

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0647-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
11.03.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
19.03.2015	Planungsausschuss	V			
23.03.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 150 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 713 - Marktstraße / Friedenstraße -

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. 150

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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), 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 19.12.2013 (GV.NRW.2013, S. 878), in seiner Sitzung am 23.03.2015 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 16.02.2015	Lauxen Datum 16.02.2015	Datum	Wehling Datum 19.02.2015
* 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/16/0647-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 150 vom 19.11.2014 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 19.11.2014 spätestens am 09.04.2016 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0647-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 150 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 17.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 713 - Marktstraße / Friedenstraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 01.12.2014 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Durch die neuen gesetzlichen Regelungen im Zuge des geänderten Glücksspielstättenstaatsvertrages kommt es vermehrt zu Nutzungsänderungsanträgen zu Wettannahmestellen. Diese Wettannahmestellen sollen entweder mit kioskartigem Einzelhandel kombiniert werden oder als eigenständiger Betrieb geführt werden. Damit soll offensichtlich dem Wegfall von Spielhallenlizenzen entgegengewirkt werden.

Aktueller Planungsanlass ist die geplante Umnutzung einer Spielhalle in ein Wettbüro. Diese Umnutzung würde den vorhandenen Trading Down Tendenzen im Hauptzentrum Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung sowie der angrenzenden Freiraumnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 713 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von Mischgebiet hin zu Allgemeinem Wohngebiet vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0647-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit dem Bebauungsplan Nr. 713 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme und der Bebauungsplanvorentwurf liegen vor. Für einzelne Grundstücke ist noch eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich und die vorgesehenen textlichen Festsetzungen werden der aktuellen Rechtslage angepasst.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet vorgesehen. Des Weiteren werden im westlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet sowie die vorhandenen Verkehrsflächen (Styrumer Straße) ausgewiesen.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden – insofern sie als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unter Umständen ausnahmsweise zulässig wären – per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettvermittlungsstellen und Wettannahmestellen werden weitergehend geregelt. Durch ihr typisches Erscheinungsbild und den mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, wie die Störung des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und anderem sind einen Imageverlust und weitere negative Effekt für das Plangebiet verbunden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen ebenfalls im Plangebiet nicht zulässig sein.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im ersten Halbjahr 2015 durchgeführt werden.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Marktstraße 18 hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 713 vom Rat der Stadt am 17.11.2014 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 150 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 01.12.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 09.04.2015 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. 150 erforderlich.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0647-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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