

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5597-01	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

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 169 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 737 - Marktstraße / Elsässer Straße -

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. 169

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	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/16/5597-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

§ 1

Es wird die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 169 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. 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 abweichend von § 4 der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 169 vom 28.05.2019 außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 23.07.2021.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5597-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Bezug

Bebauungsplan Nr. 737 - Marktstraße / Elsässer Straße - Aufstellungsbeschluss (B/16/2335-01) vom 13.02.2017.

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 737 - Marktstraße / Elsässer Straße - (Veränderungssperre Nr. 169) (B/16/4605-01) vom 20.05.2019.

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.

Die Veränderungssperre Nr. 169 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

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.

Weiterhin wird derzeit geprüft, inwieweit auch die erst seit 2017 bestehende Baugebietskategorie des Urbanen Gebiets (MU) im Plangebiet Anwendung finden kann, um die Planungsziele zu erreichen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5597-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

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 Gebietsstrukturen (Kern- und Mischgebiete oder Urbane Gebiete) zu steuern, so dass die Entwicklung des Hauptversorgungszentrums nicht beeinträchtigt wird.

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 erneuert. 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 3. Quartal 2020 vorgesehen.

4. Sicherung der Planung

Für das Flurstück Nr. 352 hat die Verwaltung eine Nutzungsänderung von einem Ladenlokal TV-Radio zu einer Tippannahmestelle für die Dauer von 12 Monaten zurück-gestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 737 durch den Rat der Stadt am 20.05.2019 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 169 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 17.06.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 23.07.2020 außer Kraft.

Es ist abzusehen, dass bis zu dem o.g. Termin kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor-liegen 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. 169 erforderlich.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5597-01	Termin 11.05.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

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)