Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1910-01	Termin 19.03.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
06.03.2012	Bezirksvertretung Osterfeld	A		
13.03.2012	Planungsausschuss	V		
19.03.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre
für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 680
- Vestische Straße / Winkelstraße -
(Veränderungssperre Nr. 132)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 132

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der in der Fassung 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 21.02.2012 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 132 liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 26, und umfasst die Flurstücke Nr. 447 und 448.

§ 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 rechtskräftig wird, spätestens jedoch ein Jahr nach Inkrafttreten.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 132 liegt in einem Bereich, für den in gleicher Sitzung eine Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 680 - Vestische Straße / Winkelstraße - (Drucksache Nr. B/15/1908-01) vorliegt.

2. Planungsabsicht

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 680 ist im Wesentlichen durch einen Geschäftsbesatz und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Die Wohnnutzung ist im Bereich Brackstraße / Vestische Straße und Winkelstraße / Vestische Straße stark ausgeprägt. Im Südosten befinden sich ebenfalls Wohnbebauung und eine Apotheke. Außerdem ist hier eine größere Freifläche, die im Bereich der Vestischen Straße als Parkplatz genutzt wird, vorzufinden. Der prägende Geschäftsbereich befindet sich im Plangebiet an der Vestischen Straße 103 - 113.

Im näheren Umfeld grenzt im Südwesten und Nordosten weitgehend Wohnbebauung an. Im nördlichen Eckbereich Vestische Straße / Hertastraße und im Südosten des Plangebietes prägen Kirchen bzw. kirchliche Einrichtungen das angrenzende Umfeld des Plangebietes.

Das Nebenzentrum Osterfeld liegt der Vestischen Straße nach Südosten folgend in knapp 800 m Entfernung, das Hauptzentrum Sterkrade liegt ca. 2.000 m der Vestischen Straße Richtung Nordwesten folgend entfernt.

Die Angebotsschwerpunkte der Geschäfte im Plangebiet liegen im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der Einzelhandelsbesatz ist mit den vorhandenen Betrieben (u.a. Netto-Markt, Metzgerei, Bäckerei, Postagentur, Reisebüro, Friseur, Spielhalle) als schwach entwickelt einzustufen. Als größter Betrieb fungiert der Netto-Markt mit 440 m² Verkaufsfläche, der jedoch suboptimale Standortrahmenbedingungen aufweist (kleiner Parkplatz, geringe Verkaufsfläche).

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 wurde der größte Teil des Plangebietes als Nahversorgungszentrum eingestuft. Diesen Status hat das Oberverwaltungsgericht NRW im Rahmen des Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 601 - Fahnhorststraße / Richard-Wagner-Alle - aberkannt. Gründe waren u. a. die zu geringe Anzahl von Komplementärnutzungen (wie z. B Dienstleistungen) sowie die zu kleine Verkaufsfläche des Netto-Marktes.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 646 - Vestische Straße (Nahversorgungszentrum Heide) - vom 22.03.2010 (Drucksache Nr. B/15/0328-01), dessen Planungsziele im Wesentlichen auf dieser Einordnung basierten, ist deshalb aufzuheben. Aus diesem Grund kann auch die bereits für einen Teilbereich vorliegende Veränderungssperre Nr. 125 nicht mehr verlängert werden. Um die mit dem Bebauungsplan Nr. 680 verfolgte Neuplanung entsprechend sichern zu können, ist der Erlass einer neuen selbständigen Veränderungssperre (Nr. 132) erforderlich.

Unabhängig vom Urteil bzw. der Einstufung als Nahversorgungszentrum, hat das Plangebiet dennoch eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Für die weitere Versorgung des Gebietes ist es von entscheidender Bedeutung, dass ein ausreichendes Nahversorgungsangebot erhalten bleibt. Zurzeit wird dieses Angebot im Wesentlichen durch einen Netto-Markt abgedeckt. Außerdem fungiert der Netto-Markt als Frequenzbringer, weil er Kunden anzieht, die im gleichen Einkaufsvorgang auch andere Geschäfte im Plangebiet aufsuchen (z.B. Metzgerei, Bäckerei).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 680 wird neben der Sicherung auch die Stärkung der Nahversorgungssituation im Plangebiet angestrebt. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob es Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Nutzungen gibt und/oder ob es Alternativstandorte gibt, die eine Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters zulassen.

Zur Wahrung der Wohnruhe in den stark wohngeprägten Bereichen, aufgrund der prägenden Wirkung der an das Plangebiet grenzenden Kirchen und um eine qualitätsvolle Entwicklung des Nahversorgungsbereichs (Vermeidung eines Trading-Down-Effektes) zu gewährleisten, sollen Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu unter Berücksichtigung des Bestands 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 680 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten;

- Erhalt und Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Strukturen durch Ausweisung von qualitätvollen Erweiterungs- und Entwicklungsflächen ;

- Entwicklung von Festsetzungen bzgl. sonstiger Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und der Nahversorgungsstrukturen (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

3. Derzeitiger Planungsstand

Eine Bestandsaufnahme und ein vermessungstechnischer Feldvergleich liegen vor.

Zurzeit werden Gespräche mit Grundstückseigentümern geführt, um Entwicklungschancen für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuloten.

Der Bebauungsplanvorentwurf wird zurzeit erarbeitet und nach Abschluss der vorgenannten Gespräche fertig gestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist für das 2. Quartal vorgesehen.

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 Bebauungsplanverfahrens Nr. 646 Gebrauch gemacht worden:

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von einem Imbissbetrieb zu einer Vergnügungsstätte (Spielhalle) mit Geldspielgeräten:

Gemarkung: Osterfeld

Flur: 26

Flurstücke-Nr.: 447 und 448

Bezeichnung: Vestische Straße 121 a

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 646 ist auch eine Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren (unter Anrechnung der 12-monatigen Zurückstellungsfrist) erlassen worden. Die Veränderungssperre Nr. 125 läuft am 14.04.2012 aus. Eine Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 125 ist aus den in Kapitel 2 genannten Gründen ausgeschlossen.

Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan Nr. 680 verfolgten Neuplanung kann jedoch eine neue selbständige Veränderungssperre unter Berücksichtigung der 12-monatigen Zurückstellungsfrist erlassen werden.

Diese Möglichkeit soll hier genutzt und die Veränderungssperre Nr. 132 für ein Jahr erlassen werden.

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