

|                                |                                          |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1047-01-1</b> | <b>Termin<br/>23.09.2019</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> |  |
| 12.09.2019                     | Bezirksvertretung Sterkrade              | A                            |                      |                                  |  |
| 17.09.2019                     | Planungsausschuss                        | V                            |                      |                                  |  |
| 23.09.2019                     | Rat der Stadt                            | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 730 – Robert-Koch-Straße/Hospitalstraße – (Veränderungssperre Nr. 172)

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

### **S a t z u n g**

#### **über die Veränderungssperre Nr. 172**

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 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW.2019, S. 202), in seiner Sitzung am 23.09.2019 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Dezernent<br/>Dezernat 0</b>                                                                                 | <b>Oberbürgermeister</b>                |                                                                |
| <b>Mollerus o. V. i. A.<br/>Datum 25.07.2019</b>                                               | <b>Güldenzopf<br/>Datum 26.07.2019</b>                                                                          | <b>Schranz<br/>Datum 05.08.2019</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/16/1047-01-1</b> | <b>Termin<br/>23.09.2019</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-4 – Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz – vom 11.04.2019 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 172 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 25, und umfasst das Flurstück Nr. 1000.

## **§ 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 15.10.2020. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

|                             |                                          |                              |                      |
|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1047-01-1</b> | <b>Termin<br/>23.09.2019</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Bezug**

Bebauungsplan Nr. 730 – Robert-Koch-Straße/Hospitalstraße –  
Aufstellungsbeschluss (B/16/1047-1)

## **Konsequenzen**

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ [ ]

b) Sonstige: siehe Satzungstext

## **Begründung**

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

Die Veränderungssperre Nr. 172 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 14.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 730 – Robert-Koch-Straße/Hospitalstraße – beschlossen hat. Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 730 erfolgte am 01.10.2015 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

### **2. Planungsabsicht und Hauptplanungsziele**

Planungsanlass ist das Aufgreifen eines ohne Genehmigung betriebenen Wettbüros durch Mitarbeiter des Fachbereichs 5-3 – Baugenehmigung und Bauordnung. Es ist anzunehmen, dass die Betreiber eine Legalisierung und anschließend den weiteren Betrieb des Wettbüros anstreben. Dies wäre nur mit einem positiv beschiedenen Baugesuch möglich, weshalb davon auszugehen ist, dass das Baugesuch für das Wettbüro kurzfristig eingehen wird. Diese Weiternutzung würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen in Sterkrade verfestigen und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 730 wird die Sicherung einer verträglichen Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich liegt innerhalb des Hauptzentrums Sterkrade, außerhalb der Fußgängerzone. Es soll ein Mischgebiet mit geschlossener Bauweise ausgewiesen werden. Es ist zu prüfen, ob das Mischgebiet Dichtemerkmale von Kerngebieten aufweisen soll. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, sollen 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. Wettbüro, 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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 730 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

|                             |                                          |                              |                      |
|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1047-01-1</b> | <b>Termin<br/>23.09.2019</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------|----------------------|

- Festsetzung eines Mischgebiets;
- Festsetzung von Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien entsprechend dem tatsächlichen Straßenausbau;
- 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

Der Bebauungsplan Nr. 730 befindet sich derzeit in der Konzeptionsphase. Zurzeit werden die notwendigen Bestandsaufnahmen durchgeführt. Unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen soll dann ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet werden. Weiterhin wird geprüft, welche Gutachten in welchem Umfang erforderlich sind, und die Beauftragung von erforderlichen Gutachten entsprechend vorbereitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange ist für das vierte Quartal 2019 vorgesehen.

### 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. 730 Gebrauch gemacht worden:

#### **Nutzungsänderung: Wettannahmestelle im Erdgeschoß.**

Gemarkung: Sterkrade  
 Flur: 25  
 Flurstück Nr.: 1.000  
 Bezeichnung: Steinbrinkstraße 247

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

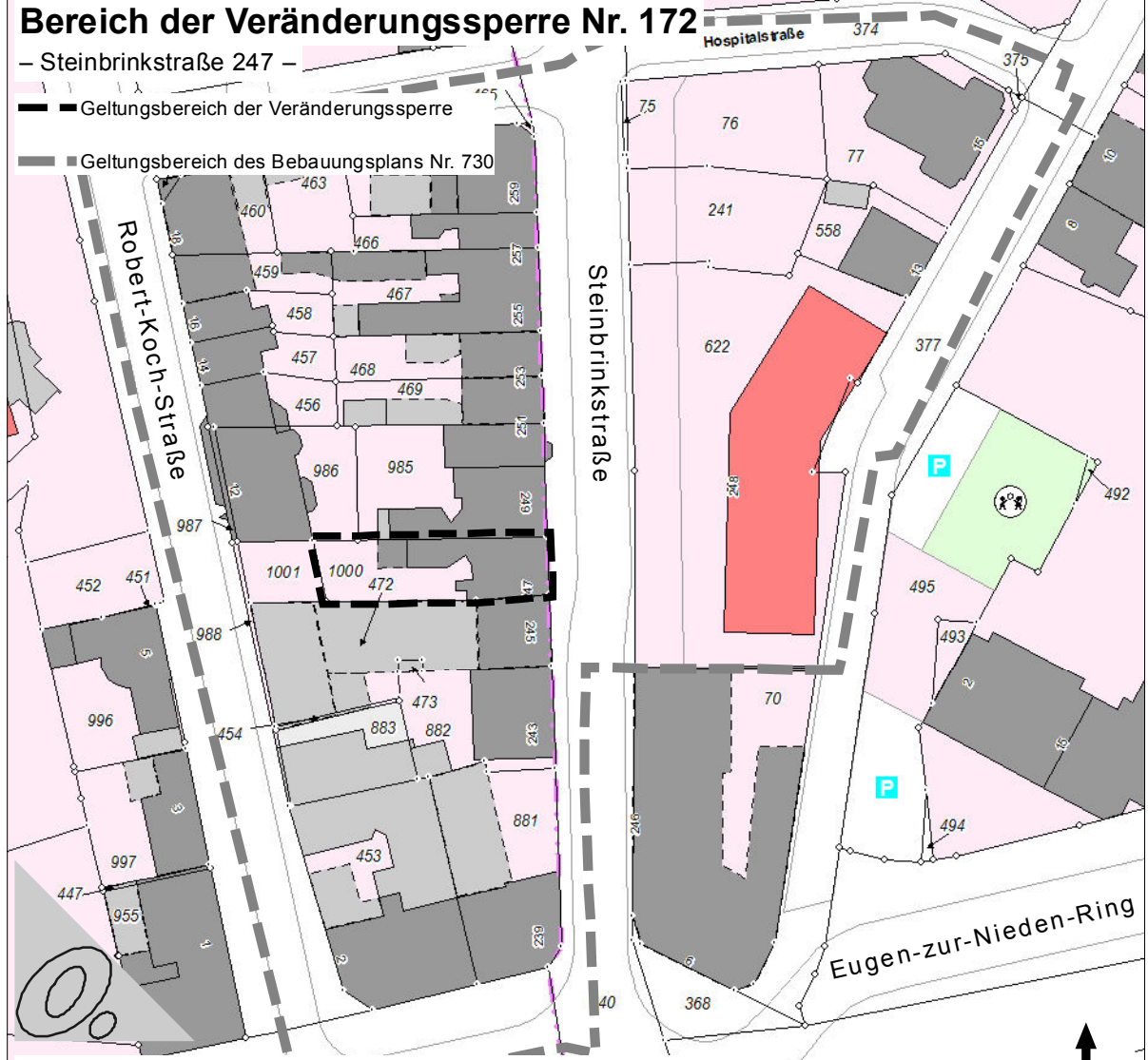
Anlage zur Satzung

## Bereich der Veränderungssperre Nr. 172

– Steinbrinkstraße 247 –

■ ■ Geltungsbereich der Veränderungssperre

■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 730



angefertigt 11.04.2019

Bereich 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

5 von 5 in Zusammenstellung

0            10            20 m

