

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0558-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
28.01.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		
03.02.2015	Planungsausschuss		V		
09.02.2015	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 146 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 694 - Elsässer Straße / Wilhelm-Weyer-Weg -

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 146

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 17 Abs. 1 Satz 3 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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), 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 19.12.2013 (GV.NRW.2013, S. 878), in seiner Sitzung am 09.02.2015 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 18.12.2014	Lauxen Datum 05.01.2015	Datum	Wehling Datum 08.01.2015
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0558-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziges Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 146 vom 08.04.2014 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 08.04.2014 spätestens am 31.03.2016 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0558-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0558-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme und der Bebauungsplanvorentwurf liegen vor. Im Vorentwurf wurden 2 Varianten geprüft. Der Bereich verfügt insgesamt über eine ausgeprägt gemischte Nutzungsstruktur. Im Zusammenhang der angrenzenden Quartiersstrukturen ergibt sich so eine Mischgebietsnutzung, die auch insgesamt so erhalten werden soll. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Havensteinstraße wird daher nicht weiter verfolgt. Innerhalb des Mischgebietes – auch in Bezug über den Geltungsbereich hinaus – befindet sich an der Havensteinstraße jedoch ein Gebietsteil der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Die Hauptplanungsziele sollen nach der frühzeitigen Beteiligung zum Offenlagebeschluss entsprechend angepasst werden.

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 Glücksspielstaatsvertrag definiert. In Bezug auf Wettvermittlungstellen 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 Februar 2015 durchgeführt werden.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Helmholtzstraße 64 hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 694 vom Rat der Stadt am 07.04.2014 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 146 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 09.04.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 31.03.2015 außer Kraft.

Es ist abzusehen, dass bis zu dem o. g. Termin kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen wird.

Um aber eine rechtliche Handhabe für die Zeit nach dem Ablauf der Veränderungssperre bis zum Vorliegen des Rechtsplans für die Ablehnung von solchen Vorhaben zu haben, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht entsprechen, ist die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 146 erforderlich.

Eine Veränderungssperre hat in der Regel ein generelles Bauverbot zur Folge.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0558-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Um dennoch die Ausführung von Bauvorhaben, die der vorgesehenen Planung voraussichtlich nicht widersprechen, im Einzelfall nicht unangemessen zu verzögern, hat der Gesetzgeber in § 14 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

-  Bereich der Veränderungssperre Nr. 146
-  Bereich des Bebauungsplanes Nr. 694