

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1843-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
15.09.2016	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
20.09.2016	Planungsausschuss		V		
26.09.2016	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 729
- Buchenweg / Hiesfelder Straße -
(Veränderungssperre Nr. 160)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 160

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW.2015, S. 496), in seiner Sitzung am 26.09.2016 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 04.08.2016	Lauxen Datum 15.08.2016	Datum	Schranz Datum 17.08.2016
* 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/16/1843-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 20.07.2016 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 160 liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 23, und umfasst das Flurstück Nr. 884.

§ 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 20.10.2017. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung einer Bauvoranfrage nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1843-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 160 liegt in einem Bereich, für den der Hauptausschuss per Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) am 07.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.09.2015 in einem Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen.

In seiner Sitzung am 14.09.2015 hat der Rat der Stadt den durch den Hauptausschuss gefassten Dringlichkeitsbeschluss genehmigt.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro am Buchenweg. Diese Umnutzung würde „Trading-Down-Tendenzen“ in Schmachtendorf einleiten und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 729 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich liegt innerhalb des Nebenzentrums Schmachtendorf und schließt direkt an den Marktplatz an.

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf / Holten. Um die zentrenrelevante Nutzungskonzentration auf den Bereich Marktplatz, Schmachtendorfer Straße und Dudeler Straße zu gewährleisten und bei Nutzungsänderungen diese zur Stärkung des Nebenzentrums zu nutzen, sollen schädigende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Es soll ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Dabei sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Hiesfelder Straße soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1843-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 729 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten (MI) und Allgemeinen Wohngebieten (WA);
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettbüros, Wettannahmestellen und andere.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme liegt mittlerweile vor. Ein Bebauungsplanvorentwurf wird zurzeit erarbeitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die erste Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind für das 1. Quartal 2017 vorgesehen.

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 Bebauungsplanverfahrens Nr. 729 Gebrauch gemacht worden:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wettbüros.

Gemarkung: Sterkrade-Nord

Flur: 23

Flurstücke-Nr.: 884

Bezeichnung: Buchenweg 10

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/16/1843-01	Termin 26.09.2016	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