

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0915-01	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

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 145 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße -

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. 145

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 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/16/0915-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziges Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 145 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 11.09.2016 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0915-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

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 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 682 erfolgte am 02.07.2012 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist eine geplante Ladenlokalumnutzung als Spielhalle, 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 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0915-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine erste Bestandsaufnahme liegt vor. Der Baublock ist in den Erdgeschossen und in Teilen des ersten Obergeschosses von einer Kerngebietstypik geprägt. Insgesamt liegt jedoch der Anteil von Wohnnutzungen im gesamten Block bei etwa drei Viertel der Bruttogeschossfläche. Die Wohnnutzung ist hier auch offensichtlicher Bestandteil des Stadtbildes. Eine Analyse der umliegenden Bebauung zeigt, dass sich im Osten wie im Süden planungsrechtliche Mischgebietsstypiken finden, eine Kerngebietstypik schließt im Südwesten und Nordosten des Plangebietes an. Der Baublock liegt im Übergangsbereich von der Handelszone „Marktstraße“ zum Behördenviertel. Insgesamt ist der Baublock selbst heute als Mischgebiet zu typisieren und aufgrund des hohen und verfestigten Anteils von Wohnen auch nicht als planungsrechtliches Kerngebiet zu entwickeln.

Für das Plangebiet wird daher ein Mischgebiet vorgesehen, das aber Dichtemerkmale eines Kerngebiets aufweist.

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 damit einhergehenden städtebaulichen Auswirkungen, wie die Störung des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und andere, sind derartige Betriebe mit einem Imageverlust und weiteren negativen Effekten für das Plangebiet verbunden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen ebenfalls im Plangebiet nicht zulässig sein.

Für Werbeanlagen werden gestalterische Festsetzungen getroffen.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im zweiten Halbjahr 2015 durchgeführt werden.

4. Sicherung der Planung

Innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße - hat die Verwaltung einen Bauantrag für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße - vom Rat der Stadt am 07.04.2014 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 145 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 09.04.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 11.09.2015 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. 145 erforderlich.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0915-01	Termin 22.06.2015	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

Bereich des Veränderungssperre Nr. 145

- Elsässer Straße Nr. 23 -

