

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2828-01</b> | <b>Termin<br/>25.09.2017</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> |  |
| 13.09.2017                     | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen       | A                            |                      |                                  |  |
| 19.09.2017                     | Planungsausschuss                      | V                            |                      |                                  |  |
| 25.09.2017                     | Rat der Stadt                          | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 162 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 727 - Mülheimer Straße / Virchowstraße -

## **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. 162**

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 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), 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 25.09.2017 folgende Satzung beschlossen:

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-4</b>                                                          | <b>Fachbereich 5-1-20</b>                                                                                       | <b>Beigeordnete<br/>Dezernat 4</b>      | <b>Oberbürgermeister</b>                                             |
| <b>Terhart<br/>Datum 17.08.2017</b>                                                            | <b>Perian<br/>Datum 15.08.2017</b>                                                                              | <b>Lauxen<br/>Datum 22.08.2017</b>      | <b>Schranz<br/>Datum 28.08.2017</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><br>Gleichstellungsstelle [ ] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2828-01</b> | <b>Termin<br/>25.09.2017</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

### **Einziger Paragraph**

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 162 vom 27.09.2016 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung der Satzung vom 27.09.2016 spätestens am 20.10.2018 außer Kraft.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2828-01</b> | <b>Termin<br/>25.09.2017</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Konsequenzen**

### a) Finanzielle

keine [ X ]

ja [ ]

### b) Sonstige Keine

## **Begründung**

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

Die Veränderungssperre Nr. 162 liegt in einem Bereich, für den der Hauptausschuss der Stadt Oberhausen per Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) am 07.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 727 - Mülheimer Straße / Virchowstraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 727 erfolgte am 10.09.2015 in einem Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen.

In seiner Sitzung am 14.09.2015 hat der Rat der Stadt den durch den Hauptausschuss gefassten Dringlichkeitsbeschluss genehmigt.

### **2. Planungsabsicht**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 727 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich umfasst den südlichen Teil des Nahversorgungszentrums Marienkirche (gemäß des vom Rat der Stadt Oberhausen 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes). Der zentrale Versorgungsbereich Marienkirche leidet jedoch unter einer Zunahme von Leerständen. Der Planbereich schließt direkt an Kerngebietsnutzungen an. Daher soll auch geprüft werden, inwieweit Teile der Mischgebietsstrukturen als Kerngebiete entwickelt werden können. Überwiegend sollen Mischgebiete ausgewiesen werden, die jedoch Dichtemerkmale von Kerngebieten haben können. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausge-schlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten;
- Prüfung der Entwicklung von Kerngebieten;
- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Marienkirche (hier: südlicher Teil);
- 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**

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2828-01</b> | <b>Termin<br/>25.09.2017</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Die Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 727 wird zurzeit aktualisiert und der Bebauungsplanvorentwurf entsprechend angepasst.

Die vorhandene Nutzungsstruktur gibt nicht ausreichend Potential, um das westlich anschließende Kerngebiet zu erweitern. Da jedoch der Bestand in Teilen Dichtemerkmale eines Kerngebietes aufweist, sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Im Plangebiet werden vier Mischgebiete festgesetzt, an der Lohstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Des Weiteren werden die vorhandenen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden - insofern sie als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unter Umständen ausnahmsweise zulässig wären - per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettvermittlungsstellen und Wettannahmestellen werden weitergehend geregelt. Durch ihr typisches Erscheinungsbild und den mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, wie die Störung des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und anderem können Imageverluste und weitere negative Effekte für das Plangebiet verstärkt werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie dem Klimaschutz oder der Klimaanpassung dienen. Das kann auf Tankstellen zutreffen, wenn sie der Versorgung von Elektrofahrzeugen dienen oder ausschließlich Betriebsstoffe anbieten, die durch regenerative Energie erzeugt wurden (z.B. autarke Wasserstofftankstelle). Das kann auf Gartenbaubetriebe beispielsweise zutreffen, wenn sie zwar der energetischen Versorgung von Gebäuden dienen, die dabei anfallenden Biomasse-Produkte aber auch mit Hilfe eines betrieblich selbständigen Vorhabenteils vor Ort vermarktet werden. Im Innenbereich sind zudem Flächenpotentiale vorhanden, die für urbane gärtnerische Vorhaben moderner Ausprägung – und unter den Aspekten von Klimaschutz und Klimaanpassung – hinreichend dimensioniert sein könnten.

Es wird zurzeit geprüft, ob sich aus der anstehenden Novellierung der BauNVO weiterer Anpassungsbedarf ergibt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im ersten Quartal 2018 durchgeführt werden.

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

Für das Grundstück Schwartzstraße 98 hat die Verwaltung einen Antrag zur Nutzungsänderung von einem Ladenlokal in ein Wettbüro für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 727 vom Rat der Stadt am 26.09.2016 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 162 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 17.10.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 20.10.2017 außer Kraft.

Es ist abzusehen, dass bis zu dem o. g. Termin kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen wird.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2828-01</b> | <b>Termin<br/>25.09.2017</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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. 162 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**

Übersichtsskizze

# Bereich der Veränderungssperre Nr. 162

