

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3069-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
07.12.2017	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
12.12.2017	Planungsausschuss		V		
18.12.2017	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 736
- Friesenstraße / Mecklenburger Straße -
(Veränderungssperre Nr. 164)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 164

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), 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 18.12.2017 folgende Satzung beschlossen:

Fachbereichsleiter Fachbereich 5-1-20	Stv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Perian Datum 14.11.2017	Dittberner Datum 20.11.2017	Lauxen Datum 20.11.2017	Schranz Datum 22.11.2017
* 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/16/3069-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 03.11.2017 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 164 liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 11, und umfasst das Flurstück Nr. 165.

§ 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 ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 16.01.2019. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Nutzungsänderungsantrages nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3069-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige Siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 164 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.12.2016 in einem Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für eine Wettannahmestelle an der Friesenstraße. Diese Umnutzung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen in Buschhausen einzuleiten, und kann im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu bodenrechtlichen Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 736 wird daher eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Nähe des geplanten Vorhabens zu bestehenden, sensiblen Nutzungen. Direkt nördlich schließt sich mit der Gesamtschule Weierheide eine Einrichtung an, die hauptsächlich von Kindern und Jugendlichen frequentiert wird. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets und des Vorhabens befindet sich darüber hinaus noch ein katholischer Kindergarten an der Fichtestraße. Des Weiteren ist die räumliche Umgebung generell stark von Wohnnutzung geprägt, die durch ein derartiges Vorhaben beeinträchtigt würde.

Entsprechend des nutzungsstrukturellen Bestands und zum Schutz der genannten sensiblen Nutzungen soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros und Spielhallen) unzulässig. Weitere Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken können (z. B. Wettannahmestellen oder Betriebe des Rotlichtmilieus), sollen durch textliche Festsetzung ebenfalls ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans 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. 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3069-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die bestehende Schule soll entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Überlagert ist die Darstellung eines (perspektivischen) Nahversorgungszentrums.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße – werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets;
- Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme wird derzeit noch erarbeitet. Besonders die rechtssichere Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets macht eine intensive Bestandsaufnahme erforderlich. Auf der Grundlage dieser Bestandsaufnahme soll dann ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die erste Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind für das 1. Quartal 2018 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. 736 Gebrauch gemacht worden:

Nutzungsänderungsantrag für eine Wettannahmestelle ohne Aufenthalt.

Gemarkung: Buschhausen

Flur: 11

Flurstücke-Nr.: 165

Bezeichnung: Friesenstraße 97-101

Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht auch den Erlass einer Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren (unter Anrechnung der 12-monatigen Zurückstellungsfrist).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3069-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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