

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2651-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
14.09.2017	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
19.09.2017	Planungsausschuss	V			
25.09.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 160 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße -

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. 160

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 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), 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 15.11.2016 (GV.NRW.2016, S. 966), in seiner Sitzung am 25.09.2017 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter o.v.i.A. Bereich 5-4	Fachbereich 5-1-20 i.A.	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Dittberner Datum 31.05.2017	Effgen Datum 01.06.2017	Lauxen Datum 01.06.2017	Schranz Datum 14.06.2017
* 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/16/2651-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 160 vom 19.10.2016 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 19.10.2016 spätestens am 20.10.2018 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2651-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 160 liegt in einem Bereich, für den der Hauptausschuss am 07.09.2015 im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 10.09.2015 im Amtsblatt.

Dieser Dringlichkeitsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Oberhausen am 14.09.2015 genehmigt.

Die Veränderungssperre vom 19.10.2016 tritt spätestens am 20.10.2017 außer Kraft.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro am Buchenweg. Diese Umnutzung würde „Trading-Down-Tendenzen“ in Schmachtendorf einleiten und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 729 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich liegt innerhalb des Nebenzentrums Schmachtendorf und schließt direkt an den Marktplatz an.

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf / Holten. Um die zentrenrelevante Nutzungskonzentration auf den Bereich Marktplatz, Schmachtendorfer Straße und Dudeler Straße zu gewährleisten und bei Nutzungsänderungen diese zur Stärkung des Nebenzentrums zu nutzen, sollen schädigende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Es soll ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Dabei sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Hiesfelder Straße soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen 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. Wettbüro, 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.

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 729 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten (MI) und Allgemeinen Wohngebieten (WA);

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2651-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

3. Derzeitiger Planungsstand

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 729 wurde erarbeitet.

Mit diesem Bebauungsplanvorentwurf soll im 4. Quartal 2017 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB 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 einer Zurückstellung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 729 Gebrauch gemacht worden:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wettbüros.

Gemarkung: Sterkrade-Nord

Flur: 23

Flurstück-Nr.: 884

Bezeichnung: Buchenweg 10

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - vom Rat der Stadt am 26.09.2016 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 160 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 19.10.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 20.10.2017 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. 160 erforderlich.

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 BauGB für die Baugenehmigungsbehörde die Zulassung von Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgesehen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2651-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 vom 20.07.2016