

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1261-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
02.12.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
08.12.2015	Planungsausschuss	V			
14.12.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 147
für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 708
- Friedrich-Karl-Straße / Stöckmannstraße -

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. 147

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 17 Abs. 1 Satz 3 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.2015, S. 208), in seiner Sitzung am 14.12.2015 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 17.11.2015	Lauxen Datum 17.11.2015	Datum	Schranz Datum 23.11.2015
* 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/16/1261-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 147 vom 16.09.2014 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 16.09.2014 spätestens am 31.01.2017 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1261-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 147 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 15.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 708 - Friedrich-Karl-Straße / Stöckmannstraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 708 erfolgte am 01.10.2014 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Stadtplanerisches Ziel für den Innenstadtbereich von Alt-Oberhausen ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion, die vorhandene Durchmischung mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Um diese Planungsziele zu erreichen, werden im Bebauungsplan Nr. 708 Mischgebiete und Wohngebiete festgesetzt. So kann das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur entsprechend entwickelt werden.

Darüber hinaus sollen, um das Plangebiet und die umliegenden Strukturen nachhaltig entwickeln und schützen zu können, bestimmte Nutzungen und bauliche Anlagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Ausgeschlossen werden solche Nutzungen und baulichen Anlagen, die das Plangebiet nachhaltig negativ prägen und zu dem so genannten „Trading-Down-Effekt“ führen können. Unter Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Nutzungen in Zusammenhang z. B. mit dem Rotlichtmilieu verstanden. Der Trading-Down-Effekt entsteht dann, wenn Betriebe mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und hoher Ertragsstärke (wie z.B. Spielhallen) und Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke konkurrieren. Der Wettbewerb zwischen Betreibern mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten führt in der Tendenz zu einer Erhöhung der Immobilienpreise, was zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führt.

Betriebe die einen Trading-Down-Effekt fördern sind in der Regel nicht mit dem Wohnen verträglich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 708 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten, Wohngebieten
- Entwicklung und Sicherung hochwertiger Wohnlagen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme und der Bebauungsplanvorentwurf liegen vor. Der Bereich verfügt an der Hermann-Albertz-Straße, der Gutenbergstraße und der Stöckmannstraße über eine gemischte Nutzungsstruktur, an der Friedrich-Karl-Straße befinden sich Wohnnutzungen. Südlich der Hermann-Albertz-Straße folgt rasch der Übergang in ein Allgemeines Wohngebiet. Im Zusammenhang der angrenzenden Quartiersstrukturen ergibt sich so ein Übergangsbereich

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1261-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

zwischen Wohngebieten und gemischten Gebietsstrukturen, die auch insgesamt so erhalten werden sollen.

Vergnügungsstätten, Spielhallen, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettannahmestellen und Wettbüros werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Durch ihr typisches Erscheinungsbild und den mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, wie die Störung des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und der Rückgang der Nutzungsvielfalt sind ein Imageverlust und ein „Trading-down“-Effekt für das Plangebiet verbunden. Für Spielhallen werden spezifische Abstände zu Nutzungsgleichen und weiteren nutzungsarten in Anlehnung an die Ausführungsbestimmungen zum Glücksspielstaatsvertrag definiert. In Bezug auf Wettvermittlungsstellen und Wettannahmestellen werden ebenfalls Regelungen im Sinne und nach Maßgabe einschlägiger Rechtsverordnungen getroffen.

Für Werbeanlagen werden Größen und Orte bestimmt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im Januar 2016 durchgeführt werden.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Gutenbergstraße 15 hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 708 vom Rat der Stadt am 15.09.2014 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 147 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 01.10.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 31.01.2016 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. 147 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.“

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1261-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

107

108

109 **Anlage**

110

111 Übersichtsskizze

Bereich der Veränderungssperre Nr. 147



**Umgrenzung der
Veränderungssperre**

**Umgrenzung des Bebauungs-
plangebietes Nr. 708**

**Gemarkung Oberhausen
Flur 33 und 35**

6 von 6 in Zusammenstellung

Angefertigt:

Oberhausen, 19.08.2014

Bereich 5 - 1

- Bereich Stadtplanung -