

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3245-01	Termin 25.01.2018	Bezirksvertretung Sterkrade		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
25.01.2018	Bezirksvertretung Sterkrade		B		

Beratungsgegenstand

Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung
hier: Erlass einer Veränderungssperre Nr. 167
(Bebauungsplan Nr. 535, 1. Erg. - Ortskern Holten -)

Beschlussvorschlag

Die Bezirksvertretung Sterkrade genehmigt folgende gemäß § 36 Absatz 5 Satz 2 Gemeindeordnung (GO NRW) durch den Bezirksbürgermeister, Herrn Ulrich Real, und das Mitglied der Bezirksvertretung Sterkrade, Herrn Holger Ingendoh, per Dringlichkeitsentscheidung am 04.01.2018 getroffene Entscheidung:

- a) „Die Anhörung der Bezirksvertretung Sterkrade im Zusammenhang mit dem Erlass der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 535, 1. Erg. –Ortskern Holten- mit folgendem Satzungstext ist hiermit vollzogen:

siehe beigefügte Drucksache Nr. B/16/3241-01

Gesetzliche Grundlage: siehe Satzungstext

Fachbereich 5-1-20	Stv.Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Perian	Dittberner	Lauxen	
Datum 08.01.2018	Datum 08.01.2018	Datum 09.01.2018	Datum
* 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/16/3245-01	Termin 25.01.2018	Bezirksvertretung Sterkrade
-----------------------------	--	------------------------------	------------------------------------

Bezug

Dringlichkeitsentscheidung durch den Bezirksbürgermeister, Herrn Ulrich Real, und das Mitglied der Bezirksvertretung Sterkrade, Herrn Holger Ingendoh, per Dringlichkeitsentscheidung am 04.01.2018 (Drucksache Nr. B/16/3241-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige siehe Satzungstext

Begründung

Gemäß den Bestimmungen in der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) und in den Bezirksvertretungsrichtlinien sind die Bezirksvertretungen im Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen und so auch zum Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung anzuhören.

Im vorliegenden Fall ist aus zeitlichen Gründen eine Anhörung in der Bezirksvertretung Sterkrade in seiner Sitzung am 25.01.2018 und eine anschließende Beschlussfassung durch den Rat in seiner Sitzung am 19.02.2018 nicht möglich gewesen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 535, 1.Erg. – Ortskern Holten - liegt ein Teilnutzungsänderungsantrag eines Ladenlokals zur Gaststätte und Wettannahmestelle vor.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Erg. –Ortskern Holten - war deshalb die Anhörung zum Erlass einer Veränderungssperre auf dem Wege einer Dringlichkeitsentscheidung durch den Bezirksbürgermeister, Herrn Ulrich Real, und das Mitglied der Bezirksvertretung Sterkrade, Herrn Holger Ingendoh, zu vollziehen.

Die Bekanntmachung der Veränderungssperre Nr. 167 als Satzung erfolgte am 17.01.2018 in einem Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen.

Einzelheiten u. a. im Hinblick auf die Notwendigkeit der Veränderungssperre sind der beigefügten Drucksache Nr. B/16/3241-01 zu entnehmen.

Anlage

Drucksache Nr. B/16/3241-01

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3241-01	Termin 03.01.2018	Bezirksbürgermeister und Bezirksvertretungsmitglied Sterkrade		
<u>Beschlussvorlage</u>			<u>öffentlich</u>		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
03.01.2018	Bezirksbürgermeister und Bezirksvertretungsmitglied Sterkrade		A		

Beratungsgegenstand

Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 36 Absatz 5 Satz 2 GO NRW zum
Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung
- Ortskern Holten -
(Veränderungssperre Nr. 167)

Beschlussvorschlag

Da es sich um einen Fall äußerster Dringlichkeit handelt, treffen der Bezirksbürgermeister von Oberhausen-Sterkrade, Herr Ulrich Real, und das Mitglied der Bezirksvertretung Sterkrade, Herr Holger Ingendoh, gemäß § 36 Absatz 5 Satz 2 Gemeindeordnung (GO NRW) folgende Entscheidung:

„Die Anhörung der Bezirksvertretung Sterkrade im Zusammenhang mit dem Erlass der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - mit folgendem Satzungstext ist hiermit vollzogen:

Gesetzliche Grundlage: **siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 167

Der Oberbürgermeister, Herr Daniel Schranz, und das Mitglied des Rates der Stadt Oberhausen, , haben aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in

Fachbereich 5-1-20	Beigeordnete Dezernat 5	Kämmerer	Oberbürgermeister
			
Perian Datum 3.1.18	Lauxen Datum 04. JAN. 2018	Datum	Datum
* 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/16/3241-01	Termin 03.01.2018	Bezirksbürgermeister und Bezirksvertretungsmitglied Sterkrade
-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	--

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 Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016, S. 966), per Dringlichkeitsentscheidung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz -, vom 03.01.2018 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre liegt in der Gemarkung Holten, Flure 1 und 10, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Bahnstraße; nordwestliche Seite der Burgstraße; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3265 und 3306, Flur 1; südöstliche Seite der Wasserstraße; in Höhe des Hauses Wasserstraße Nr. 42 die Wasserstraße überquerend; nordwestliche Seite der Wasserstraße; südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 47, Flur 10; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 37-47, Flur 10; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 37, Flur 10; nordwestliche Seite der Wasserstraße; die Wasserstraße in Höhe der Krumme Straße überquerend; südöstliche Seite der Wasserstraße; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 2637 und 3308, Flur 1; nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 3429, Flur 1; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 3429, Flur 1; nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 2824, Flur 1; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 2824, 2404, 2711, 2712 und 2488, Flur 1; südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 2488, Flur 1; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3308 und 3309, Flur 1; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3309, 3134, 2184 und 3741, Flur 1; nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 2384, Flur 1.

§ 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

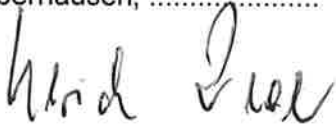
Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3241-01	Termin 03.01.2018	Bezirksbürgermeister und Bezirksvertretungsmitglied Sterkrade
-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	--

§ 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 17.01.2019. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Teilnutzungsänderungsantrags nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.“

Oberhausen, ^{04. JAN. 2018}



Ulrich Real
Bezirksbürgermeister

Oberhausen, ^{04. JAN. 2018}



Holger Ingendoh
Bezirksvertretungsmitglied

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3241-01	Termin 03.01.2018	Bezirksbürgermeister und Bezirksvertretungsmitglied Sterkrade
-----------------------------	--	------------------------------	--

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Siehe Satzungstext

Begründung

1. Allgemeines

Gemäß den Bestimmungen in der Gemeindeordnung NRW und in den Bezirksvertretungsrichtlinien sind die Bezirksvertretungen im Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen und so auch zum Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung anzuhören.

Im vorliegenden Fall sind aus zeitlichen Gründen eine Anhörung der Bezirksvertretung Sterkrade am 25.01.2018 und eine anschließende Beschlussfassung durch den Rat in seiner Sitzung am 19.02.2018 nicht möglich.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung liegt ein Teilnutzungsänderungsantrag eines Ladenlokals zur Gaststätte und Wettannahmestelle vor.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung ist deshalb die Anhörung der Bezirksvertretung Sterkrade für den Erlass einer Veränderungssperre im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung zu vollziehen.

Analog erfolgt eine Dringlichkeitsentscheidung durch den Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied.

Einzelheiten u.a. im Hinblick auf die Notwendigkeit der Veränderungssperre sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

2. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 167 liegt in einem Bereich, für den am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - beschlossen wurde (Drucksache Nr. B/16/2210-01).

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss erfolgte am 21.12.2016 im Sonderamtsblatt 7/2016 der Stadt Oberhausen.

Die Veränderungssperre umfasst den vollständigen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans und soll der Sicherung dieser Planung dienen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3241-01	Termin 03.01.2018	Bezirksbürgermeister und Bezirksvertretungsmitglied Sterkrade
-----------------------------	--	------------------------------	--

3. Planungsanlass und -ziele

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 535 - Ortskern Holten - vom 01.10.2008. Dieser setzt neben den Straßenverkehrsflächen Reine, Allgemeine und Besondere Wohngebiete sowie Flächen für Gemeinbedarf (Kirchen) und Grünflächen (privat und öffentlich) fest. Bislang werden im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle textlich ausgeschlossen.

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten - im vereinfachten Verfahren sollen die Planungsziele für das gesamte Plangebiet um eine textliche Regelung zu Wettannahmestellen erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dadurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung entsprechend der aktuelleren Rechtsprechung, Trading-Down-Effekte zu verhindern. Das Bezugsgebiet der 1. Ergänzung entspricht dabei unverändert dem ursprünglichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten -.

Bei Realisierung der oben genannten Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. 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. 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. Daher sollen nicht nur Spielhallen und Wettbüros, sondern alle Arten von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Sexshops und -kinos sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

4. Derzeitiger Planungsstand

Da die 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 535 gemäß § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet und direkt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Die vorbereitenden Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - sind abgeschlossen.

Auf Grundlage dieser Bestandsaufnahme wird der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Mit diesem soll im 2. Quartal 2018 die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

5. 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 von bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder erschwert würde.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3241-01	Termin 03.01.2018	Bezirksbürgermeister und Bezirksvertretungsmitglied Sterkrade
-----------------------------	--	------------------------------	--

Von dieser Möglichkeit ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 535, 1. Ergänzung Gebrauch gemacht worden:

Teilnutzungsänderungsantrag eines Ladenlokals zur Gaststätte und Wettannahmestelle

Gemarkung: Holten

Flur: 1

Flurstücke-Nr.: 2940 und 3251

Bezeichnung: Burgstraße 6 und 8

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.

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

Geltungsbereich zur Veränderungssperre Nr. 167

