

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1186-01</b> | <b>Termin<br/>14.12.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

|                                |                                        |                              |                         |                 |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1186-01</b> | <b>Termin<br/>14.12.2015</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> |
| 03.12.2015                     | Bezirksvertretung Sterkrade            |                              | A                       |                 |                                  |
| 08.12.2015                     | Planungsausschuss                      |                              | V                       |                 |                                  |
| 14.12.2015                     | Rat der Stadt                          |                              | B                       |                 |                                  |

## **Beratungsgegenstand**

Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 716  
- Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 -  
(Veränderungssperre Nr. 156)

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage:      Siehe Satzungstext

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

#### **über die Veränderungssperre Nr. 156**

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 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), 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 14.12.2015 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 15.10.2015 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1186-01</b> | <b>Termin<br/>14.12.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 156 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 13, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Kirchhellener Straße; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 292 und 757; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 757, 759 und 761; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 761.

## **§ 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 02.02.2017. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

|                                   |                                              |                                    |                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt</b><br><b>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.</b><br><b>B/16/1186-01</b> | <b>Termin</b><br><b>14.12.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|

## **Konsequenzen**

### a) Finanzielle

keine ☒ [x]

ja ☐ []

### b) Sonstige

siehe Satzungstext

## **Begründung**

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

Die Veränderungssperre Nr. 156 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 15.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesauto-bahn A 2 - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.12.2014 im Amts-blatt der Stadt Oberhausen.

### **2. Planungsabsicht**

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 ist der Geltungsbereich als Ge-werbegebiet 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 Dienstleistungs-betriebe vorzuhalten und Einzelhandel auszuschließen.

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

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind innerhalb eines Gewerbegebietes ein Lebens-mitteldiscounter, eine Bäckerei (mit Drive-in-Schalter), ein Drogeriemarkt, ein Getränkehandel und sonstige Gewerbebetriebe sowie eine Tankstelle vorhanden. Auch für diesen Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße -) gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels beschlossen worden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 716 gab es in der Vergangenheit verschiedene Anfragen zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben. Eine weitere Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem nicht integrierten Standort würde den Zielen des Einzelhandelskonzeptes widersprechen, da unter

|                                   |                                              |                                    |                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt</b><br><b>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.</b><br><b>B/16/1186-01</b> | <b>Termin</b><br><b>14.12.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|

anderem Beeinträchtigungen der beiden oben genannten Nahversorgungsbereiche zu erwarten sind.

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. 716 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kern-sortimenten;
- 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. 716 Gebrauch gemacht worden:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 799 m².

Gemarkung: Sterkrade

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1186-01</b> | <b>Termin<br/>14.12.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Flur: 13

Flurstücke-Nr.: 289, 292, 293, 757, 759 und 761

Bezeichnung: Kirchhellener Straße 149

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**

Übersichtsskizze

## **Lebenslauf**

(Beratungsverlauf der Vorlage B/16/1186-01 mit Realisierungsvermerk)

### **Beschlüsse:**

**03.12.2015  
SI/16/0425**

**Bezirksvertretung Sterkrade  
11. Sitzung der Bezirksvertretung Sterkrade**