

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2144-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.06.2022	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
14.06.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
20.06.2022	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 749
- Steinbrinkstraße -
(Veränderungssperre Nr. 175)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 175 vom

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), 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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), in seiner Sitzung am 20.06.2022 folgende Satzung beschlossen:

Fachbereich 5-1-40 i.A.	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister	
Oberstraß Datum 18.05.2022	Dr. Palotz Datum 23.05.2022	Schranz Datum 25.05.2022	
* 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/17/2144-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 18.05.2022 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 175 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 21, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 321, 322 und 225; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 225; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 320 und 224; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 224, 320 und 318; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 318; diese Grenze verlängert bis zu einer Parallelen von 8,0 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 384; Parallele von 8,0 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 384; rechtwinklig abknickend zum nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 321.

§ 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 der Bekanntmachung ihres Beschlusses in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 20.07.2023. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung einer Bauvoranfrage nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2144-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Siehe Satzungstext

Begründung

Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 175 liegt in einem Bereich, für den der Haupt- und Finanzausschuss anstelle des Rates der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 22.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 749 - Steinbrinkstraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.04.2021 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Die Innenstadt von Sterkrade ist im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2008 als Hauptzentrum ausgewiesen. Die Bereiche entlang der Bahnhofstraße und der Steinbrinkstraße stellen sich als Fußgängerzonen dar und bilden die Haupteinkaufsbereiche des Hauptzentrums Sterkrade.

Seit dem Jahr 2016 ist die Innenstadt von Sterkrade zudem Teil des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Grundlage der Aufnahme als Städtebauförderungsgebiet war die Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzepts für die Sterkrader Innenstadt aus dem Jahr 2015. Grundlegendes Ziel des integrierten Handlungskonzepts und des darauf aufbauenden städtebaulichen Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Innenstadt Sterkrade“ ist die Multifunktionalität der Innenstadt zu erhalten und zu stärken, u.a. durch die Stabilisierung und Ergänzung der bestehenden Angebotsstruktur und die Aufwertung des Stadtbilds und der Gebäude.

Das im Plangebiet befindliche ehemalige Gästehaus der Gutehoffnungshütte (GHH) Oberhausen steht seit mehreren Jahren leer. Für das Gebäude bestanden Umnutzungsinteressen. Derzeit wird ein Abbruch und Neubau diskutiert. Das Grundstück des ehemaligen Gästehauses der GHH befindet sich direkt angrenzend an das eingetragene Denkmal „Rathaus Sterkrade“ und damit an einer stadträumlich bedeutenden Stelle.

Vor dem Hintergrund der übergeordneten bestehenden Planungsgrundlagen und der aktuellen Entwicklungen im Bereich des ehemaligen Gästehauses der GHH soll nunmehr für diesen und angrenzende Bereiche der Bebauungsplan Nr. 749 aufgestellt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Bebauungsstruktur zu bewahren bzw. zur Unterstützung der Ziele des integrierten Handlungskonzepts und des Einzelhandelskonzepts zu entwickeln. Hierbei ist insbesondere die Erhaltung vorhandener und die Entwicklung neuer städtebaulicher Raumkanten von Bedeutung. Ebenfalls soll der Bebauungsplan Aussagen zur

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2144-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

verträglichen Höhenentwicklung enthalten. Gerade diese städtebaulichen Fragestellungen sind besonders mit Blick auf die Einbindung des eingetragenen Denkmals „Rathaus Sterkrade“ zu sehen.

Im Hinblick auf die mit dem integrierten Handlungskonzept verfolgten Ziele der Aufwertung des Stadtbildes ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen, inwieweit Gestaltungsfestsetzungen hier bei der Zielerreichung einen Beitrag leisten können.

Da der im Plangebiet liegende Abschnitt der Steinbrinkstraße Teil der Fußgängerzone der Innenstadt von Sterkrade ist, sollen die Nutzungsstrukturen bewahrt und entsprechend dieser Funktion entwickelt werden. Die vorhandene und weiterhin zu stärkende Durchmischung einer zentrumstypischen Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen soll durch die Festsetzung „Urbane Gebiete (MU)“ erreicht werden.

Um die Ziele der übergeordneten Planungskonzepte durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 749 zu unterstützen, sollen bestimmte Nutzungsarten, die geeignet wären die positiven Entwicklungen in der Innenstadt von Sterkrade durch die Auslösung von Trading-down-Effekten zu stören, durch textliche Festsetzung gesteuert werden.

Unter Trading-Down-Effekt wird dabei die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (z. B. Wettbüros, Spielhallen oder Bordellnutzungen) in Konkurrenz zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite treten. Der Wettbewerb zwischen Betrieben mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus die vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden demnach noch folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Urbanen Gebieten;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen, wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettbüros, Wettannahmestellen und andere;
- Prüfung von Gestaltungsfestsetzungen.

3. Derzeitiger Planungsstand

Zurzeit wird eine Bestandsaufnahme vorgenommen. Anschließend wird der Bebauungsplanvorentwurf und die textlichen Festsetzungen erarbeitet.

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. 749 Gebrauch gemacht worden:

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2144-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bauvoranfrage: Neubau Tagespflege, Wohngruppen und Wohnen

Gemarkung: Sterkrade

Flur: 21

Flurstücke-Nrn.: 224, 225, 318, 319, 320, 321, 322

Bezeichnung: Oberhausen, Steinbrinkstraße 192-196

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 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

Übersichtsskizze