

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1691-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
22.06.2016	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
28.06.2016	Planungsausschuss	V			
04.07.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 154 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 707 - Gewerkschaftsstraße / Düppelstraße -
(Veränderungssperre Nr. 154)

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. 154

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW.2015, S. 496) in seiner Sitzung am 04.07.2016 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 17.05.2016	Lauxen Datum 18.05.2016	Datum	Schranz Datum 25.05.2016
* 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/16/1691-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 154 vom 24.06.2015 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung der Satzung vom 24.06.2015 spätestens am 20.08.2017 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1691-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 154 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 11.07.2014 durch Dringlichkeitsentscheidung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 707 - Gewerkschaftsstraße / Düppelstraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.08.2014 im Amtsblatt Nr. 14/2014 der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist eine geplante Nutzungsänderung für ein Wettbüro an der Düppelstraße 47. Diese Umnutzung würde die 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. 707 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von Kerngebiet hin zu Mischgebiet vorgesehen. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Kerngebiet sollen Maßgaben für Wohnnutzungen im Zusammenspiel mit einer Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen entwickelt 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. 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.

Die Freiraumnutzung im nördlichen Plangebiet (Parkplatz) soll sowohl der bisherigen Nutzung gerecht werden als auch einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Parkstadt Oberhausen – z.B. durch Maßgaben für die Durchgrünung von Parkplatzflächen – leisten. Die im südlich Bereich des öffentlichen Parkplatzes bisher vorgesehene Überbauung (Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung) wird zugunsten einer Freiraumnutzung überprüft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1691-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit dem Bebauungsplan Nr. 707 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Kerngebieten und Mischgebieten;
- Qualifizierung von Freiräumen als Grünflächen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme liegt vor, der Bebauungsplanvorentwurf wird zurzeit überarbeitet.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet vorgesehen, das aber Dichtemerkmale eines Kerngebietes aufweist. Östlich des Mischgebietes schließt ein Allgemeines Wohngebiet an. Der heutige Parkplatzbereich im nördlichen Teil des Plangebietes soll in Teilen als öffentliche Grünfläche und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden – insofern sie als sonstige Gewerbebetriebe unter Umständen zulässig wären – per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettvermittlungsstellen und Wettannahmestellen werden weitergehend geregelt. Durch ihr typisches Erscheinungsbild und die mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, wie die Störung des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und andere sind derartige Nutzungen mit einem Imageverlust und weiteren negativen Effekten für das Plangebiet verknüpft.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie dem Klimaschutz oder der Klimaanpassung dienen. Das kann auf Tankstellen zutreffen, wenn sie der Versorgung von Elektrofahrzeugen dienen oder ausschließlich Betriebsstoffe anbieten, die durch regenerative Energie erzeugt wurden (z. B. autarke Wasserstofftankstelle). Das kann auf Gartenbaubetriebe beispielsweise zutreffen, wenn sie zwar der energetischen Versorgung von Gebäuden dienen, die dabei anfallenden Biomasse-Produkte aber auch mit Hilfe eines betrieblich selbständigen Vorhabenteils vor Ort vermarktet werden.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im dritten Quartal 2016 durchgeführt werden.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Düppelstraße 47 hat die Verwaltung einen Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Spielhalle in ein Wettbüro für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 707 vom Rat der Stadt am 22.06.2015 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 154 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 03.08.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 20.08.2016 außer Kraft.

Es ist abzusehen, dass bis zu dem o. g. Termin kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen wird.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1691-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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. 154 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.“

Anlage

Übersichtsskizze