v. § 11 BauGB i.V.m. § 54 VwVfG NRW sind als flankierende Instrument dem Allgemeinen Städtebaurecht zuzuordnen.

Das Besondere Städtebaurecht umfasst unter anderem städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie städtebauliche Gebote. Mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach den §§ 136 ff. BauGB sollen städtebauliche Missstände durch ein geordnetes Verfahren einheitlich vorbereitet und beseitigt werden. Städtebauliche Missstände liegen insbesondere vor, wenn die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet sind, Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entsprochen wird oder das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 ff. BauGB sollen Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung erstmalig entwickeln oder diese im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zuführen.

Mit Stadtumbaumaßnahmen nach § 171 a-d BauGB können ergänzend zu den anderen Vorschriften des BauGB Maßnahmen durchgeführt werden, um erheblichen Funktionsverlusten zu begegnen.

Mit Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB soll insbesondere sozialen Missständen begegnet werden. Hier ist der Zielgedanke, soziale Benachteiligungen in Hinblick auf die wirtschaftliche Situation der im Gebiet wohnenden Bevölkerung zu beheben.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde die Eigentümerinnen und Eigentümer mit Baugeboten nach § 176 BauGB unter bestimmten Umständen durch Bescheid verpflichten, in einer angemessenen Frist Gebäude an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen oder entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans freie Grundstücke zu bebauen. Bei inneren und äußeren Missständen kann die Gemeinde die Eigentümerinnen und Eigentümer über Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote gemäß § 177 BauGB auffordern, bauliche Missstände zu beseitigen und bauliche Mängel zu beheben. Bauliche Mängel liegen bspw. vor, wenn die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich stört. Mit dem Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB kann die Gemeinde zudem verfügen, dass eine bauliche Anlage, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht entspricht und auch nicht angepasst werden kann oder die bauliche Missstände oder Mängel aufweist, die nicht über Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot behoben werden können, zurückgebaut werden muss.

Beim Einsatz der städtebaulichen Instrumente des Allgemeinen und des Besonderen Städtebaurechts ist immer eine Abwägung der öffentlichen mit den privaten Interessen vorzunehmen. Im Sinne des Artikel 14 Grundgesetz (GG) darf die verfassungsrechtlich garantierte Eigentumsfreiheit nur insoweit durch öffentlich-rechtliche Gesetze und Vorschriften eingeschränkt werden, wie es unter Wahrung des verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes angemessen und erforderlich ist. Der Einsatz städtebaulicher Instrumente bedeutet in der Regel eine Einschränkung der Eigentumsfreiheit und ist entsprechend restriktiv und unter Beachtung der städtebaulichen Erforderlichkeit zur Zielerfüllung vorzunehmen. Bei der Erforderlichkeitsprüfung des städtebaulichen Instrumenteneinsatzes ist daher das mildeste Mittel zu wählen. Der korrekte und verhältnismäßige Instrumenteneinsatz bedingt daher eine intensive Vorprüfung der komplexen städtebaulichen Struktur im Untersuchungsraum.

Der Rat der Stadt wird nach den über Beschlusspunkt 2 beauftragten vertiefenden Analysen zu städtebaulichen Missständen und baulichen Mängeln i.S.d. §§ 136 und 177 BauGB über das abschließende Ergebnis informiert. Entsprechend des Ergebnisses wird die Verwaltung dem Rat der Stadt den geeigneten, angemessenen und erforderlichen Einsatz von Instrumenten des Allgemeinen und des Besonderen Städtebaurechts im Sinne des BauGB sowie bei Bedarf weiterer Instrumente fachlich tangierter Gebiete des öffentlichen Rechts – z.B. des Ordnungsrechts – zur Entscheidung vorlegen.

Durch Annahme von Beschlussvorschlag 1 erkennt der Rat der Stadt schon jetzt an, dass in dem aus Anlage 1 zu dieser Vorlage hergeleiteten Bereich der südwestlichen Innenstadt von Alt-Oberhausen Handlungsbedarf zur Überprüfung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB und baulicher Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB besteht, so dass er auf dieser Erkenntnislage bereits einen ergänzenden öffentlich-rechtlichen Instrumenteneinsatz grundsätzlich in Betracht zieht. Sofern es bei der weiteren Untersuchung des Instrumenteneinsatzes möglich ist, den städtebaulichen Missständen und baulichen Mängeln mit den Mitteln der Bauleitplanung zu begegnen, wird insbesondere die Prüfung der für das Untersuchungsgebiet bestehenden Bebauungspläne Nr. 176a und 443 hinsichtlich etwaiger Änderungs-, Ergänzungs- oder Aufhebungsbedarfe vorzunehmen und/oder die Aufstellung neuer Bebauungspläne

vorzuschlagen sein. Wenn im Hinblick auf die städtebauliche Zielerreichung zunächst oder ergänzend der Einsatz von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts geboten sein sollte, erfolgen zunächst „vorbereitende Untersuchungen“ im Sinne des § 141 BauGB. Dieser formale, aber inhaltlich offene Prozess erfordert im Weiteren zunächst eine gesonderte Beschlussfassung des Rates und zur Wirksamkeit die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Sowohl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als auch beim Einsatz von Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts ist grundsätzlich eine positive städtebauliche Zielvorstellung erforderlich. Dies erfolgt im Fall des Allgemeinen Städtebaurechts z.B. über eine vorlaufende Rahmenplanung mit entsprechenden Herleitungen, Aussagen und Formulierung von konkreten städtebaulichen Zielen, die dann im Aufstellungsbeschluss von Bebauungsplänen münden können. Im Rahmen des Einsatzes des Besonderen Städtebaurechts ist die Ermittlung städtebaulicher Ziele und die Prüfung der Umsetzungsfähigkeit Teil der rechtlich normierten „vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB. Auch hier kann ein städtebaulicher Entwicklungsplan den planerischen Willen verdeutlichen und Grundlage für die Definition der Sanierungsziele sein.

Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände und baulicher Mängel können unter anderem die Ertüchtigung des Gebäudebestandes, Aufhebung der Gemengelage zwischen Vergnügungsstätten und Wohnen, eine den Wohnstandort stärkende Nahversorgung und Infrastruktur, eine Ergänzung von nicht wesentlich störenden Gewerbe im Sinne einer Stadt der kurzen Wege oder Ergänzung von öffentlichen Grün- und sonstigen Freiflächen im Sinne einer resilienten Stadtentwicklung sein. Auch die Unterbringung von erforderlicher Sozialinfrastruktur kann als öffentlicher Belang in die Zielsetzung eingebracht werden.

Zu Beschlusspunkt 3: Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung zur Absicherung

Nach der Anerkennung der Beschlussvorschläge zu 1 und 2 zieht der Rat der Stadt für das aus Anlage 1 zu dieser Vorlage ersichtliche Gebiet grundsätzlich städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Betracht.

Für die präventive Sicherung der Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen auf Grundlage des Allgemeinen und des Besonderen Städtebaurechts im Sinne des BauGB kann gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde an den Grundstücken im Geltungsbereich einer ortsrechtlich zu erlassenden Vorkaufsrechtssatzung begründet werden. Das von der Verwaltung hier zum Beschluss vorgeschlagene Satzungs-vorkaufsrecht dient damit der Absicherung weiterer städtebaulicher Maßnahmen, insbesondere durch die Möglichkeit durch Eingriff in Verkaufsvorgänge zwischen Dritten Entwicklungen auf den Grundstücken zu begegnen die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entgegenstehen könnten, vorzubeugen und Spekulationen an den Grundstücken auf Grund der beabsichtigten Maßnahmen, die in der Regel mit Wertsteigerungen an den Grundstücken verbunden sind, zu verhindern. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung dient damit unmittelbar der Vorbereitung der weiteren städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere zur Beseitigung baulicher Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB und städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB.

Durch die hier vorgeschlagene Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird die Stadt Oberhausen grundsätzlich legitimiert, in etwaige Grundstückskaufverträge Dritter einzutreten, wenn sie ihre städtebaulichen Zielsetzungen innerhalb des Satzungsgebietes durch perspektivische Grundstücksgeschäfte zwischen Dritten gefährdet sieht. Über die Satzung wird ein Recht, nicht aber eine Pflicht der

Gemeinde begründet, Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung aufzukaufen bzw. in etwaige Grunderwerbsverträge Dritter zum Verkehrswert einzutreten. Insofern werden mit dem Beschluss über diese Satzung auch noch keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen begründet, sondern zunächst präventiv die Möglichkeit eröffnet, im Interesse des Allgemeinwohls auf lange Sicht hin geordnete städtebauliche Verhältnisse herzustellen.

Die konkrete Ausübung des über die Satzung begründeten besonderen Vorkaufsrechts ist nach § 25 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB an eine städtebauliche Rechtfertigung über das Wohl der Allgemeinheit gebunden. Insofern müssen die über die Satzung verfolgten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen insgesamt am Wohl der Allgemeinheit orientiert sein. Diese Grundlage ist hier zur Absicherung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des beschriebenen Gebietes sowie zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB und baulicher Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, für das aus der Anlage 1 zu dieser Vorlage hergeleitete Gebiet zunächst präventiv eine Satzung gemäß Anlage 2 über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen. Nach dem erforderlichen Ratsbeschluss wird die Satzung als laufendes Geschäft der Verwaltung ausgefertigt und durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gem. § 25 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauGB in Kraft gesetzt.

Finanzielle Konsequenzen der Beschlussvorlage

Durch die Kenntnisnahme des identifizierten städtebaulichen Handlungsbedarfs (Beschlussvorschlag 1), den an die Verwaltung gerichteten weiteren Prüfauftrag (Beschlussvorschlag 2) und den Beschluss der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Absicherung der in Betracht gezogenen Maßnahmen im Kontext einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Beschlussvorschlag 3) entstehen der Verwaltung zunächst keine weiteren Kosten außerhalb des laufenden Geschäfts der Verwaltung. Operative, kostenverursachende Maßnahmen (z.B. Grundstücksankäufe, konkrete Sanierungs- und Umbaumaßnahmen), die auf der Umsetzung dieses Beschlusses beruhen, werden durch die Verwaltung maßnahmenbezogen über gesonderte Beschlussvorlagen zur politischen Entscheidung vorgelegt, sofern eine Mittelbereitstellung aus dem jeweils genehmigten Jahreshaushalt nicht bereits im Rahmen der unterjährigen Bewirtschaftung erfolgen kann.

Hinsichtlich der besonderen Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB entstehen der Verwaltung im Falle der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechtes Kosten für einen entsprechenden Grunderwerb sowie für etwaig erforderliche bauliche Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken, bspw. Unterhalts- und Instandsetzungsmaßnahmen. Der Rat der Stadt wird im Bedarfsfall durch gesonderte Beschlussvorlagen zu einer etwaig erforderlichen Mittelbereitstellung beteiligt, sofern eine Mittelbereitstellung für den erforderlichen Grunderwerb aus dem jeweils genehmigten Jahreshaushalt nicht bereits im Rahmen der unterjährigen Bewirtschaftung erfolgen kann. Der Einsatz der neu gegründeten Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen (vgl. B/17/5709) wird geprüft.

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

Sowohl durch die Kenntnisnahme (Beschlussvorschlag 1) und den Prüfauftrag (Beschlussvorschlag 2) als auch durch den Beschluss zum Erlass einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Beschlussvorschlag 3) wird

582 keine unmittelbare Klimarelevanz begründet.

583

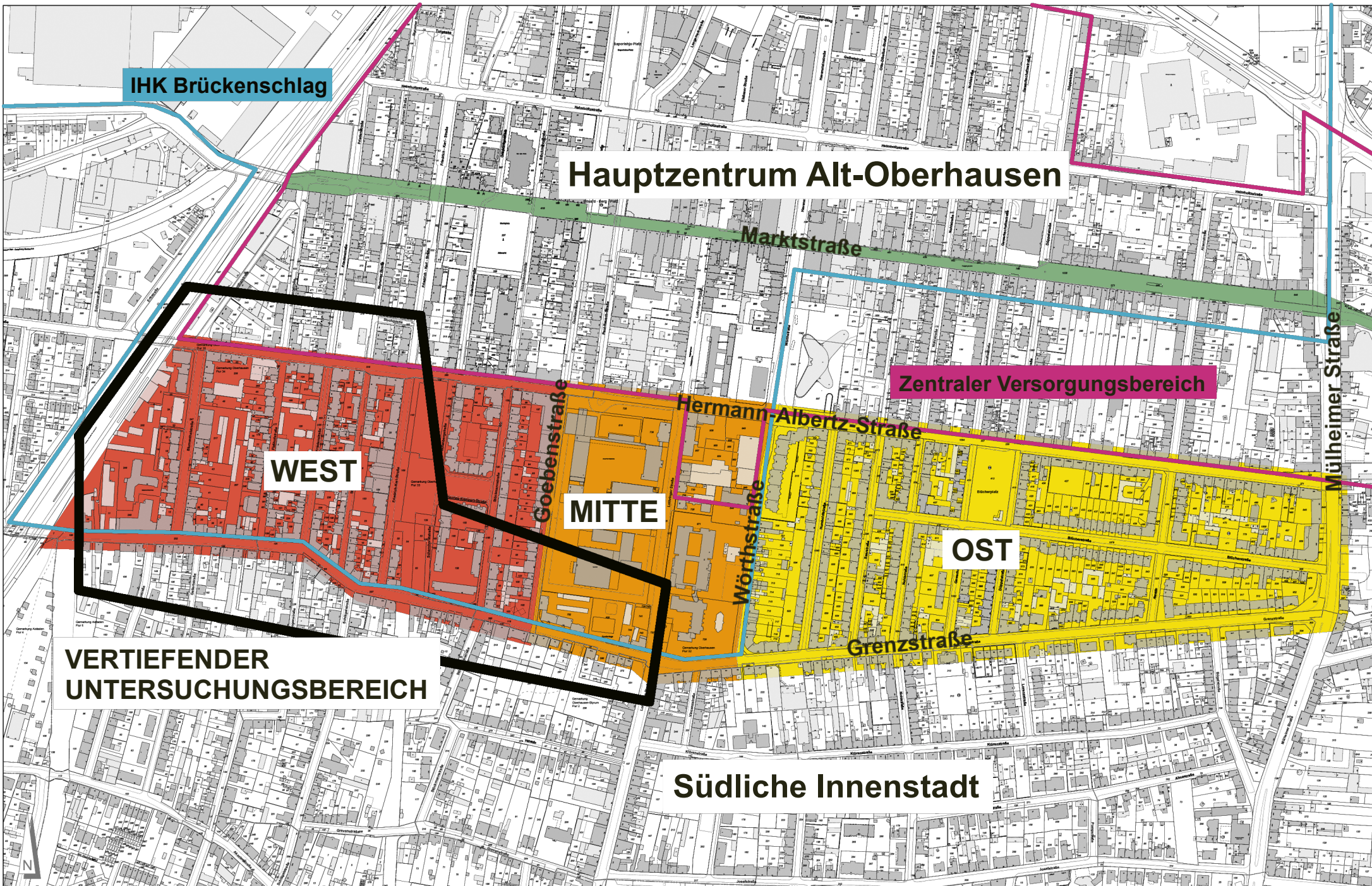
584 Die Verwaltung wird durch die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht grundsätzlich
585 legitimiert in etwaige perspektivische Kaufverträge innerhalb des Geltungsbereiches der
586 Satzung mit dem Ziel der Erreichung des städtebaulichen Satzungszwecks einzutreten. Über
587 eine potentielle Klimarelevanz, die im Falle einer tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts
588 aus einer etwaigen perspektivischen Grundstücks(nach)nutzung entstehen könnte, wird die
589 Verwaltung im Bedarfsfall durch gesonderte Vorlage informieren.

Anlage/n

1 - Anlage 1 - Analyseplan

2 - Anlage 2 - Vorkaufsrechtsatzung 03-2024

3 - Anlage 3 - Bilddokumentation





SATZUNG

über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für ein Gebiet im Bereich der südwestlichen Innenstadt von Alt-Oberhausen

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am ... aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§1

Der Stadt Oberhausen steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den Grundstücken zu.

Die Satzung dient der Vorbereitung und präventiven Sicherung insbesondere folgender städtebaulicher Zielsetzungen i.S.v. § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB;
- Beseitigung baulicher Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 BauGB;
- Entwicklung des Siedlungsbereiches der südwestlichen Innenstadt durch die Schaffung von zukunftsfähigem Wohnraum und realisierten Wohnverhältnisse als innenstadtnahe Wohnlage, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

§2

Der Geltungsbereich dieser Satzung erfasst ein Gebiet im Bereich der südwestlichen Innenstadt von Alt-Oberhausen.

Maßgebend ist der im Plan Nr. 03/2024 im Maßstab 1:1.000 zeichnerisch dargestellte Geltungsbereich.

Der Plan Nr. 03/2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

§3

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



Satzung über ein
besonderes
Vorkaufsrecht
gem. § 25 BauGB

Plan Nr. 03/2024

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Alstaden/
Gemarkung Oberhausen/
Gemarkung Oberhausen-Styrum

Maßstab 1:1.000

Legende

--- Begrenzung des Vorkaufrechtes

Zeichenerklärung
Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsartengrenze
- vermärkter Grenzpunkt
- + unvernärkter Grenzpunkt
- 43 Flurstücknummer
- 24 Hausnummer
- II Geschosshöhe
- Wohngebäude
- Sonstige Gebäude
- Wohngebäude (nicht eingemessen)
- Sonstige Gebäude (nicht eingemessen)
- Gebäude Gemeinbedarf

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt.

Oberhausen,

Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Bereich 5-2 Geoinformation und Kataster

Der Rat der Stadt hat die vorliegende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB in seiner Sitzung am ... beschlossen.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Angefertigt:

Oberhausen,

Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Bereich 5-1 Stadtplanung

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht vom ... ist mit dem Hinweis, dass sie vom Tage der Veröffentlichung an im Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus, Sierstraße, Bahnhofstraße 66, Zimmer AD01, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird, im Amtsblatt der Stadt Oberhausen bekannt gemacht worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister



Abbildung 1: Ansicht Blücherstraße - Quelle: Google StreetView



Abbildung 2: Teilbereich Ost - Quelle 3D.Ruhr / RVR



Abbildung 3: Grenzstraße 150 - Foto Stadt Oberhausen



Abbildung 4: Teilbereich West - Quelle: 3D.Ruhr / RVR



Abbildung 5: Ansicht Blumenthalstraße - Quelle Google StreetView



Abbildung 6: Beispiel für bauliche Mängel - Grenzstraße 88 - Foto Stadt Oberhausen



Abbildung 7: Beispiel für bauliche Mängel - Grenzstraße 44- Foto Stadt Oberhausen



Abbildung 8: Baudenkmal Bürgerkrug - Foto Stadt Oberhausen