Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1862-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
08.03.2012	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
13.03.2012	Planungsausschuss	V		
19.03.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 679 -Neumühler Straße/Mecklenburger Straße-
(Veränderungssperre Nr. 131)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: Siehe Satzungstext

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 131

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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), 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 Art. 4 TransparenzG vom 17.12.2009 (GV.NRW.2009, S. 950) in seiner Sitzung am 19.03.2012 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 23.02.2012	Klunk 24.02.2012	Datum	Wehling 27.02.2012

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Ja oder nein	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 22.02.2012 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 131 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 23, und umfasst die Flurstücke Nr. 179, 180 und 1293.

§ 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 nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch am 04.04.2013. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 131 liegt in einem Bereich , für den in gleicher Sitzung eine Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 679 -Neumühler Straße/Mecklenburger Straße- vorliegt (Drucksache Nr. B/15/1907-01).

2. Planungsabsicht

Das Plangebiet ist entlang der Neumühler Straße und Mecklenburger Straße durch einen Geschäftsbesatz, Handwerk, eine Spielhalle und insbesondere durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Das Hauptzentrum Sterkrade liegt der Neumühler Straße nach Osten folgend in etwa 500 m Entfernung vom westlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide. Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen kennzeichnet große Teile des Plangebietes als Nahversorgungszentrum. Das Einzelhandelskonzept weist den Kreuzungsbereich Neumühler Straße / Biefangstraße (Hotel, Restaurant) entlang der Neumühler Straße bis zur Bahnüberführung sowie den nördlichen Bereich der Mecklenburger Straße als zentralen Versorgungsbereich aus. Dieser zentrale Versorgungsbereich ist als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die Ausstattung des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide mit Einzelhandel ist seit 2007 rückläufig. Inwieweit hier noch von einem zentralen Versorgungsbereich ausgegangen werden kann ist fraglich. Daher sind die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes im Planungsprozess weiter zu hinterfragen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 679 wird die Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation auch im Lichte der besonderen Anforderungen von nachhaltigen Versorgungsstrukturen an die Zentralität der Lage geprüft. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation aufweisen oder den vorhandenen „Trading-Down“ verstärken, sollen ausgeschlossen werden.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt

tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

Besonderes Augenmerk ist auch auf die gemischt genutzten Bereiche entlang der Neumühler Straße und Mecklenburger Straße zu richten. Hier besteht die besondere Situation, dass durch die verkehrsgünstige Lage Handelsbetriebe, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, oder Vergnügungsstätten mit größerem Einzugsbereich bodenrechtliche Spannungen insbesondere gegenüber den Wohnnnutzungen hervorrufen können.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 679 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Verträgliche Zuordnung von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung
- Ausschluss unverträglicher Nutzungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahmen sind weitgehend abgeschlossen, so dass ein bewertender Vergleich mit den Erhebungen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept kurzfristig vorgenommen werden kann. Die textlichen Festsetzungen, die räumliche Gliederung der Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan werden im 2. Quartal 2012 erarbeitet.

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 folgenden Fall Gebrauch gemacht worden:

Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines zur Nutzungsänderung eines Automatenspielcenters mit zwei Einzelspielhallen von je 100,00 qm.

Gemarkung: Sterkrade

Flur: 23

Flurstück Nr.: 180

Bezeichnung: Neumühler Straße 59

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.

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