

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1553-01</b> | <b>Termin<br/>14.03.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |                                  |  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>    |                                  |  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         | <b>Vorlage<br/>zur*</b>      | <b>Ergebnis</b>      | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |  |
| 02.03.2016                     | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen       | A                            |                      |                                  |  |
| 08.03.2016                     | Planungsausschuss                      | V                            |                      |                                  |  |
| 14.03.2016                     | Rat der Stadt                          | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 671  
- Havensteinstraße / Helmholtzstraße -  
(Veränderungssperre Nr. 158)

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

### **S a t z u n g**

#### **über die Veränderungssperre Nr. 158**

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 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 17.04.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.2015, S. 208) in seiner Sitzung am 14.03.2016 folgende Satzung beschlossen:

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Dezernat 4<br/>Umwelt, Gesundheit,<br/>ökologische Stadtent-<br/>wicklung, -planung</b>                      | <b>Kämmerer</b>                         | <b>Oberbürgermeister</b>                                           |
| <b>Terhart<br/>Datum 25.02.2016</b>                                                            | <b>Lauxen<br/>Datum 25.02.2016</b>                                                                              | <b>Datum</b>                            | <b>Schranz<br/>Datum 29.02.2016</b>                                |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat []<br><br>Gleichstellungsstelle [] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1553-01</b> | <b>Termin<br/>14.03.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## § 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 25.02.2016 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 158 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Flurstück Nr. 858.

## § 2

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

## § 3

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## § 4

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch am 15.04.2017. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1553-01</b> | <b>Termin<br/>14.03.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Konsequenzen**

### a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

### b) Sonstige

## **Begründung**

### **1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation**

Der Oberbürgermeister und ein Mitglied des Rates haben am 26.07.2011 im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 Gemeindeordnung (GO NRW) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 671 - Havensteinstraße / Helmholtzstraße - beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 671 erfolgte am 15.08.2011 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 den Innenstadtbereich von Alt-Oberhausen ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion, die vorhandene Durchmischung mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Nutzungen würde diesen Zielen, gerade auch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld, wegen ihres typischen Erscheinungsbildes und der typischerweise damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen entgegenstehen.

Aktueller Planungsanlass ist ein Antrag auf Nutzungsänderung in eine Sportsbar mit Ausschank und Spielautomaten, die den vorhandenen Trading Down Tendenzen weiteren Vorschub gewähren würde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 671 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, sollen ausgeschlossen werden. Für das Wohnen im Kerngebiet sollen verträgliche Maßgaben entwickelt 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. 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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1553-01</b> | <b>Termin<br/>14.03.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Mit dem Bebauungsplan Nr. 671 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Rahmen eines Kerngebietes
- Maßgaben für Wohnnutzungen im Kerngebiet
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere

### 3. Derzeitiger Planungsstand

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Schrumpfungsprozesse in der Innenstadt von Alt-Oberhausen wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Die Differenzierung der Kerngebietsnutzungen sowie die Verteilung der vorhandenen und zukünftigen Nutzungen machten einen breiteren Gebrauch der zur Verfügung stehenden Nutzungstypen notwendig.

Die Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan Nr. 671 wird zur Zeit aktualisiert, um vor allem den Mischungsgrad von kerngebietstypischen Nutzungen mit Wohnen im Rahmen von Mischgebieten bestimmen zu können und um die Wohnnutzung im verbleibendem Kerngebiet zu regeln.

Der Bebauungsplanvorentwurf für die Zuordnung der Nutzungsarten im Plangebiet liegt vor.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 671 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, sollen ausgeschlossen werden.

Entlang der Marktstraße zwischen Saarstraße und Elsässer Straße soll sich das vorhandene Kerngebiet weiter entwickeln können. Dabei geht das Kerngebiet entlang der Marktstraße zwischen Havensteinstraße und Elsässer Straße in ein Mischgebiet über. Das nordöstliche Blockviertel zwischen Saarstraße und Havensteinstraße soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das nordwestliche Blockviertel soll als Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung und Kerngebietsnutzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt werden. Für die Mischgebiete werden dabei Dichtemerkmale von Kerngebieten festgesetzt. Die vertikale Mischung der Mischgebiete wird geregelt. Dem Planungsziel der verträglichen und ausgewogenen Zuordnung von Nutzungen wird so in besonderer Weise Rechnung getragen. Die Kerngebietsnutzung wird an der Marktstraße konzentriert, Dichte und Grad der Nutzungsmischung verringern bzw. entflechten sich in nördliche Richtung.

Die hier beschriebene Planungskonzeption hat sich aus den Planungszielen entwickelt und ist bereits im Aufstellungsbeschluss ablesbar.

Die gewählte Zuordnung der Nutzungsgruppen trägt einerseits der starken Wohnfunktion der Alt-Oberhausener Innenstadt Rechnung und gibt andererseits den vorhandenen Kerngebietsnutzungen Entwicklungsperspektiven. Hier ist durch Geschäftsaufgaben und auch anschließender Wiedernutzungen eine Entwicklungsdynamik ablesbar, die für Handels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen positiv gesteuert werden kann.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen. Sexshops werden in den Kern- und Mischgebieten entlang der Marktstraße und Elsässer Straße ausgeschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wird im Mai/Juni 2016 durchgeführt..

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1553-01</b> | <b>Termin<br/>14.03.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

#### 4. Sicherung der Planung

Der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan ermöglicht es der Stadt, die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben in Einzelfällen zunächst für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder erschwert würde.

Von dieser Möglichkeit ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 671 Gebrauch gemacht worden:

Nutzungsänderung in eine Sportsbar mit Ausschank und Spielautomaten.

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 31

Flurstück Nr.:858

Bezeichnung: Helmhotzstraße 93 - 95

Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht auch den Erlass einer Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren (unter Anrechnung der 12-monatigen Zurückstellungsfrist)

Diese Möglichkeit soll hier angewandt werden, da abzusehen ist, dass bis zum Ablauf der 12-monatigen Frist für die Zurückstellung des Vorhabens ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorliegen wird.

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 Abs. 2 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