

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3114-01	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. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - (Veränderungssperre Nr. 165)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 165

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 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 17.04.1994 (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 15.11.2017	Dittberner Datum 20.11.2017	Lauxen Datum 21.11.2017	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/16/3114-01	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 14.11.2017 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 165 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 15, Flurstück Nr. 713.

§ 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 in Kraft tritt, spätestens jedoch am 24.02.2019. 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/16/3114-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich der Veränderungssperre Nr. 165 hat der Rat der Stadt am 13.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 724 erfolgte am 17.02.2017.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für eine Wettannahmestelle in einem Ladenlokal, das zuletzt als Imbiss genutzt wurde. Diese Umnutzung würde einen „Trading-Down-Effekt“ für das Nahversorgungszentrum Tackenberg/Klosterhardt auslösen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 724 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In dem vorgesehenen Mischgebiet im nördlichen Plangebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Plangebiet sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt den südwestlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg/Klosterhardt.

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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 724 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und ähnliche.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3114-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 724 wird zurzeit erstellt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sollen 2 dem jeweiligen vorhandenen Gebietscharakter entsprechende Ausweisungen getroffen werden, nämlich Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im 2. Quartal 2018 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 ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 724 Gebrauch gemacht worden:

Für das Grundstück

Gemarkung: Sterkrade

Flur: 15

Flurstück Nr.: 713

Bezeichnung: Dorstener Straße Nr. 303

Antragsteller: AS Online GmbH, Gildenstraße 23, 46117 Oberhausen

liegt eine Nutzungsänderung eines Ladenlokals zur Wettannahmestelle vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 724 muss zunächst u.a. überprüft werden, ob diese Nutzungen künftig überhaupt zulässig sein können.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3114-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

107 Der § 14 Abs. 2 BauGB lautet wie folgt:

108

109 "Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungs-
110 sperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Bauges-
111 nehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde."

112

113

114 **Anlage**

115

116 Übersichtsskizze

117