

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1738-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
23.06.2016	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
28.06.2016	Planungsausschuss		V		
04.07.2016	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Erneuter Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 690
- Vestische Straße / Baumberger Weg - (Veränderungssperre Nr. 138)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über den erneuten Erlass einer Veränderungssperre (Nr. 138) für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg -

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung 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 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.2015, S. 496), in seiner Sitzung am 04.07.2016 folgende Satzung beschlossen:

Stellv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek	Lauxen		Schranz
Datum 01.06.2016	Datum 02.06.2016	Datum	Datum 09.06.2016
* 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/16/1738-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg - wird zur Sicherung der Planung die Veränderungssperre erneut beschlossen.

Der Bereich der erneut beschlossenen Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 07.04.2016 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre befindet sich in der Gemarkung Sterkrade, Flur 19, und wird wie folgend umgrenzt:

Die südwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 628, 629, 998, 1243, 1124, 1229 und 1268; die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1268 und 1269; dessen nordöstliche und -westliche Grenzen; die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1229; von dessen nördlichsten Grenzpunkt ca. 5 Meter entlang dessen Flurstücksgrenze in südwestliche Richtung; abknickend in nordwestlicher Richtung auf die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1254; im rechten Winkel abknickend zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 998, dessen nordöstliche Grenze, die süd- und nordöstlichen Grenzen des Flurstücks Nr. 629, die nordöstlichen und -westlichen Grenzen des Flurstücks Nr. 628.

§ 2

Im räumlichen Geltungsbereich der erneut beschlossenen 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 erneut beschlossenen Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der erneut beschlossenen 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 ein Jahr nach Inkrafttreten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1738-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die erneut beschlossene Veränderungssperre (Nr. 138) liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 04.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.02.2013 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen. Um eine ordnungsgemäße ortsübliche öffentliche Bekanntmachung sicherzustellen, wurde der Beschluss am 15.04.2016 erneut veröffentlicht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 690 soll der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 339 A - Vestische Straße / Odenwaldstraße - vom 15.11.2000 teilweise überplant werden.

2. Planungsabsicht

Das Plangebiet entlang der Vestischen Straße ist durch gewerbliche Nutzungen und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Auffällig ist der erhebliche Leerstand der gewerblich genutzten Flächen.

Für das Verfahrensgebiet besteht zurzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 339 A - Vestische Straße / Odenwaldstraße -, so dass mögliche Bauvorhaben derzeit auf dieser Grundlage zu beurteilen sind. Der Bebauungsplan setzt im hier zu betrachtenden Bereich eine Mischgebietsnutzung (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Parallel zur Vestischen Straße ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine maximal 3-geschossige, im rückwärtigen Bereich eine 1-geschossige Bauweise zulässig. Textliche Festsetzungen zur Nutzungssteuerung innerhalb des Mischgebiets wurden nicht getroffen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Leerstände sowie der städtebaulichen Zielsetzung, diesen Bereich zukünftig verstärkt in Richtung einer Wohnnutzung zu entwickeln, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 660 - Vestische Straße / Baumberger Weg - (Bekanntmachung dieses Beschlusses am 15.02.2011 im Amtsblatt Nr. 4/2011 der Stadt Oberhausen.) beschlossen. Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob Einzelhandelsansiedlungen verträglich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen realisiert werden können. Ferner sollten Fragen der Verträglichkeit von möglichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderen gewerblichen Nutzungen sowie von Werbeanlagen geprüft werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1738-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Nach Gesprächen mit dem Haupteigentümer ist die Entwicklung von Wohnbauflächen nicht mehr zu realisieren. Der Eigentümer ist an einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich seiner zurzeit leerstehenden Immobilie nicht interessiert und bevorzugt eine gewerbliche Nutzung bzw. eine Einzelhandelsnutzung.

Daher kann das ursprüngliche Hauptplanungsziel (Festsetzung eines Wohngebiets) für diesen Bebauungsplan nicht weiterverfolgt werden. Der Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2011 (Drucksache Nr. B/15/1086-01) ist deshalb aufzuheben.

Aus diesem Grunde war ein erneuter Aufstellungsbeschluss für diesen Bereich notwendig. Da die Entwicklung eines Wohngebiets nicht mehr zu realisieren ist, sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 339 A enthaltenen Festsetzungen (s. o.) aufgenommen werden und um entsprechende Aussagen zur Ansiedlung von Einzelhandel sowie der Verträglichkeit von möglichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderen gewerblichen Nutzungen sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen ergänzt werden.

Am 26.05.2008 hat der Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen. In ihm werden die zentralen Versorgungsbereiche räumlich festgelegt sowie die Planungs- und Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche fixiert. Zur Realisierung dieser Planungsziele sowie zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche können an kritisch bewerteten Standorten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an diesen Standorten steuern. Das Plangebiet liegt im Freihaltebereich des Hauptzentrums Sterkrade, d.h. es wird empfohlen die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist im Freihaltebereich zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, wenn der zentrale Versorgungsbereich in seiner Nahversorgungsfunktion gefährdet erscheint bzw. einer weiteren Stärkung bedarf.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (bauleitplanerische Ebene des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerische Ebene des RFNP) dargestellt.

Im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen wird das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 339 A als Mischgebiet dargestellt.

Ferner ist zum Erhalt eines positiven Erscheinungsbildes im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu prüfen, ob es erforderlich ist, die Zulässigkeit von Werbeanlagen einzuschränken.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebiets;
- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Bezug auf den Einzelhandel;
- Prüfung der Zulässigkeit von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderen gewerblichen Nutzungen;
- Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1738-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Derzeitiger Planungsstand

Die vorbereitenden Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 690 sind abgeschlossen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden verschiedene Gespräche mit dem Grundstückseigentümer und Interessenten für die Nachnutzung der zurzeit leerstehenden gewerblich genutzten Flächen. Ferner wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen grundsätzlich überarbeitet. In diesem Zusammenhang werden auch Fragen bzgl. der Zukunft der Nahversorgung in Oberhausen behandelt werden, die Auswirkungen auf zukünftige Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet haben könnten.

Da die wesentlichen Aussagen nunmehr vorliegen, kann nun der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden. Mit diesem soll im IV. Quartal 2016 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 690 wurde von der Möglichkeit der Zurückstellung Gebrauch gemacht:

Nutzungsänderung von Verkauf / Verleih von Videokassetten in Gastraum und Wettbüro.

Gemarkung: Sterkrade

Flur: 19

Flurstück Nr.: 1229

Bezeichnung: Vestische Straße 200

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

Die vom Rat der Stadt am 04.02.2013 beschlossene und am 15.02.2013 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre (Nr. 138) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg - ist mit Ablauf der Zweijahresfrist am 16.02.2014 außer Kraft getreten. Eine Verlängerung der Veränderungssperre ist nach Ablauf der Zweijahresfrist nicht mehr möglich.

Gemäß § 17 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre aber ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Zur Sicherung der in Kapitel 2 beschriebenen Planung und um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, ist der teilweise erneute Erlass einer Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 Abs. 3 BauGB für ein Jahr erforderlich.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1738-01	Termin 04.07.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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