

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1265-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
01.12.2015	Bezirksvertretung Osterfeld		A		
08.12.2015	Planungsausschuss		V		
14.12.2015	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 153
für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 704
- Dorstener Straße / Musfeldstraße -

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. 153

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 17 Abs. 1 Satz 3 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.2015, S. 208), in seiner Sitzung am 14.12.2015 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 17.11.2015	Lauxen Datum 17.11.2015	Datum	Schranz Datum 19.11.2015
* 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/16/1265-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 153 vom 10.02.2015 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 10.02.2015 spätestens am 14.02.2017 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1265-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 153 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 03.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 704 erfolgte am 05.02.2014 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

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/16/1265-01	Termin 14.12.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Derzeitiger Planungsstand

Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserhebung wurde ein Planentwurf erarbeitet. Dieser wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zwischen dem 18.05.2015 und dem 01.06.2015 ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden erfolgte im Zeitraum zwischen dem 15.05.2015 und 29.06.2015. Die eingegangenen Stellungnahmen werden zurzeit ausgewertet und fließen soweit erforderlich in die Erarbeitung des Planentwurfs für die öffentliche Auslegung ein. Diese wird voraussichtlich im Frühjahr 2016 durchgeführt.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Dorstener Straße 324, 328 hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 704 vom Rat der Stadt am 09.02.2015 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 153 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 12.02.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 14.02.2016 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. 153 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.

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