

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2660-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
21.06.2017	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
27.06.2017	Planungsausschuss	V			
03.07.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 159 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. 159

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 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1722), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.04.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016, S. 966) in seiner Sitzung am 03.07.2017 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter o.V.i.A. Bereich 5-4	Fachbereich 5-1-20 i.A.	Beigeordnete Dezernat 4	Oberbürgermeister
Dittberner Datum 24.05.2017	Effgen Datum 24.05.2017	Lauxen Datum 24.05.2017	Schranz Datum 31.05.2017
* 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/16/2660-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------------	--	------------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 159 vom 15.07.2016 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung der Satzung vom 15.07.2016 spätestens am 20.08.2018 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2660-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 159 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 23.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 641 – Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße – beschlossen hat.

Die erneute öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.11.2013 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

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

Die öffentliche Bekanntmachung über die 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.

Stadtplanerisches Ziel für Alt-Oberhausen – insbesondere im Bereich der Marktstraße – ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion. Die traditionell vorhandene starke Durchmischung mit Wohnen - auch in Kerngebieten - 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.

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 niedriger 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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2660-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zur Regelung der Vergnügungsstätten und von Gewerbebetrieben, die sexuelle Dienstleistungen anbieten, sowie von entsprechenden Einzelhandelsangeboten, ist eine Ordnung der Nutzungen im Plangebiet notwendig. Nach Auswertung der 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 wurde aufgrund der dynamischen Entwicklung aktualisiert. Der Bebauungsplanvorentwurf und die textlichen Festsetzungen werden zurzeit entsprechend angepasst.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet vorgesehen, das aber in Teilen Dichtemerkmale eines Kerngebietes aufweist. Westlich und nördlich des Mischgebietes schließt ein Allgemeines Wohngebiet an. Im nordöstlichen Teilbereich zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet liegt ein größerer privater Grünbereich.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen und Wettbüros) und Wettannahmestellen werden weitergehend geregelt und die Festsetzungen der aktuellen Rechtslage angepasst. Durch ihr typisches Erscheinungsbild und die mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, wie die Störung des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und andere sind derartige Nutzungen mit einem Imageverlust und weiteren negativen Effekten für das Plangebiet verknüpft.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie dem Klimaschutz oder der Klimaanpassung dienen. Das kann auf Tankstellen zutreffen, wenn sie der Versorgung von Elektrofahrzeugen dienen oder ausschließlich Betriebsstoffe anbieten, die durch regenerative Energie erzeugt wurden (z.B. autarke Wasserstofftankstelle). Das kann auf Gartenbaubetriebe beispielsweise zutreffen, wenn sie zwar der energetischen Versorgung von Gebäuden dienen, die dabei anfallenden Biomasse-Produkte aber auch mit Hilfe eines betrieblich selbständigen Vorhabenteils vor Ort vermarktet werden. Im Innenbereich sind zudem Flächenpotentiale vorhanden, die für urbane gärtnerische Vorhaben moderner Ausprägung – und unter den Aspekten von Klimaschutz und Klimaanpassung – hinreichend dimensioniert sein könnten.

Es wird zurzeit geprüft, ob sich aus der anstehenden Novellierung der BauNVO weiterer Anpassungsbedarf ergibt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im zweiten Halbjahr 2017 durchgeführt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2660-01	Termin 03.07.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Mülheimer Straße 243 hat die Verwaltung einen Antrag zur Nutzungsänderung von einem Ladenlokal in ein Wettbüro für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 641 vom Rat der Stadt am 04.07.2016 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 159 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 15.08.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 20.08.2017 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. 159 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 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