Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2825-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
04.07.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
09.07.2013	Planungsausschuss	V		
15.07.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße - (Veränderungssperre Nr. 140)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 140

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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), 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 Art. 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW.S.436) in seiner Sitzung am 15.07.2013 folgende Satzung beschlossen:

Stellv.Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen In Vertretung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek Datum 06.06.2013	Motschull Datum 10.06.2013	Datum	Wehling Datum 12.06.2013

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Ja oder nein	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 27.05.2013 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 140 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 23, Flurstück Nr. 1454.

§ 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 nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch am 15.10.2014. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich der Veränderungssperre Nr. 140 hat der Rat der Stadt am 25.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße - beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252, 1. Änderung erfolgte am 02.07.2012 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 252 - Neumühler Straße - vom 26.07.1991. Dieser setzt Mischgebiete und Verkehrsflächen fest. Bislang werden lediglich Spielhallen textlich ausgeschlossen.

Mit der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 252 sollen die Planungsziele für das gesamte Plangebiet um eine textliche Regelung zu Vergnügungsstätten, (u.a. Wettbüros), Bordellen, bordellartige Nutzungen sowie Sexshops und -kinos erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dadurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern. Das Bezugsgebiet der 1. Änderung entspricht dabei unverändert dem ursprünglichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252.

Bei Realisierung der oben genannten Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. 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. Daher sollen nicht nur Spielhallen und Wettbüros, sondern alle Arten von Vergnügungsstätten, Sexshops und -kinos sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist entlang der Neumühler Straße durch einen Geschäftsbesatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen, Handwerk und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Das Hauptzentrum Sterkrade liegt der Neumühler Straße nach Osten folgend in etwa 500 m Entfernung vom westlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide. Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen weist vom Kreuzungsbereich Neumühler Straße/ Biefangstraße (Hotel, Restaurant) entlang der Neumühler Straße bis zur Bahnüberführung sowie den nördlichen Bereich der Mecklenburger Straße als zentralen Versorgungsbereich aus. Dieser Versorgungsbereich ist als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die Ausstattung des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide mit Einzelhandel ist allerdings seit 2007 rückläufig. Ziel ist jedoch weiterhin die Versorgungsfunktion zu stärken und zu sichern. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation aufweisen oder den vorhandenen Trading-Down-Effekt verstärken, sollen deshalb ausgeschlossen werden. Im Übrigen soll die textliche Festsetzung zum Lärmschutz bezüglich ihrer Rechtssicherheit geprüft und ggf. angepasst werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen wie Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros), Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Sexshops und –kinos;

- Soweit aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, Umstellung der vorhandenen Festsetzungen auf aktuelle Rechtsgrundlagen.

3. Derzeitiger Planungsstand

Der Rat der Stadt hat am 25.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße - beschlossen.

Die Bestandsaufnahme ist bereits abgeschlossen. Zurzeit wird geprüft, inwieweit eine Modifizierung der textlichen Festsetzung zum Lärmschutz erforderlich ist. Sobald das Prüfergebnis vorliegt, wird die öffentliche Auslegung vorbereitet.

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 folgenden Fall Gebrauch gemacht worden:

Antrag auf Nutzungsänderung eines vorhandenen Ladenlokals zur Sportsbar (Bistro) mit Annahmestelle für Sportwetten.

Für das Grundstück

Gemarkung: Sterkrade

Flur: 23

Flurstück Nr.: 1454

Bezeichnung: Neumühler Straße 27

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 252, 1. Änderung, muss zunächst u.a. überprüft werden, ob diese Nutzung künftig überhaupt zulässig sein kann.

Da zu befürchten ist, dass durch eine Realisierung dieser Maßnahme die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 252, 1. Änderung, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, wurde die Entscheidung über den Nutzungsänderungsantrag für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Dies bedeutet keine Verweigerung der Maßnahme, sondern lediglich einen befristeten Aufschub im öffentlichen Interesse.

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