

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4371-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
21.03.2019	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
26.03.2019	Planungsausschuss	V			
01.04.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 166 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 450, 1. Ergänzung - Bahnhof Sterkrade -

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. 166

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 17 Abs. 1 Satz 3 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 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.2018, S. 738) in seiner Sitzung am 01.04.2019 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1 I.A.	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5 I.V.	Oberbürgermeister
Perian Datum 26.02.2019	Terhart Datum 26.02.2019	Motschull Datum 27.02.2019	Schranz Datum 28.02.2019
* 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/16/4371-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 166 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 Flurstücks 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 Bebauungsplans Nr. 376, südliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Nr. 376, nördlich abknickend entlang einer Parallelen, die ca. 6 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 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 abweichend von § 4 der Satzung vom 26.03.2018 außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 25.04.2020.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4371-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich der Veränderungssperre Nr. 166 hat der Rat der Stadt am 27.03.2017 den einleitenden Beschluss zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 - Bahnhof Sterkrade - gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung über den einleitenden Beschluss zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 450 erfolgte am 18.04.2017 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Anlass zur Ergänzung des Bebauungsplans ist ein Nutzungsänderungsantrag für eine 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 Bebauungsplans 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/16/4371-01	Termin 01.04.2019	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 die Nutzungsänderung 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 des Plangebiets liegt vor. Der Entwurf der Begründung und der Entwurf der Planzeichnung werden derzeit erarbeitet. Vorgesehen ist in einer der nächsten Sitzungen des Rates der Stadt Oberhausen den Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 450, 1. Ergänzung fassen zu lassen. Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, kann auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Bahnhofstraße 2 hat die Verwaltung einen Antrag zur Nutzungsänderung eines Teilbereiches einer Gastronomie in eine Tippannahme für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 450 vom Rat der Stadt am 19.03.2018 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 166 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 16.04.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 25.04.2019 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4371-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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. 166 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

Anlage zur Satzung