

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2310-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
01.02.2017	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
07.02.2017	Planungsausschuss	V			
13.02.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 158 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 671 - Havensteinstraße / Helmholtzstraße -

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. 158

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 13.02.2017 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-4	Stellv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernentin Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung und -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 12.01.2017	Baudek Datum 12.01.2017	Lauxen Datum 12.01.2017	Schranz Datum 19.01.2017
* 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/16/2310-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 158 vom 17.03.2016 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 17.02.2016 spätestens am 15.04.2018 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2310-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 158 liegt in einem Bereich, für den der Oberbürgermeister und ein Mitglied des Rates 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 haben.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 15.08.2011 erstmalig und am 01.04.2016 erneut veröffentlicht worden.

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.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2310-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 ergänzt.

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. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Bereich sollen in den Erdgeschossen nur gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Die Kerngebietsnutzung wird an der Marktstraße konzentriert, Dichte und Grad der Nutzungsmischung verringern bzw. entflechten sich in nördliche Richtung.

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 2. Quartal 2017 durchgeführt.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Helmholtzstraße 93 - 95 hat die Verwaltung einen Antrag zur Nutzungsänderung in eine Sportsbar mit Ausschank und Spielautomaten für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 671 vom Rat der Stadt am 14.03.2016 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 158 beschlossen worden. Diese Satzung wurde am 01.04.2016 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 15.04.2017 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. 158 erforderlich.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2310-01	Termin 13.02.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

106 Um dennoch die Ausführung von Bauvorhaben, die der vorgesehenen Planung voraussichtlich
107 nicht widersprechen, im Einzelfall nicht unangemessen zu verzögern, hat der Gesetzgeber in
108 § 14 BauGB für die Baugenehmigungsbehörde die Zulassung von Ausnahmen im Einvernehmen
109 mit der Gemeinde vorgesehen.

110
111 Der § 14 Abs.2 BauGB lautet wie folgt:

112
113 „Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der
114 Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen
115 trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.“

116
117
118 **Anlage**

119
120 Übersichtsskizze