Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3364-01	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. 682
- Elsässer Straße / Langemarkstraße -
(Veränderungssperre Nr. 145)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 145

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 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 06.03.2014 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 145 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und umfasst das Flurstück Nr. 675.

§ 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 11.09.2015. 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

Siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 145 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 25.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 682 -Elsässer Straße / Langemarkstraße- beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.07.2012 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist eine geplante Ladenlokalumnutzung als Wettannahmestelle, die den vorhandenen Trading-Down-Tendenzen weiteren Vorschub gewähren würde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 682 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Für das Wohnen im Kerngebiet sollen Maßgaben entwickelt werden. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen mit sich bringen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, sollen ausgeschlossen 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, Wettbüros 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 682 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Kerngebietes mit Maßgaben für Wohnnutzungen;
- Ausschluss von Nutzungen mit negativen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme ist weitgehend abgeschlossen. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht ein Kerngebiet vor.

Im Kerngebiet werden besondere Maßgaben für die Zulässigkeit von Wohnungen getroffen, so dass dort Wohnungen im 1. OG ausnahmsweise und ab dem 2. Obergeschoss allgemein zulässig sind. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Kerngebietsbereich der Innenstadt Alt-Oberhausens an. Das Plangebiet dient noch vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, stellt aber auch schon einen Übergangsbereich zu Wohnnutzungen dar. Die starke Durchmischung mit Wohnnutzungen zur Belebung der Innenstadt ein wichtiges städtebauliches Ziel. Um aber den Kerngebietscharakter zu erhalten oder zu erreichen sind entsprechende Maßgaben für die Wohnnutzung erforderlich. Zur Zeit wird geprüft, ob die horizontale Zonierung bzw. Schichtung von Nutzungsarten dafür hinreichend ist oder ob weitere Maßgaben notwendig sind.

Des Weiteren sollen einige Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Dazu gehören u. a. Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe. Darüber hinaus werden Werbeanlagen geregelt, die z. B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern ausschließen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist für das 2. oder 3. 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. 682 Gebrauch gemacht worden:

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Reisebüros als Wettannahme:

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 31

Flurstück-Nr.: 675

Bezeichnung: Elsässer Straße 23

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 682 muss zunächst u. a. überprüft werden, ob diese Nutzung künftig überhaupt zulässig sein können.

Da zu befürchten ist, dass durch einen positiven Bescheid bzw. Realisierung dieser Nutzung die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 682 unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, wurde die Entscheidung über den Bauantrag für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Dies bedeutet keine Verweigerung der Nutzungsänderung, 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