

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2795-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
14.09.2017	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
19.09.2017	Planungsausschuss	V			
25.09.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 163 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 728 - Finanzstraße / Ramgestraße -

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. 163

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 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193), 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 25.09.2017 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-4	Fachbereich 5-1-20	Dezernat 4 o.V.i.A.	Oberbürgermeister I.V.
Terhart Datum 26.07.2017	Perian Datum 26.07.2017	Motschull Datum 01.08.2017	Tsalastras Datum 09.08.2017
* 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/16/2795-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziges Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 163 vom 30.09.2016 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 30.09.2016 spätestens am 20.10.2018 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2795-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 163 liegt in einem Bereich, für den der Hauptausschuss per Dringlichkeitsentscheid gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) am 07.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 728 - Finanzstraße / Ramgestraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.09.2015 in einem Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen.

In seiner Sitzung am 14.09.2015 hat der Rat der Stadt den durch den Hauptausschuss gefassten Dringlichkeitsbeschluss genehmigt.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro in einem leer stehenden Ladenlokal an der Finanzstraße. Diese Umnutzung würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen in Sterkrade verfestigen und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen. So befindet sich bereits in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m ein Wettbüro (Tipico, Steinbrinkstraße 246). Außerdem befinden sich einige Spielhallen im näheren Umfeld des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 728 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich liegt innerhalb des Hauptzentrums Sterkrade und schließt direkt an Kerngebietsnutzungen an. Daher soll auch geprüft werden, inwieweit Teile der Mischgebietsstrukturen als Kerngebiete entwickelt werden können. Es soll ein Mischgebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen werden, das jedoch Dichtemerkmale von Kerngebieten hat. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

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. Wettbüros und Wettannahmestellen, 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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2795-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 728 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes;
- Prüfung der Entwicklung als Kerngebiet;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme liegt mittlerweile vor. Ein Bebauungsplanvorentwurf wird zurzeit erarbeitet. Besonders die Abstimmung mit möglichen Maßnahmen des Stadtteilprojekts Sterkrade, in dessen Programmgebiet das Plangebiet liegt, erfordert noch weiteren Untersuchungsaufwand. Geprüft werden soll vor allen Dingen inwieweit durch die geplanten Festsetzungen Synergieeffekte zu den vorgesehenen Maßnahmen der Stadterneuerung geschaffen werden können.

Um die Funktion Sterkrades als zentralen Ort für Handel und Dienstleistung zu schützen und zu entwickeln sowie die Maßnahmen der Stadterneuerung des Stadtteilprojekts Sterkrade zu unterstützen, werden Nutzungen mit möglichen schädlichen Auswirkungen auf die zentrale Kernfunktion ausgeschlossen. So sind unter anderem Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten und Sexshops unzulässig.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die erste Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind für das 4. Quartal 2017 vorgesehen.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Finanzstraße 16 hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wettbüros für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 728 durch den Rat der Stadt am 26.09.2016 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 163 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 17.10.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 20.10.2017 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. 163 erforderlich.

Eine Veränderungssperre hat in der Regel ein generelles Bauverbot zur Folge.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2795-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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