

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4611-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.05.2019	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
14.05.2019	Planungsausschuss	V			
20.05.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 740
- Weißensteinstraße / Kiebitzstraße -
(Veränderungssperre Nr. 171)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 171

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 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 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV.NRW.2018 S. 738), in seiner Sitzung am 20.05.2019 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5 I. V.	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 11.04.2019	Terhart Datum 12.04.2019	Motschull Datum 18.04.2019	Schranz Datum 18.04.2019
* 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/16/4611-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-4 – Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz – vom 18.03.2019 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 171 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 1, und umfasst das Flurstück Nr. 515.

§ 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 17.07.2020. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugeuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4611-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige Siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 171 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 25.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 740 – Weißensteinstraße/Kiebitzstraße – beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 740 erfolgte am 16.10.2017 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht und Hauptplanungsziele

Der Planbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 740 liegt in einem Teilbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 367 – Weierheide –.

Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 367 bereits im Jahre 1992 gefasst wurde, sollen mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 740 die Rechtsgrundlagen aktualisiert werden, des Weiteren sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Unter Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung gestört und verdrängt werden.

Das östliche bebaute Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 740 zeichnet sich im Bestand insgesamt als eine heterogene Nutzungsmischung aus Gewerbe- sowie Wohnnutzung aus. Der westliche Teil des Verfahrensgebietes ist im Wesentlichen unbebaut und stellt sich demnach als Freiraum dar.

Das Ziel bisheriger Beschlüsse sowie Planungen ist eine geordnete Entwicklung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, darüber hinaus die Sicherung eines verträglichen Miteinanders der verschiedenen Nutzungsarten. Um diese übergeordneten Ziele nicht weiter zu gefährden, sollen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden. In diesem Zusammenhang sollen auch westlich der bisherigen Bestandsbebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4611-01	Termin 20.05.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (RFNP) stellt für den Verfahrensbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) bzw. Gewerbliche Baufläche sowie im westlichen Randbereich Grünfläche dar.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) sind die Flächen als Gewerbegebiet sowie im westlichen Randbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 740 – Weißensteinstraße/Kiebitzstraße – werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt.

- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes;
- Festsetzung eines Gewerbegebietes;
- Prüfung der Verträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben;
- 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 Bebauungsplan Nr. 740 befindet sich derzeit in der Konzeptionsphase. Zurzeit werden die notwendigen Bestandsaufnahmen durchgeführt. Unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen soll dann ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet werden. Weiterhin wird geprüft, welche Gutachten in welchem Umfang erforderlich sind, und deren Beauftragung entsprechend vorbereitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange ist für das vierte Quartal 2019 vorgesehen.

4. Sicherung der Planung

Der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan ermöglicht 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. 740 Gebrauch gemacht worden:

Errichtung von Einfamilienwohnhäusern.

Gemarkung: Sterkrade

Flur: 1

Flurstück Nr.: 515

Bezeichnung: Weißensteinstraße

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/16/4611-01	Termin 20.05.2019	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

Anlage zur Satzung