

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1873-01</b> | <b>Termin<br/>26.09.2016</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> |  |
| 14.09.2016                     | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen       | A                            |                      |                                  |  |
| 20.09.2016                     | Planungsausschuss                      | V                            |                      |                                  |  |
| 26.09.2016                     | Rat der Stadt                          | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 727  
- Mülheimer Straße / Virchowstraße -  
(Veränderungssperre Nr. 162)

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

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

#### **über die Veränderungssperre Nr. 162**

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 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.2015, S. 496) in seiner Sitzung am 26.09.2016 folgende Satzung beschlossen:

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Dezernat 4<br/>Umwelt, Gesundheit,<br/>ökologische Stadtent-<br/>wicklung, -planung</b>                      | <b>Kämmerer</b>                         | <b>Oberbürgermeister</b>                                           |
| <b>Terhart<br/>Datum 31.08.2016</b>                                                            | <b>Lauxen<br/>Datum 01.09.2016</b>                                                                              | <b>Datum</b>                            | <b>Schranz<br/>Datum 01.09.2016</b>                                |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat []<br><br>Gleichstellungsstelle [] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1873-01</b> | <b>Termin<br/>26.09.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## § 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 27.07.2016 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 162 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 30, Flurstück Nr. 216.

## § 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 ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch am 20.10.2017. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1873-01</b> | <b>Termin<br/>26.09.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Konsequenzen**

### a) Finanzielle

keine [ X ]

ja [ ]

### b) Sonstige siehe Satzungstext

## **Begründung**

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

Die Veränderungssperre Nr. 162 liegt in einem Bereich, für den der Hauptausschuss der Stadt Oberhausen per Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) am 07.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 727 - Mülheimer Straße / Virchowstraße - beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 727 erfolgte am 10.09.2015 in einem Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen.

In seiner Sitzung am 14.09.2015 hat der Rat der Stadt den durch den Hauptausschuss gefassten Dringlichkeitsbeschluss genehmigt.

### **2. Planungsabsicht**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 727 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Planbereich umfasst den südlichen Teil des Nahversorgungszentrums Marienkirche (gemäß des vom Rat der Stadt Oberhausen 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes). Der zentrale Versorgungsbereich Marienkirche leidet jedoch unter einer Zunahme von Leerständen. Der Planbereich schließt direkt an Kerngebietsnutzungen an. Daher soll auch geprüft werden, inwieweit Teile der Mischgebietsstrukturen als Kerngebiete entwickelt werden können. Überwiegend sollen Mischgebiete ausgewiesen werden, die jedoch Dichtemerkmale von Kerngebieten haben können. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten;
- Prüfung der Entwicklung von Kerngebieten;
- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Marienkirche (hier: südlicher Teil);
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1873-01</b> | <b>Termin<br/>26.09.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

### 3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 727 ist weitgehend erfolgt und wird zurzeit noch ergänzt.

Die vorhandene Nutzungsstruktur gibt nicht ausreichend Potential, um das westlich anschließende Kerngebiet zu erweitern. Da jedoch der Bestand in Teilen Dichtemerkmale eines Kerngebietes aufweist, sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen. Im Plangebiet werden vier Mischgebiete festgesetzt, an der Lohstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Des Weiteren werden die vorhandenen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden - insofern sie als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unter Umständen ausnahmsweise zulässig wären - per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, Spielhallen, 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 sind einen Imageverlust und weitere negative Effekt für das Plangebiet verbunden.

Tankstellen sollen in Teilen des Plangebietes und Gartenbaubetriebe in Gänze ebenfalls im Plangebiet nicht zulässig sein.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll im ersten Halbjahr 2017 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.

Von dieser Möglichkeit ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 727 Gebrauch gemacht worden:

Nutzungsänderung von einem Ladenlokal in ein Wettbüro.

Gemarkung: Oberhausen

Flur: 30

Flurstück Nr.: 216

Bezeichnung: Schwartzstraße 98

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.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1873-01</b> | <b>Termin<br/>26.09.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

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