

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0567-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
27.01.2015	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
03.02.2015	Planungsausschuss	V			
09.02.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße -
(Veränderungssperre Nr. 153)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 153

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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), 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 19.12.2013 (GV.NRW.2013, S. 878) in seiner Sitzung am 09.02.2015 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 09.01.2015	Lauxen Datum 12.01.2015	Datum	Wehling Datum 14.01.2015
* 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/16/0567-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 10.12.2014 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 153 liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 7, Flurstück Nr. 399.

§ 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 nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch am 05.03.2016. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0567-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich der Veränderungssperre Nr. 153 hat der Rat der Stadt am 03.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 704 erfolgte am 05.02.2014.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro. Diese Umnutzung löst einen Trading-Down-Effekt für das Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt aus und führt im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 704 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In dem vorgesehenen Mischgebiet südlich der Dorstener Straße sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Dorstener Straße sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt den nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg/Klosterhardt insoweit dieser nicht bereits durch andere qualifizierte Bebauungspläne hinreichend geregelt ist.

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. 704 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

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

Mit diesen Hauptplanungszielen kann das Nahversorgungszentrum gesichert und weiter entwickelt werden. Des Weiteren kann ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe geschaffen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0567-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 704 ist abgeschlossen. 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 Februar 2015 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. 704 Gebrauch gemacht worden:

Für das Grundstück

Gemarkung: Osterfeld

Flur: 7

Flurstück Nr.: 399

Bezeichnung: Dorstener Straße Nr. 324, 328

liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung in ein Wettbüro vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 704 muss zunächst u.a. überprüft werden, ob diese Nutzung künftig überhaupt zulässig sein kann.

Da zu befürchten ist, dass durch einen positiven Vorbescheid bzw. Realisierung dieser Nutzung die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 704 unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, wurde die Entscheidung über die Bauvoranfrage für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Dies bedeutet keine Verweigerung der Nutzungsänderung, sondern lediglich einen befristeten Aufschub im öffentlichen Interesse.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0567-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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