

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1985-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
27.10.2016	Bezirksvertretung Sterkrade		A		
04.11.2016	Planungsausschuss		V		
21.11.2016	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 155 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße -

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. 155

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 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 21.11.2016 folgende Satzung beschlossen:

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek Datum 28.09.2016	Lauxen Datum 28.09.2016	Datum	Schranz Datum 07.10.2016
* 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/16/1985-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einzigter Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 155 vom 20.11.2015 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 20.11.2015 spätestens am 12.12.2017 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1985-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

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 lag 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 von ca. 2020 m² und eine Verkaufsfläche von 1540 m². Damit überschreitet der geplante Markt die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 der aktuellen Bau-nutzungsverordnung (BauNVO). Der Bauantrag wurde mittlerweile zurückgezogen.

Mit der weiteren Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem Standort ist ein Attraktivitätsverlust und damit eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen, u. a. der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt, zu erwarten. Dies widerspricht dem im Jahr 2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzept, das unter anderem die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche einschließlich der beiden genannten Nahversorgungszentren zum Ziel hat.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei (mit Drive-in-Schalter), ein Drogeriemarkt, ein Getränkehandel und eine Tankstelle mit Verkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente) stellen schon mit den angebotenen Sortimenten und Flächengrößen die Nahversorgung für die Bevölkerung im Umfeld des Standortes sicher. Durch das Hinzutreten nahversorgungsrelevanten Einzelhandels würde die Nahversorgungssituation nur unerheblich verbessert. Gleichzeitig wäre aber ein Attraktivitätsverlust und damit eine erhebliche Gefährdung u. a. der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg / Klosterhardt zu erwarten. Dies widerspricht dem beschlossenen Einzelhandelskonzept, das unter anderem die Sicherung und Stärkung der beiden Nahversorgungszentren zum Ziel hat.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1985-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung soll der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und damit auch ein Beitrag zur Erhaltung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden. Insbesondere zur planungsrechtlichen Steuerung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll es erste Priorität sein, diese Vorhaben grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). In diesem Zusammenhang sind auch die Maßnahmen der Stadt Oberhausen zu sehen, um die zentralen Versorgungsbereiche unter anderem durch entsprechende Bauleitpläne (z. B. Bebauungsplan Nr. 564 - Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße / Zentrum Königshardt -) aber auch im Rahmen der Städtebauförderung (Zentren von Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld) zu erhalten und zu entwickeln bzw. die Attraktivität zu steigern.

Ebenso widerspricht die weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels 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. Diese Ziele entsprechen auch der Intention des § 9 Abs. 2 a BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 715 soll gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt werden, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und des Landesentwicklungsplans umzusetzen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhellener Straße wird der Bebauungsplan Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 - nach den gleichen Verfahrensgrundsätzen und mit den gleichen Zielen wie der Bebauungsplan Nr. 715 aufgestellt.

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

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten 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 Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen;
- Attraktivitätssteigerung und damit Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen, u. a. der Nahversorgungszentren Königshardt und Tackenberg/Klosterhardt.

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme wurde durchgeführt und der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Der Offenlagebeschluss für den Bebauungsplanentwurf Nr. 715 soll in einer der nächsten Sitzungsfolgen gefasst werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1985-01	Termin 21.11.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Kirchhellener Straße 142 hatte die Verwaltung einen Bauantrag für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 715 vom Rat der Stadt am 16.11.2015 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 155 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 01.12.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 12.12.2016 außer Kraft.

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

Der Bauantrag wurde mittlerweile zurückgezogen. 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. 155 erforderlich.

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 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