

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5839-01	Termin 14.09.2020	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
25.08.2020	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		
08.09.2020	Planungsausschuss		V		
14.09.2020	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 173 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 641 - Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer 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. 173 vom

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, ber. S. 304a), in seiner Sitzung am 14.09.2020 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1 I.A.	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Perian Datum 04.08.2020	Güldenzopf Datum 10.08.2020	Schranz Datum 11.08.2020			
* 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/16/5839-01	Termin 14.09.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 173 beschlossen.

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

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 abweichend von § 4 der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 173 vom 11.10.2019 außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 12.11.2021.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5839-01	Termin 14.09.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 641 - Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße - (Drucksache Nr. B/15/0010-01) vom 23.11.2009;
- Beschluss zur Präzisierung eines Hauptplanungsziels für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 641 - Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße - (Drucksache Nr. B/16/0204-01) vom 15.09.2014;
- Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 641 - Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße - (Veränderungssperre Nr. 173) vom 23.09.2019 (Drucksache Nr. B/16/4929-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

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 wurden viele Projekte umgesetzt, die eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgten. Dieses Förderprogramm für die Innenstadt von Alt-Oberhausen ist 2019 ausgelaufen. Seit Beginn 2019 werden die Aktivitäten der Städtebauförderung in Alt-Oberhausen und Lirich im Programm „Soziale Stadt Oberhausen - Brückenschlag“ gebündelt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5839-01	Termin 14.09.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 641 liegt 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.

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 liegt vor. Auf der Grundlage der aktualisierten Bestandsaufnahme werden zurzeit der Bebauungsplanvorentwurf und die textlichen Festsetzungen erarbeitet. 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5839-01	Termin 14.09.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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: 17

Flurstücke Nr.: 530 und 613

Bezeichnung: Oberhausen, Marktstraße 188

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 641 durch den Rat der Stadt am 23.09.2019 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 173 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 04.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 12.11.2020 außer Kraft.

Es ist abzusehen, dass bis zu dem o.g. Termin kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen 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. 173 erforderlich.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5839-01	Termin 14.09.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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)