

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1111-01	Termin 16.11.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
29.10.2015	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
12.11.2015	Planungsausschuss	V			
16.11.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 715
- Kirchhellener Straße / Hirschstraße -
(Veränderungssperre Nr. 155)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 155

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.2015, S. 208), in seiner Sitzung am 16.11.2015 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 29.09.2015	Lauxen Datum 30.09.2015	Datum	Wehling Datum 01.10.2015
* 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/16/1111-01	Termin 16.11.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 18.09.2015 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 155 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 12, und umfasst die Flurstücke Nr. 443, 445 und 602.

§ 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 rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 12.12.2016. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1111-01	Termin 16.11.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 155 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 15.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.12.2014 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag für die Umnutzung eines Hallenteilbereichs von Lager-, Verkaufs- und Büroflächen eines Sportverkaufs (Sportlagerverkauf) in eine Verkaufsstätte (Lebensmittel-Vollsortimenter) an der Kirchhellener Straße vor. Der geplante Markt hat eine Geschossfläche ca. 2020 m² und eine Verkaufsfläche von 1540 m². Damit überschreitet der geplante Markt die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

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. Unter anderem empfiehlt das Konzept Gewerbegebiete für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und Einzelhandel auszuschließen.

Außerdem soll der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Ferner sollen die beiden Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt gesichert und gestärkt werden.

Eine weitere Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem nicht integrierten Standort widerspräche somit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, da unter anderem Beeinträchtigungen der beiden oben genannten Nahversorgungsbereiche zu erwarten sind.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1111-01	Termin 16.11.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ebenso widerspricht eine solche Ansiedlung dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, vom 13.07.2013). Hiernach haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehenden Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Ferner haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 715 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten unter Berücksichtigung des Bestandes;
- Umsetzung der Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel;
- Umsetzung der Ziele und Vorgaben des am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen;
- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg/Klosterhardt.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme liegt mittlerweile vor. Nunmehr muss der Bebauungsplanentwurf erstellt werden.

Die förmliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB ist für das 1. Quartal 2016 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 Bebauungsplanverfahrens Nr. 715 Gebrauch gemacht worden:

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Hallenteilbereichs von Lager-, Verkaufs- und Büroflächen eines Sportverkaufs (Sportlagerverkauf) in eine Verkaufsstätte (REWE-Markt).

Gemarkung: Sterkrade

Flur: 12

Flurstücke-Nr.: 443, 445 und 602

Bezeichnung: Kirchhellener Straße 142

Der Aufstellungsbeschluss ermöglicht auch den Erlass einer Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren (unter Anrechnung der 12-monatigen Zurückstellungsfrist).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1111-01	Termin 16.11.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Übersichtsskizze