

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3343-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.03.2018	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
13.03.2018	Planungsausschuss	V			
19.03.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 450, 1. Ergänzung
- Bahnhof Sterkrade -
(Veränderungssperre Nr. 166)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 166

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 17.04.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016, S. 966) in seiner Sitzung am 19.03.2018 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 21.02.2018	Terhart Datum 23.02.2018	Lauxen Datum 23.02.2018	Schranz Datum 28.02.2018
* 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/16/3343-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-4 – Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz -, vom 14.02.2018 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 166 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 22, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 988, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 996, nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 910, entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der ÖPNV-Trasse (Bebauungsplan Nr. 376), bis zu der südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 376, südliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Nr. 376, nördlich abknickend entlang einer Parallelen, die ca. 6 m westlich der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 1023 verläuft, östlich abknickend zum südöstlichen Gebäudepunkt des Bahnhofs, entlang der westlichen Gebäudekanten des Bahnhofs.

§ 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 in Kraft tritt, spätestens jedoch am 25.04.2019. 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/16/3343-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 166 umfasst den Bereich, für den der Rat der Stadt am 27.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 450, 1. Ergänzung - Bahnhof Sterkrade - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 450, 1. Ergänzung, erfolgte am 18.04.2017 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Aktueller Planungsanlass ist eine geplante Wettannahmestelle im Gebäude des Bahnhofs Sterkrade. Diese geplante Nutzungsänderung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen in Sterkrade weiter zu verstärken. Weiterhin kann sie dazu führen, dass die im Rahmen der Stadterneuerung in Sterkrade verfolgten Ziele nicht erreicht werden können.

Das Plangebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 450 liegt im Programmgebiet des Stadterneuerungsgebiets Sterkrade. Hier sollen im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umfassende Maßnahmen der Stadterneuerung, der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung sowie der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung durchgeführt werden. Ziel ist es, das Zentrum von Sterkrade langfristig zu stärken und im Sinne eines attraktiven Stadtbezirkszentrums zu entwickeln.

Die geplante Ansiedlung einer Wettannahmestelle kann dazu beitragen, dass diese genannten Ziele der Stadterneuerung nicht erreicht werden können. Wettannahmestellen weisen regelmäßig ähnlich Auswirkungen wie Vergnügungsstätten auf und sind geeignet, Trading-Down-Effekte auszulösen oder bestehende Trading-Down-Effekte zu verstärken. Daher sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken, in der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 durch textliche Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen werden.

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. 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3343-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der seit dem 01.02.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 450 - Bahnhof Sterkrade - setzt für das Bahnhofsgebäude Kerngebiet fest. Für die sich südlich anschließenden Flächen enthält er die nachrichtliche Übernahme von Flächen für Bahnanlagen. Im Kerngebiet werden durch textliche Festsetzung Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Wettannahmestellen fallen, obwohl sie regelmäßig die gleichen schädlichen Auswirkungen haben, nicht unter die Nutzungsart Vergnügungsstätte. Daher wäre das Vorhaben auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans positiv zu bescheiden.

In der 1. Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 450 sollen zusätzlich zu den Vergnügungsstätten nunmehr auch Wettannahmestellen sowie weitere Nutzungen, die Trading-Down-Effekte auslösen oder verstärken können, durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet im bauleitplanerischen Teil des RFNP als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Der regionalplanerische Teil des RFNP enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die flächige Darstellung Bahnanlagen. Überlagert ist die lineare Darstellung als Straßenbahntrasse.

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- 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

Die Bestandsaufnahme ist abgeschlossen. Derzeit wird auf der Grundlage der Bestandsaufnahme der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 450 - Bahnhof Sterkrade -, 1. Ergänzung erarbeitet. Da nach § 13 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, soll als nächster Verfahrensschritt die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vorbereitet 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. 450, 1. Ergänzung, Gebrauch gemacht worden:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3343-01	Termin 19.03.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Baugesuch: Nutzungsänderung eines Teilbereichs einer Gastronomie in eine Tippannahme.

Gemarkung: Sterkrade

Flur: 22

Flurstück Nr.: 988 und tlw. Nr. 995

Bezeichnung: Bahnhofstraße 2

Die Entscheidung über den Nutzungsänderungsantrag wurde gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. 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