Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3351-01	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. 694
- Elsässer Straße / Wilhelm-Weyer-Weg -
(Veränderungssperre Nr. 146)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 146

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 05.03.2014 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 146 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und umfasst das Flurstück Nr. 59.

§ 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 31.03.2015. 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. 146 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 18.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 694 - Elsässer Straße / Wilhelm-Weyer-Weg - beschlossen hat.

Die erneute öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.03.2013 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro in einem Ladenlokal, das als Frisörsalon genutzt wurde (Helmholtzstraße 64). Diese Umnutzung würde den vorhandenen „Trading-Down-Tendenzen“ im Hauptzentrum Alt-Oberhausen weiteren Vorschub gewähren und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 694 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Elsässer Straße (Mischgebiet) in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden.

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. 694 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes an der Elsässer Straße;

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Havensteinstraße;

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme und der Bebauungsplanvorentwurf liegen vor. Im Vorentwurf werden zur Zeit 2 Varianten geprüft.

Der Bereich verfügt insgesamt über ausgeprägte gemischte Nutzungsstrukturen. Dabei wird zur Zeit geprüft inwieweit gegebenenfalls in Teilbereichen auch eine Wohngebietsfestsetzung angemessen festgesetzt werden könnte (Havensteinstraße).

Vergnügungsstätten, Spielhallen, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettannahmestellen und Wettbüros werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Durch ihr typisches Erscheinungsbild und den mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, wie die Störung des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und der Rückgang der Nutzungsvielfalt sind ein Imageverlust und ein „Trading-down"-Effekt für das Plangebiet verbunden. Für Spielhallen werden spezifische Abstände zu nutzungsgleichen und weiteren Nutzungsarten in Anlehnung an die Ausführungsbestimmungen zum Glückspielstaatsvertrag definiert. In Bezug auf Wettvermittlungsstellen und Wettannahmestellen werden ebenfalls Regelungen im Sinne und nach Maßgabe einschlägiger Rechtsverordnungen getroffen.

Für Werbeanlagen werden Größen und Orte bestimmt. Werbeanlagen für nach Maßgabe ausnahmsweise zulässige Spielhallen werden weitgehend eingeschränkt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im ersten Halbjahr 2014 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 Bebauungsplanverfahrens Nr. 694 Gebrauch gemacht worden:

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Internetcafes in ein Wettbüro :

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 31

Flurstück-Nr.: 59

Bezeichnung: Helmholtzstraße 64

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


200541
589
Wilhelm-Weyer-Weg
Schule
50
51
Fußgängerzone
53
52
64
46
65
54
636
676
67
55
Elsässer Straße
Havensteinstraße
68
58
69
56
57
59
70
71
74
64
Helmholtzstraße
200540
200337
72
73
381
355
356
358
360
Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 Stadtplanung
Bereich der Veränderungssperre Nr. 146
Bereich des Bebauungsplanes Nr. 694
Angefertigt: 05.08.2014