| Stadt Oberhausen | Drucksache Nr. B/15/2989-01 | Termin 11.11.2013 | Rat der Stadt |
|---|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | | | öffentlich |

| Termin | Gremium | Vorlage zur* | Ergebnis | Beschluss-kontrolle* |
|---|---|---|---|---|
| 08.10.2013 | Planungsausschuss | V | | |
| 09.10.2013 | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen | A | | |
| 11.11.2013 | Rat der Stadt | B | | |

## Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 700 - Wilmsstraße / Duisburger Straße -
(Veränderungssperre Nr. 141)

## Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

**S a t z u n g**

**über die Veränderungssperre Nr. 141**

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), 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 Art. 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW.S.436) in seiner Sitzung am 11.11.2013 folgende Satzung beschlossen:

| Bereichsleiter Bereich 5-1 | Dezernat 5 Planen, Bauen In Vertretung | Kämmerer | Oberbürgermeister |
|---|---|---|---|
| Terhart | Motschull | | Wehling |
| Datum 16.09.2013 | Datum 17.09.2013 | Datum | Datum 19.09.2013 |

| * Vorlage zur: | * Ergebnis : | Beschlusskontrolle: | Beteiligung: |
|---|---|---|---|
| Anhörung (A) | Zustimmung (Z) | | |
| Kenntnisnahme (K) | Ablehnung (A) | Ja oder nein | Personalrat [ ] |
| Vorberatung (V) | Änderung (Ä) | | |
| Beschlussfassung (B) | Anhörung vollzogen (AV) | | Gleichstellungsstelle [ ] |
| | Kenntnisnahme (K) | | |

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 141 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 7, und umfasst das Flurstück Nr. 362.

§ 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 nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inkrafttreten.

# Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ X ]

ja [ ]

b) Sonstige

# Begründung

## 1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich der Veränderungssperre Nr. 141 wird der Rat der Stadt am 11.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 700 - Wilmsstraße / Duisburger Straße - beschließen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 700 soll am 15.11.2013 erfolgen.

## 2. Planungsabsicht

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägt. Im Eckbereich Duisburger Straße/ Ruhrorter Straße befindet sich eine Gemengelage mit einer Kneipe, einem Getränkehandel, einem italienischen Lebensmittelhandel, einer Musikschule mit Tonstudio, einem Fitnessstudio und Wohnnutzungen. Auf dem ehemaligen Babcock-Grundstück sind mehrere Migrantenvereine bzw. –gemeinden, eine Sportschule, eine Snookerakademie und mehrere Gewerbebetriebe (Stahlbauunternehmen, Stahllager, Palettenhandel, Cafe, Erotik-Kino mit Boutique) angesiedelt. Daran schließen sich im Osten zwei Wohngebäude, eine Autoverwertungsgesellschaft, eine Autowaschanlage, ein Lebensmitteldiscounter, ein Gartenfachhandel, ein Möbelmarkt und eine Sporthalle an. Zurzeit ist das Plangebiet nur in geringem Umfang von Leerstand geprägt.

Umgeben ist der Planbereich im Norden von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz der Firma Babcock sowie die Pauluskirche der Emmausgemeinde mit einem Kinder- und Jugendzentrum. Südlich, im Anschluss an die Duisburger Straße, ist ein Möbelmarkt ansässig sowie Wohnnutzungen, während in östlicher Richtung vor allem Wohnnutzungen mit vereinzelten gewerblichen Nutzungen (türkischer Imbiss und chinesisches Restaurant) vorhanden sind.

Für den Teilbereich östlich der Wilmsstraße, der zur Zeit durch den Gartenmarkt „Teiking“ und den Möbelmarkt „Seats and Sofas“ genutzt wird, besteht aktuell eine Bauvoranfrage für einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.750 qm.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 ist der westliche Teil als Industriegebiet, der östliche Teil als Gewerbegebiet und die Fläche der Sporthalle im südöstlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Maßnahmenplan des Stadtentwicklungskonzeptes kennzeichnet den Bereich als Wirtschaftsflächenpotenzial.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Hinweise zur planungsrechtlichen Steuerung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen empfiehlt für Gewerbegebiete diese für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und jeglichen Einzelhandel auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept definiert darüber hinaus Freihaltebereiche in einem Radius von ca. 500 m um den zentralen Versorgungsbereich. Zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche kann die Bauleitplanung in diesem Bereich die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gemengelage mit einem hohen Gewerbeanteil. Da das Plangebiet nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, sondern im Freihaltebereich des Nebenzentrum Bero-Center liegt, und zur Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere des Nebenzentrums Bero-Center, sollen die vorgenannten Ziele des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt und der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Für den bestehenden Einzelhandel gilt Bestandsschutz. Insbesondere für den Lebensmitteldiscounter und den italienischen Lebensmittelhändler wird ein erweiterter Bestandsschutz geprüft.

## 3. Derzeitiger Planungsstand

Der Rat der Stadt wird am 11.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 700 - Wilmsstraße / Duisburger Straße - beschließen.

Zurzeit wird die Bestandsaufnahme durchgeführt und der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die öffentliche Auslegung soll danach durchgeführt werden.

## 4. Sicherung der Planung

Der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan ermöglicht es der Stadt, zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für einen Zeitraum bis zu 2 Jahren zu beschließen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder erschwert würde.

Von dieser Möglichkeit soll im folgenden Fall Gebrauch gemacht werden:

Für das Grundstück

| | |
|---|---|
| Gemarkung: | Oberhausen |
| Flur: | 7 |
| Flurstück Nr.: | 362 |
| Bezeichnung: | Wilmsstraße 13 |

liegt eine Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung vor. Der Antragsteller beabsichtigt, den vorhandenen Garten- und Möbelmarkt zu einem Vollsortimentler mit einer Verkaufsfläche von 2.750 $m^2$ umzunutzen.

Da zu befürchten ist, dass durch eine Realisierung dieser Maßnahme die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 700 unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, soll eine Veränderungssperre beschlossen werden.

Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht den Erlass einer Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren. Diese Möglichkeit soll hier angewandt werden.

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

Übersichtsskizze