Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3099-01	Termin 16.12.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
04.12.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
10.12.2013	Planungsausschuss	V		
16.12.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 691
- Mülheimer Straße / Goethestraße -
(Veränderungssperre Nr. 143)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 143

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), 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 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW.2012, S. 436), in seiner Sitzung am 16.12.2013 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 06.11.2013	Lauxen Datum 07.11.2013	Datum	Wehling Datum 13.11.2013

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

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 11.09.2013 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 143 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 14, und umfasst die Flurstücke Nr. 148 und 149.

§ 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 rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 22.02.2015. 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

Die Veränderungssperre Nr. 143 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 04.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.02.2013 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 691 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Mülheimer Straße (Mischgebiet) in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet an der Goethestraße vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Unter einem Trading-Down-Effekt 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 könnte darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Im Einzelnen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 691 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes an der Mülheimer Straße und Falkensteinstraße;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Goethestraße;
- Prüfung der Umsetzung der Planungsziele für das Nahversorgungszentrum Marienkirche des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie u. a. Bordellen, bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen.

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme und der Bebauungsplanvorentwurf liegen vor.

Für die Grundstücke Mülheimer Straße 86 - 102 und Falkensteinstraße 2-4 wird ein Mischgebiet festgesetzt. Zur Feinsteuerung der Nutzungen werden hier die Zulässigkeiten weitergehend geregelt. Unzulässig sind demnach: Bordelle, bordellartige Betriebe (wie z.B. „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs u. ä. Betriebe), Wettannahmestellen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Sexshops sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in einem Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den gewerblich geprägten Teilbereichen eines Mischgebietes allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.

Für das übrige östliche Plangebiet zwischen Goethestraße und Falkensteinstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen geplant, die z.B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern ausschließen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist für das 1. Quartal 2014 vorgesehen.

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 Bebauungsplanverfahrens Nr. 691 Gebrauch gemacht worden:

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Einzelhandelsfläche in ein Wettbüro:

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 14

Flurstück-Nr.: 148

Bezeichnung: Falkensteinstraße 4

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

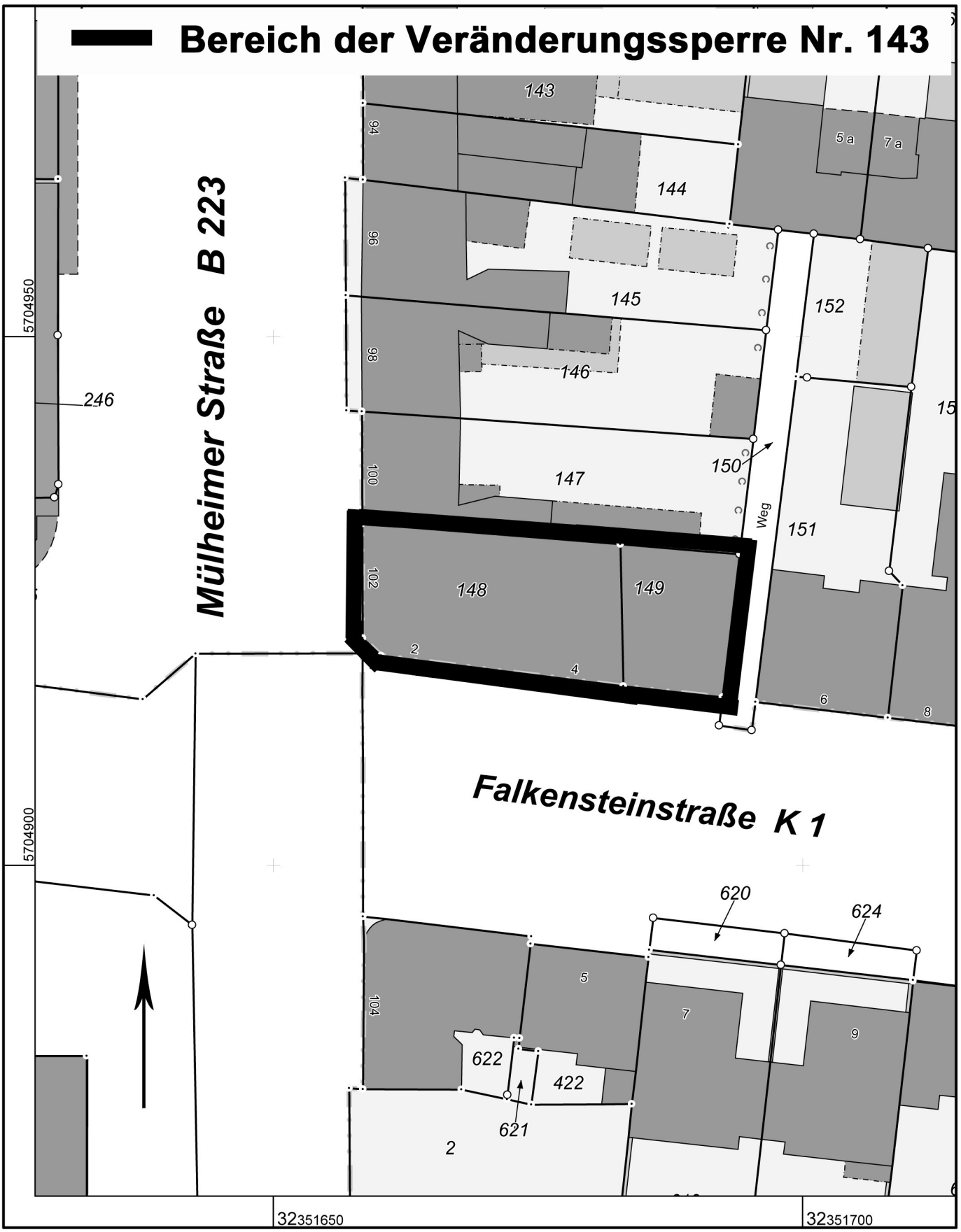
Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 -Stadtplanung-
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 148 + 149
Flur: 14
Gemarkung: Oberhausen
Falkensteinstraße 4

Erstellt: **11.09.2013**



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

© Stadt Oberhausen