

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4929-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
11.09.2019	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
17.09.2019	Planungsausschuss	V			
23.09.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 641
- Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße -
(Veränderungssperre Nr. 173)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 173

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 Gemeinde-ordnung 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 23.09.2019 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister	
Mollerus Datum 14.08.2019	Güldenzopf o.V.i.A. Datum 15.08.2019	Schranz Datum 16.08.2019	
* 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/16/4929-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 24.07.2019 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 173 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und umfasst die Flurstücke Nr. 530 und 613.

§ 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 12.11.2020. 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/16/4929-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige Siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 173 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 23.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 641 - Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte erstmalig am 15.12.2009 und erneut am 15.11.2013 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Am 15.09.2014 hat der Rat der Stadt Oberhausen beschlossen, ein im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 641 - Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße - vom 23.11.2009 genanntes Hauptplanungsziel zu präzisieren.

Die öffentliche Bekanntmachung der Präzisierung eines Hauptplanungsziels für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 641 - Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße - erfolgte am 01.10.2014 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt. Das Förderprogramm für die Innenstadt von Alt-Oberhausen wird kurz- bis mittelfristig auslaufen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 641 liegt darüber hinaus innerhalb des Stadterneuerungsgebiets „Soziale Stadt Oberhausen - Brückenschlag“, für das ein integriertes Handlungskonzept vorliegt, das der Rat der Stadt Oberhausen am 19.12.2016 beschlossen hat. Mit dem Stadterneuerungsgebiet „Soziale Stadt Oberhausen - Brückenschlag“ sollen die städtebaulichen und stadtplanerischen Ziele für die Innenstadt von Alt-Oberhausen mit einer neuen Abgrenzung des Fördergebiets im Wesentlichen weiterverfolgt werden. Das integrierte Handlungskonzept ist dabei Grundlage für die Durchführung von Fördermaßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Ziel des integrierten Handlungskonzepts ist die Aufwertung und Verknüpfung der Stadtteile Innenstadt und Lirich.

Stadtplanerisches Ziel für Alt-Oberhausen - insbesondere im Bereich der Marktstraße - ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion. Die traditionell vorhandene starke Durchmischung mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Die Handels- und Gewerbefunktion steht dabei im direkten Umfeld der Marktstraße im Vordergrund, während mit zunehmender Entfernung von der Marktstraße die Wohnfunktion stärker wird, bis sie schließlich in Gebiete mit überwiegender Wohnfunktion übergeht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4929-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Um qualitativ hochwertige Innenstadtbereiche zu entwickeln sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten und bordellartige Nutzungen sowie der Handel mit erotischer Ware und die Darbietung von Filmen pornographischen Inhalts nicht förderlich. Insgesamt soll durch die Steuerung vorgenannter Nutzungen Trading-Down-Effekten entgegengewirkt und die Entwicklung höherwertiger Misch- und Wohngebiete gefördert werden. Dadurch wird dem Anspruch an eine lebendige und angstfreie Innenstadtkultur Rechnung getragen, die auch dazu beiträgt, das Leben in der Innenstadt familienfreundlicher zu gestalten.

Zur Regelung der Vergnügungsstätten und von Gewerbebetrieben, die sexuelle Dienstleistungen anbieten, sowie von entsprechenden Einzelhandelsangeboten, ist eine Ordnung der Nutzungen im Plangebiet notwendig. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 641 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von Mischgebiet im Bereich der Marktstraße in nördlicher Richtung hin zu einem Wohngebiet vorgesehen. Nach Auswertung der ersten Bestandsaufnahme wird die Entwicklung von Teilen des Plangebietes als Kerngebiet nicht mehr weiterverfolgt.

Mit dem Bebauungsplan werden demnach noch folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung von Misch- und Wohngebieten;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme wird zurzeit aktualisiert. Der Bebauungsplanvorentwurf und die textlichen Festsetzungen werden danach entsprechend angepasst. Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, kann auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

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. 641 Gebrauch gemacht worden:

Nutzungsänderung: **Ladenlokal in Tippannahmestelle**

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 31

Flurstücke-Nr.: 530 und 613

Bezeichnung: Oberhausen, Marktstraße 188

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4929-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

Um dennoch die Ausführung von Bauvorhaben, die der vorgesehenen Planung voraus-sichtlich 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 der Veränderungssperre Nr. 173

Bereich des Veränderungssperre Nr. 173

- Marktstraße Nr. 188 -

