

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4605-01	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. 737
- Marktstraße / Elsässer Straße -
(Veränderungssperre Nr. 169)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 169

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 15.04.2019	Terhart Datum 15.04.2019	Lauxen o.V.i.A. Datum 16.04.2019	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/16/4605-01	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. 169 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und umfasst das Flurstück Nr. 352.

§ 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 23.07.2020. 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/16/4605-01	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. 169 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 13.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 737 - Marktstraße / Elsässer Straße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.03.2017 im Amtsblatt Nr. 4/2017 der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 737 wird der Erhalt der Kerngebietsfunktion für diesen zentralen Bereich der Marktstraße angestrebt. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Der Katalog der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet soll im Weiteren geprüft werden. Unter anderem soll die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen, von sonstigem nicht wesentlich störenden Gewerbe, von Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sowie von Tankstellen gesteuert werden. Dabei ist insbesondere zu prüfen, wo und inwieweit sonstige Wohnungen in den Obergeschossen zulässig sein sollen.

Die gemischte Nutzung an der Helmholtzstraße und der Elsässer Straße soll horizontal gegliedert werden. Die Erdgeschosse sollen im Mischgebiet gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüro, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft.

Das städtebauliche Erfordernis einer Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus der Notwendigkeit innerhalb des Hauptversorgungszentrums Alt-Oberhausen die Nutzungen innerhalb der vorhandenen Kern- und Mischgebietsstrukturen zu steuern, so dass die Entwicklung des Hauptversorgungszentrums nicht beeinträchtigt wird.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4605-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 737 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung und Gliederung eines Kerngebietes;
- Festsetzung eines horizontal gegliederten Mischgebietes;
- Festsetzung von kerngebietstypischen Dichtemerkmalen im Mischgebiet;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme wird zurzeit durchgeführt. Ein erster Bebauungsplanvorentwurf wird 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 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. 737 Gebrauch gemacht worden:

Nutzungsänderung: Ladenlokal TV-Radio in Tippannahmestelle

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 31

Flurstück-Nr.: 352

Bezeichnung: Oberhausen, Helmholtzstraße 53

Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht auch den Erlass einer Veränderungssperre für einen Zeitraum 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4605-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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