Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3349-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
26.03.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
01.04.2014	Planungsausschuss	V		
07.04.2014	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 513
- Marktstraße / Friedrich-Karl-Straße -
(Veränderungssperre Nr. 144)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 144

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 07.04.2014 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 11.03.2014	Lauxen Datum 12.03.2014	Datum	Wehling Datum 14.03.2014

* 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 17.01.2014 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 144 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 35, und umfasst das Flurstück Nr. 37.

§ 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 09.04.2015. 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. 144 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 12.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513 - Marktstraße / Friedrich-Karl-Straße - beschlossen hat.

Die erneute öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.05.2013 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Seit dem Jahr 2003 wird mit dem Prozess “Masterplan Innenstadt” angestrebt, die Innenstadt von Alt-Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktionen für die Gesamtstadt nachhaltig zu stärken und aufzuwerten. Die Untere Marktstraße vom Altmarkt aus in westlicher Richtung stellt dabei einen Handlungsschwerpunkt dar. Für diesen Bereich besteht die Befürchtung, dass sich verstärkt minderwertige Nutzungen wie z.B. Spielhallen ansiedeln. Eine Anhäufung von Spielhallen würde diesen Zielen, gerade auch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung, wegen ihres typischen Erscheinungsbilds und der typischerweise mit Spielhallen verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen entgegenstehen.

Im Plangebiet und in dessen Umfeld existieren Planungen unterschiedlicher Art und Aussagekraft:

- Der Regionale Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen enthält für den oben definierten Planungsraum die Darstellung gemischte Baufläche.

- Das Plangebiet befindet sich zudem im Bereich des als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 3, der die Straßenbegrenzungslinien festlegt.

- Außerdem liegt das Areal im Verfahrensbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 365, der die gesamte Marktstraße inklusive benachbarter Grundstücke umfasst und einen Aufstellungsbeschluss vom 26.04.1993 aufweist. Dieser Plan wurde der Bezirksregierung Düsseldorf am 21.08.1995 angezeigt. Die Planung sah auf der Grundlage des inzwischen aufgehobenen Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (§ 2a BauGB-MaßnahmenG) vor, durch eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Spielhallen grundsätzlich auszuschließen. Aus formalen Gründen konnte die Aufsichtsbehörde keine Genehmigung für diesen Bebauungsplan erteilen.

- In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich mehrere rechtskräftige Bebauungspläne, die alle dem wesentlichen Zweck dienen, die Zulässigkeit von Spielhallen auszuschließen.

Entsprechend dieser umliegenden Pläne und in Kontinuität der Planungsansätze für die gesamte Marktstraße soll die nun angestrengte Planung in erster Linie dazu dienen, Spiel- und Automatenhallen aus dem Plangebiet herauszuhalten.

Neben diesem Hauptplanungsziel wird mit der vorliegenden Planung zudem beabsichtigt, sowohl die bestehenden Nutzungen im Planbereich zu sichern, als auch die notwendige Flexibilität für zukünftige Nutzungsänderungen zu gewährleisten. Dazu soll der Bereich dem Bestand entsprechend als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Auch das Maß der Nutzung soll der vorhandenen Bebauung entsprechend festgesetzt werden und einen Rahmen für eine maßvolle Entwicklung aufzeigen.

Es ist zu prüfen, ob abgesehen von der Unzulässigkeit von Spielhallen weitere Einschränkungen bezüglich der Art der Nutzung erforderlich sind, um die auch durch den Masterplanprozess angestrebte hohe Nutzungsqualität zu erreichen. Insgesamt sollen die Festsetzungen einen Beitrag dazu leisten, die Marktstraße als wichtigste Einkaufsstraße der Innenstadt von Alt-Oberhausen, aber auch als Wohnstandort zu sichern.

Im Einzelnen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 513 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausweisung von Kerngebietsflächen, um dem Charakter der Marktstraße als Haupteinkaufsstraße gerecht zu werden und eine damit verträgliche Wohnnutzung dauerhaft zu etablieren;

- Sicherung der vorhandenen Nutzungen unter Beibehaltung der notwendigen Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Nutzungsänderungen;

- Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Überprüfung der Verträglichkeit der in Kerngebieten nach § 7 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen mit den Zielen der angestrebten, hochwertigen Nutzungsstruktur.

3. Derzeitiger Planungsstand

Ein Bebauungsplanentwurf für die frühzeitige Beteiligung am Bebauungsplan Nr. 513 liegt vor. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (2005) hat keine wesentlichen Planänderungen nach sich gezogen. Die anstehende Lärmproblematik (Bahnemissionen) und die zwischenzeitlich erfolgte strengere gerichtliche Auslegung von Kerngebietsausweisungen erfordern eine Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes. Dies betrifft nicht den vorgesehenen Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben.

Grundsätzlich kann voraussichtlich an der Festsetzung von Kerngebieten festgehalten werden, da der Bereich im Zusammenhang mit der Marktstraße ohne Zweifel an ein faktisches wie planerisches Kerngebiet angrenzt und mindestens in den Erdgeschossen weiterhin Kerngebietsnutzungen – auch für die Zukunft – vorgesehen sind. § 7 Absatz 4 BauNVO gibt die Möglichkeit, Teile eines Kerngebietes zu definieren, die nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dienen.

Die Offenlage der Planung soll im ersten Halbjahr 2015 erfolgen.

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. 513 Gebrauch gemacht worden:

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Internetcafes mit Spielhalle in Vermittlung von Sport- und Livewetten :

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 35

Flurstück-Nr.: 37

Bezeichnung: Marktstraße 18

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