

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0886-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
10.06.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
16.06.2015	Planungsausschuss	V			
22.06.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 707
- Gewerkschaftsstraße / Düppelstraße -
(Veränderungssperre Nr. 154)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 154

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 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 22.06.2015 folgende Satzung beschlossen:

Stellv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek Datum 27.05.2015	Lauxen Datum 27.05.2015	Datum	Wehling Datum 01.06.2015
* 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/16/0886-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 24.04.2015 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 154 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31 und betrifft das Flurstück 769.

§ 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 in Kraft tritt, spätestens jedoch am 20.08.2016. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0886-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 707 durch Dringlichkeitsentscheidung gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2014 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen bekannt gemacht.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist eine geplante Nutzungsänderung für ein Wettbüro an der Düppelstraße 47. Diese Umnutzung würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen im Hauptzentrum Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung sowie der angrenzenden Freiraumnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 707 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von Kerngebiet hin zu Mischgebiet vorgesehen. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Kerngebiet sollen Maßgaben für Wohnnutzungen im Zusammenspiel mit einer Feinsteuerung der Kerngebietsnutzungen entwickelt 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. Wettbüros, 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.

Die Freiraumnutzung im nördlichen Plangebiet (Parkplatz) soll sowohl der bisherigen Nutzung gerecht werden als auch einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Parkstadt Oberhausen – z.B. durch Maßgaben für die Durchgrünung von Parkplatzflächen – leisten. Die im südlich Bereich des öffentlichen Parkplatzes bisher vorgesehene Überbauung (Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung) wird zugunsten einer Freiraumnutzung überprüft.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 707 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Kerngebieten und Mischgebieten;
- Qualifizierung von Freiräumen als Grünflächen;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0886-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine erste Bestandsaufnahme liegt vor, der Bebauungsplanvorentwurf wird zurzeit erarbeitet.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet vorgesehen, das aber Dichtemerkmale eines Kerngebietes aufweist. Östlich des Mischgebietes schließt ein Allgemeines Wohngebiet an. Der heutige Parkplatzbereich im nördlichen Teil des Plangebietes soll in Teilen als öffentliche Grünfläche und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden – insofern sie als sonstige Gewerbebetriebe unter Umständen zulässig wären – per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettvermittlungsstellen und Wettannahmestellen werden weitergehend geregelt. Durch ihr typisches Erscheinungsbild und die mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, wie die Störung des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und andere sind derartige Nutzungen mit einem Imageverlust und weiteren negativen Effekten für das Plangebiet verknüpft.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen ebenfalls im Plangebiet nicht zulässig sein.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im zweiten Halbjahr 2015 durchgeführt werden.

4. Sicherung der Planung

Der Aufstellungsbeschluss für einen 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 Bebauungsplanes Nr. 707 Gebrauch gemacht worden:

Für das Grundstück

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 31

Flurstück Nr.: 769

Bezeichnung: Düppelstraße 47

liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Spielhalle in ein Wettbüro vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 707 muss zunächst u.a. überprüft werden, ob diese Nutzungen künftig überhaupt zulässig sein können.

Da zu befürchten ist, dass durch einen positiven Vorbescheid bzw. Realisierung dieser Nutzungen die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 707 unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, wurde die Entscheidung über die Bauvoranfrage für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0886-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Bebauungsplan Nr. 707

- Gewerkschaftsstraße / Düppelstraße -

- Grenze des Bebauungsplanes
- Bereich der Veränderungssperre
Nr. 154



Angefertigt:
Oberhausen, 24.04.2015
Bereich 5-1 Stadtplanung