

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4176-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.12.2018	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
11.12.2018	Planungsausschuss	V			
17.12.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 165 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 724

- Dorstener Straße / Steinstraße -

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. 165

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 17 Abs. 1 Satz 3 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.2018, S. 90) in seiner Sitzung am 17.12.2018 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 15.11.2018	Terhart Datum 19.11.2018	Lauxen Datum 19.11.2018	Schranz Datum 21.11.2018
* 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/16/4176-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 165 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 beigefügt.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 165 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 15 und umfasst das 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 abweichend von § 4 der Satzung vom 31.01.2018 außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 24.02.2020.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4176-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - (Veränderungssperre Nr. 165) vom 18.12.2017 (Drucksache Nr. B/16/3114-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

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 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4176-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 andere.

3. Derzeitiger Planungsstand

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

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im 1. Quartal 2019 durchgeführt werden.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Dorstener Straße 303 hat die Verwaltung einen Antrag zur Nutzungsänderung von einem Ladenlokal in eine Wettannahmestellen für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 724 vom Rat der Stadt am 18.12.2017 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 165 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 15.02.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 24.02.2019 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. 165 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/16/4176-01	Termin 17.12.2018	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

Anlage zur Satzung