

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4109-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.12.2018	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
11.12.2018	Planungsausschuss	V			
17.12.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 167 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 535,

1. Ergänzung - Ortskern Holten -

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. 167

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 17 Abs. 1 Satz 3 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.2018, S. 90), in seiner Sitzung am 17.12.2018 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 16.11.2018	Terhart Datum 16.11.2018	Lauxen Datum 19.11.2018	Schranz Datum 21.11.2018
* 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/16/4109-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 167 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 beigefügt.

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.

§ 4

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt abweichend von § 4 der Satzung vom 12.01.2018 außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 17.01.2020.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4109-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die am 08.01.2018 gemäß §60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) per Dringlichkeitsentscheidung erlassene Veränderungssperre Nr. 167 umfasst den vollständigen Bereich, für den am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Erg. - Ortskern Holten - beschlossen wurde (Drucksache Nr. B/16/2210-01), und soll der Sicherung dieser Planung dienen.

Die Genehmigung dieser Dringlichkeitsentscheidung durch den Rat der Stadt Oberhausen erfolgte in seiner Sitzung am 19.02.2018.

Die öffentliche Bekanntmachung der Veränderungssperre Nr. 167 erfolgte am 17.01.2018 im Sonderamtsblatt 1/2018 der Stadt Oberhausen.

Die Veränderungssperre vom 12.01.2018 tritt spätestens am 17.01.2019 außer Kraft.

2. Planungsabsicht

Für den Geltungsbereich gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten – vom 01.10.2008. Dieser setzt neben den Straßenverkehrsflächen Reine, Allgemeine und Be-sondere 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.

3. 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4109-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Im 1. Quartal 2019 soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB 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 einer Zurückstellung 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

Zur Sicherung der Planung ist danach für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten - die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 167 beschlossen und am 17.01.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Sie tritt am 17.01.2019 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. 167 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:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4109-01	Termin 17.12.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

108 „Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Verän-
109 derungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die
110 Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.“

111

112

113 **Anlage**

114

115 Anlage zur Satzung