

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1700-01	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

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 641
- Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße - (Veränderungssperre Nr. 159)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 159

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 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 20.05.2016	Lauxen Datum 23.05.2016	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/16/1700-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 11.05.2016 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 159 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und umfasst das Flurstück Nr. 644.

§ 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 20.08.2017. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1700-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 159 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 23.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 641 - Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 641 erfolgte am 15.11.2013 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Am 15.09.2014 hat der Rat der Stadt beschlossen, ein im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 641 - Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße - vom 23.11.2009 genanntes Hauptplanungsziel zu präzisieren.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Präzisierung eines Hauptplanungsziels für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 641 - Marktstraße / Helmholtzstraße / Mülheimer Straße - erfolgte am 01.10.2014 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 Alt-Oberhausen – insbesondere im Bereich der Marktstraße – ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion. Die traditionell vorhandene starke Durchmischung mit Wohnen - auch in Kerngebieten - soll dabei erhalten bleiben. Die Handels- und Gewerbefunktion steht dabei im direkten Umfeld der Marktstraße im Vordergrund, während mit zunehmender Entfernung von der Marktstraße die Wohnfunktion stärker wird, bis sie schließlich in Gebiete mit überwiegender Wohnfunktion übergeht. Um qualitativ hochwertige Innenstadtbereiche zu entwickeln sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten und bordellartige Nutzungen sowie der Handel mit erotischer Ware und die Darbietung von Filmen pornographischen Inhalts nicht förderlich. Insgesamt soll durch die Steuerung vorgenannter Nutzungen Trading-Down-Effekten entgegengewirkt und die Entwicklung höherwertiger Kern-, Misch-, und Wohngebiete gefördert werden. Dadurch wird dem Anspruch an eine lebendige und angstfreie Innenstadtkultur Rechnung getragen, die auch dazu beiträgt, das Leben in der Innenstadt familienfreundlicher zu gestalten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1700-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zur Regelung der Vergnügungsstätten und von Gewerbebetrieben, die sexuelle Dienstleistungen anbieten, sowie von entsprechenden Einzelhandelsangeboten, ist eine Ordnung der Nutzungen im Plangebiet notwendig. Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wird die Entwicklung von Teilen des Plangebiets als Kerngebiet nicht mehr weiterverfolgt.

Mit dem Bebauungsplan werden danach noch folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung von Misch- und Wohngebieten;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands.

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme und ein Bebauungsplanvorentwurf liegen vor.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet vorgesehen, das aber in Teilen Dichtemerkmale eines Kerngebietes aufweist. Westlich und nördlich des Mischgebietes schließt ein Allgemeines Wohngebiet an. Im nordöstlichen Teilbereich zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet liegt ein größerer privater Grünbereich. Er soll als private Grünfläche gesichert und dauerhaft von Überbauung frei gehalten werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden 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 Mischgebiet 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. Im Innenbereich sind zudem Flächenpotentiale vorhanden, die für urbane gärtnerische Vorhaben moderner Ausprägung – und unter den Aspekten von Klimaschutz und Klimaanpassung – hinreichend dimensioniert sein könnten.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im zweiten Halbjahr 2016 durchgeführt werden.

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 Bebauungsplans Nr. 641 Gebrauch gemacht worden:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1700-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Nutzungsänderung von einem Ladenlokal in ein Wettbüro.

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 31

Flurstück Nr.: 644

Bezeichnung: Mülheimer Straße 243

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