

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4134-01</b> | <b>Termin<br/>17.12.2018</b> | <b>Rat der Stadt</b> |                                  |  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>    |                                  |  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         | <b>Vorlage<br/>zur*</b>      | <b>Ergebnis</b>      | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |  |
| 06.12.2018                     | Bezirksvertretung Sterkrade            | A                            |                      |                                  |  |
| 11.12.2018                     | Planungsausschuss                      | V                            |                      |                                  |  |
| 17.12.2018                     | Rat der Stadt                          | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 164 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 736  
- Friesenstraße / Mecklenburger Straße -

## **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. 164**

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 17.04.1994 (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:

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-4</b>                                                                           | <b>Beigeordnete<br/>Dezernat 5</b>      | <b>Oberbürgermeister</b>                                              |
| <b>Mollerus<br/>Datum 14.11.2018</b>                                                           | <b>Terhart<br/>Datum 14.11.2018</b>                                                                             | <b>Lauxen<br/>Datum 15.11.2018</b>      | <b>Schranz<br/>Datum 21.11.2018</b>                                   |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat        []<br>Gleichstellungsstelle [] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4134-01</b> | <b>Termin<br/>17.12.2018</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **§ 1**

Es wird die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 164 beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 03.11.2017 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 164 liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 11, und umfasst das Flurstück Nr. 165.

## **§ 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 21.12.2017 außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 16.01.2020.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4134-01</b> | <b>Termin<br/>17.12.2018</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Bezug**

- Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - (Veränderungssperre Nr. 164) vom 18.12.2017 (Drucksache Nr. B/16/3069-01);

## **Begründung**

### **1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation**

Die Veränderungssperre Nr. 164 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.12.2016 in einem Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen.

### **2. Planungsabsicht**

Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für eine Sportsbar in Zusammenhang mit einer Wettannahmestelle an der Friesenstraße. Diese Umnutzung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen in Buschhausen einzuleiten, und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen zu führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 736 wird daher eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Nähe des geplanten Vorhabens zu bestehenden, sensiblen Nutzungen. Direkt nördlich schließt sich mit der Gesamtschule Weierheide eine Einrichtung an, die hauptsächlich von Kindern und Jugendlichen frequentiert wird. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets und des Vorhabens befindet sich darüber hinaus noch ein katholischer Kindergarten an der Fichtestraße. Des Weiteren ist die räumliche Umgebung generell stark von Wohnnutzung geprägt, die durch ein derartiges Vorhaben beeinträchtigt würde.

Entsprechend dem Bestand und zum Schutz der genannten sensiblen Nutzungen soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros, Spielhallen und Nachtlokale jeglicher Art) sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (z. B. Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs u. ä. Betriebe sowie die Wohnungsprostitution) unzulässig. Weitere Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken können (wie Wettannahmestellen oder Sexshops), sollen durch textliche Festsetzung ebenfalls ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans 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. Wettannahmestellen, 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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4134-01</b> | <b>Termin<br/>17.12.2018</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Die bestehende Schule soll entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Überlagert ist die Darstellung eines (perspektivischen) Nahversorgungs-zentrums.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 736 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets;
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - Schule -;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Einzelhandel erotischer Artikel und Wettannahmestellen.

### **3. Derzeitiger Planungsstand**

Die Bestandsaufnahme und ein Bebauungsplanvorentwurf liegen mittlerweile vor.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die erste Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind vom 07.12.2018 bis 21.12.2018 bzw. 03.12.2018 bis 18.01.2019 vorgesehen.

### **4. Sicherung der Planung**

Für das Grundstück Friesenstraße 97-101 hat die Verwaltung einen Nutzungs-änderungsantrag für eine Wettannahmestelle ohne Aufenthalt für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 736 durch den Rat der Stadt am 18.12.2017 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 164 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 15.01.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 16.01.2019 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. 164 erforderlich.

Eine Veränderungssperre hat in der Regel ein generelles Bauverbot zur Folge.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/4134-01</b> | <b>Termin<br/>17.12.2018</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

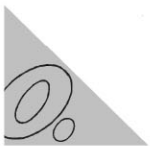
Um dennoch die Ausführung von Bauvorhaben, die der vorgesehenen Planung voraussichtlich nicht widersprechen, im Einzelfall nicht unangemessen zu verzögern, hat der Gesetzgeber in § 14 BauGB für die Baugenehmigungsbehörde die Zulassung von Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgesehen.

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.“

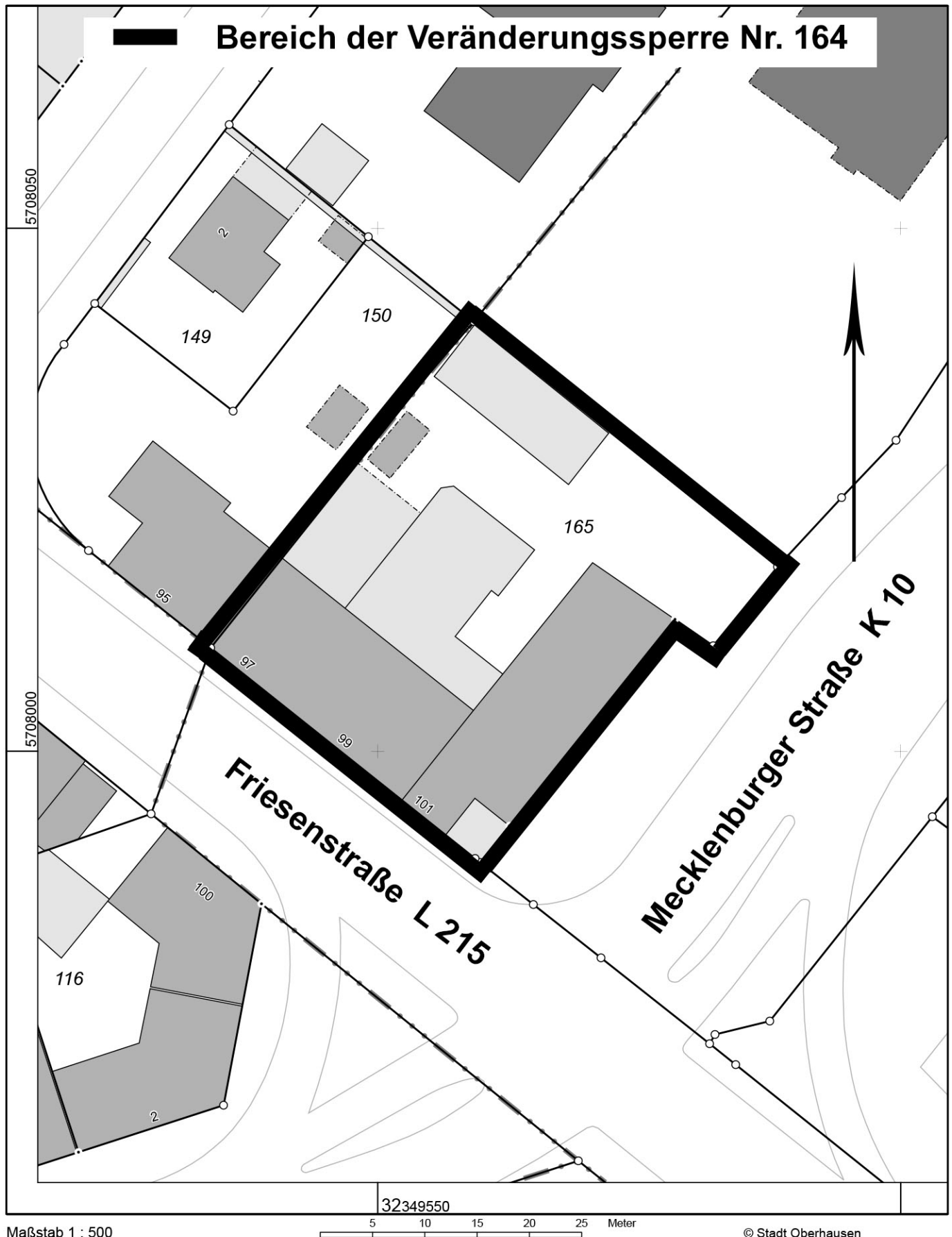
## **Anlage**

Anlage zur Satzung



Flurstück: 165  
Flur: 11  
Gemarkung: Buschhausen  
Friesenstr. 99, Oberhausen u.a.

Erstellt: 03.11.2017



Maßstab 1 : 500

© Stadt Oberhausen