

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1266-01	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. 152 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße -

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. 152

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 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 durch 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 19.11.2015
* 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/16/1266-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 152 vom 18.12.2014 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 18.12.2014 spätestens am 05.02.2017 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1266-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ keine

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 152 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 03.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.02.2014 in einem Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt. Dabei soll die Innenstadt von Alt-Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktion für die Gesamtstadt nachhaltig gestärkt und aufgewertet werden. Die Marktstraße stellt dabei einen der Handlungsschwerpunkte dar. Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen) und ähnlicher Nutzungen (wie z. B. Internetcafés und Wettannahmestellen) würde diesen Zielen, gerade auch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung, wegen ihres typischen Erscheinungsbildes und den typischerweise damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen entgegenstehen.

Aktueller Planungsanlass ist eine Anfrage für die Nutzung eines Ladenlokals als Spielhalle mit einer Konzession in Verbindung mit einem Tagescafé/Bistrocafé. Das Gebäude, in dem sich das fragliche Ladenlokal befindet, wird derzeit im Erdgeschoss für Einzelhandel und in den Obergeschossen für Dienstleistung und Wohnen genutzt. Die angefragte Umnutzung des Ladenlokals würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen im Hauptzentrum Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu städtebaulichen und bodenrechtlichen Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 702 werden eine verträgliche Nutzungsmischung und die Umsetzung der eingangs genannten Planungsziele für die Innenstadt von Alt-Oberhausen angestrebt. Die Nutzungsmischung soll durch die Festsetzung eines Kerngebiets und ggf. eines Mischgebietes sichergestellt werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine nutzungsstrukturelle Abstufung von einem Kerngebiet zu einem Mischgebiet sinnvoll sein kann. Im gesamten Plangebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken können, ausgeschlossen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1266-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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, 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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 702 wird im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, als Gemischte Baufläche (flächennutzungsplanerischer Teil) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerischer Teil) dargestellt. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen als informelles Planungsinstrument stellt für das Plangebiet ebenfalls Kerngebiet dar. Insofern sind der Bebauungsplan Nr. 702 und die mit ihm verfolgten Ziele geeignet, die dort formulierten Ziele der Stadtentwicklung umzusetzen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 702 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Rahmen eines Kerngebietes;
- Maßgaben für Wohnnutzungen im Kerngebiet;
- Prüfung, inwieweit eine Abstufung von einem Kerngebiet zu einem Mischgebiet innerhalb des Plangebiets erforderlich sein kann;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme und der Bebauungsplanvorentwurf liegen vor.

An der Marktstraße und der Wörthstraße sind Kerngebiete und im südlichen Plangebiet Mischgebiete vorgesehen.

In den Kern- und Mischgebieten werden zur Feinsteuerung der Nutzungen die Zulässigkeiten weitergehend geregelt. Unzulässig sind demnach: Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettannahmestellen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Sexshops sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in einem Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den gewerblich geprägten Teilbereichen eines Mischgebietes allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Die in einem Kerngebiet zulässigen Spielhallen sind in den beiden Kerngebieten unzulässig. Im Kerngebiet zwischen Lothringerstraße und Wörthstraße (an der Marktstraße) soll ab den dritten Geschossen eine Wohnnutzung allgemein zulässig sein, ab dem zweiten Obergeschoss ausnahmsweise. Für das Kerngebiet zwischen Paul-Reusch-Straße und Lothringerstraße sind keine Maßgaben für Wohnungen vorgesehen, jedoch sollen vorhandene Wohnnutzungen einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO haben, um auch die Erweiterung, Änderungen, und Erneuerungen der vorhandenen Wohnungen zu ermöglichen. Dadurch sind weiterhin marktgerechte Anpassungen der Wohnnutzungen möglich.

Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen geplant, die z. B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern ausschließen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll im 1. Quartal 2016 erfolgen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1266-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Marktstraße 49 hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Nutzungsmöglichkeit als Spielothek mit einer Konzession in Verbindung mit einem Tagescafé / Bistrocafé für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 702 vom Rat der Stadt am 15.12.2014 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 152 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 02.02.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 05.02.2016 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. 152 erforderlich.

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

Um dennoch die Ausführung von Bauvorhaben, die der vorgesehenen Planung voraus-sichtlich 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