

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2124-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.12.2016	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
13.12.2016	Planungsausschuss	V			
19.12.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verkleinerung des Geltungsbereichs und Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 156 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 716 - Kirchhellener Straße / Bundesautobahn A 2 -

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Verkleinerung des Geltungsbereichs und die Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 156

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 17 Abs. 1 Satz 3, 17 Abs. 4 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 19.12.2016 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-4	Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 11.11.2016	Baudek Datum 11.11.2016	Lauxen Datum 14.11.2016	Schranz Datum 22.11.2016
* 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/16/2124-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

§ 1

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 156 wird verkleinert und damit teilweise außer Kraft gesetzt. Abweichend von § 1 der Satzung vom 21.12.2015 wird der noch rechtswirksame Geltungsbereich wie folgt neu beschrieben:

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 bis zur westlichsten Ecke des Gebäudes Kirchhellener Straße 149; 26 m entlang der nordwestlichen Seite des Gebäudes Kirchhellener Straße 149 und deren Verlängerung; abknickend zu einem Punkt auf der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 761, der 30 m südlich des nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 761 liegt; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 761.

Der noch rechtswirksame Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 22.08.2016 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigelegt.

§ 2

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 156 vom 21.12.2015 wird für den noch gültigen Bereich (siehe § 1) um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 21.12.2015 spätestens am 02.02.2018 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2124-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 / Bundesautobahn A 2 - beschlossen hat.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt vom 17.12.2014 veröffentlicht worden.

2. Verkleinerung des Geltungsbereichs (teilweise Außerkraftsetzung)

Nördlich der im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 716 vorhandenen Gebäude verlaufen mehrere Fernleitungen (Stickstoff, Ethylen und Propylen) mit ihren Schutzstreifen. Des Weiteren liegt dieser Teilbereich innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen (Landschaftsschutzgebiet 1.2.7 „Alsbach und Volkspark Sterkrade“) vom 02.05.1996 und der Anbauverbotszone der Autobahn nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz. Für diesen Bereich gibt es somit keinen weiteren Regelungsbedarf durch den Bebauungsplan. Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 716 wird deshalb im Rahmen des Offenlagebeschlusses, der in gleicher Sitzung vorliegt, bis an die Grenzen des Landschaftsplans verkleinert. Damit entfallen in diesem Bereich die Voraussetzungen für die Veränderungssperre Nr. 156 und sie muss gemäß § 17 Abs. 4 BauGB entsprechend teilweise außer Kraft gesetzt werden.

3. Planungsabsicht

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 716 ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als gewerbliche Baufläche und im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 als Gewerbegebiet 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 Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und Einzelhandel auszuschließen.

Die auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhellener Straße 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 eines weiteren Lebensmittelanbieters im Plangebiet 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 die Sicherung und Stärkung unter anderem der beiden Nahversorgungszentren zum Ziel hat.

Auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung soll der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und damit 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 auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe Seite 146 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). In diesem Zusammenhang sind auch die Maßnahmen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2124-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

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 städtebaulich teilintegrierten Standort würde den o. g. Zielen des Einzelhandelskonzeptes widersprechen.

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. Diese Ziele entsprechen auch der Intention des § 9 Abs. 2 a BauGB.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhellener Straße wird der Bebauungsplan Nr. 715 - Kirchhellener Straße / Hirschstraße - nach den gleichen Verfahrensgrundsätzen und mit den gleichen Zielen wie der Bebauungsplan Nr. 716 aufgestellt.

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 716 demnach folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

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

4. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme wurde durchgeführt und der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Der Offenlagebeschluss für den Bebauungsplanentwurf Nr. 716 liegt in gleicher Sitzung vor. Die Offenlage soll im ersten Quartal 2017 stattfinden.

5. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Kirchhellener Straße 149 hatte die Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 799 m² für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2124-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 716 vom Rat der Stadt am 14.12.2015 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 156 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 01.02.2016 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 02.02.2017 außer Kraft.

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

Um 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. 156 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