

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1629-01	Termin 09.05.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
27.04.2016	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
03.05.2016	Planungsausschuss	V			
09.05.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 148 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 709 - Hermann-Albertz-Straße / Grenzstraße - (Veränderungssperre Nr. 148)

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. 148

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.2015, S. 208) in seiner Sitzung am 09.05.2016 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 12.04.2016	Lauxen Datum 13.04.2016	Datum	Schranz Datum 18.04.2016
* 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/16/1629-01	Termin 09.05.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 148 vom 16.09.2014 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung der Satzung vom 16.09.2014 spätestens am 12.06.2017 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1629-01	Termin 09.05.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 148 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 15.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 709 - Hermann-Albertz-Straße / Grenzstraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.10.2014 im Amtsblatt Nr. 18/2014 der Stadt Oberhausen.

2. Planungsabsicht

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt.

Stadtplanerisches Ziel für den Innenstadtbereich von Alt-Oberhausen ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion, die vorhandene Durchmischung mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Um diese Planungsziele zu erreichen, werden im Bebauungsplan Nr. 709 Wohngebiete festgesetzt. So kann das Plangebiet im Kontext der umliegenden Nutzungsstruktur zielgerichtet zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Gewerbliche Nutzungen, Handelsnutzungen und zentrale Einrichtungen sind entsprechend der aus den Handlungskonzepten für die Innenstadt abzuleitenden Ziele im Bereich des Bebauungsplans Nr. 709 nicht vorgesehen.

Darüber hinaus sollen, um das Plangebiet und die umliegenden Strukturen nachhaltig entwickeln und schützen zu können, bestimmte Nutzungen und bauliche Anlagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Ausgeschlossen werden solche Nutzungen und baulichen Anlagen, die dazu in der Lage sind das Plangebiet nachhaltig negativ zu prägen. Dazu ist ein besonderes Augenmerk auf die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zu legen.

Die vorhandenen Nicht-Wohnnutzungen sind hinsichtlich ihrer Verträglichkeit zu prüfen, ihr Bestandsschutz ist entsprechend zu regeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 709 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten;
- Regelung des Bestandsschutzes gewerblicher Nutzungen;
- Ausschluss oder Maßgaben für den Ausschluss von in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1629-01	Termin 09.05.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme und der Bebauungsplanvorentwurf liegen vor. Die Bestandsaufnahme wird zur Vorbereitung der Beteiligungsphase zurzeit aktualisiert.

Das gesamte Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen, daher soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Gewerbliche Nutzungen, Handelsnutzungen und zentrale Einrichtungen sind entsprechend der aus den Handlungskonzepten für die Innenstadt abzuleitenden Ziele im Bereich des Bebauungsplans Nr. 709 nicht vorgesehen. Darüber hinaus werden, um das Plangebiet und die umliegenden Strukturen nachhaltig entwickeln und schützen zu können, bestimmte Nutzungen und bauliche Anlagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden solche Nutzungen und baulichen Anlagen, die dazu in der Lage sind, das Plangebiet nachhaltig negativ zu prägen. Dazu ist ein besonderes Augenmerk auf die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zu legen. Die vorhandenen Nicht-Wohnnutzungen sind hinsichtlich ihrer Verträglichkeit zu prüfen, ihr Bestandsschutz wird entsprechend geregelt.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden – insofern sie als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unter Umständen ausnahmsweise zulässig wären – per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. 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, ist ein Imageverlust zu befürchten.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen ebenfalls im Plangebiet nicht zulässig sein.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im ersten Halbjahr 2016 durchgeführt werden.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Hermann-Albertz-Straße 35 hat die Verwaltung einen Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Teils der Spielhalle zur Wettannahmestelle für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 709 vom Rat der Stadt am 15.09.2014 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 148 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 01.10.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 12.06.2016 außer Kraft.

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

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. 148 erforderlich.

Eine Veränderungssperre hat in der Regel ein generelles Bauverbot zur Folge.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1629-01	Termin 09.05.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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