Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/1968-01**	**Termin** **07.05.2012**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
25.04.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
03.05.2012	Planungsausschuss	V		
07.05.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 126
für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 649 - Wilmsstraße -

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. 126

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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in Verbindung mit § 7 der Gemeinde-ordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW.2009, S.950) in seiner Sitzung am 07.05.2012 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1 **Terhart** **Datum 29.03.2012**	**Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen** **Klunk** **Datum 03.04.2012**	**Kämmerer** **Datum**	**Oberbürgermeister** **Wehling** **Datum 10.04.2012**

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

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 126 vom 30.05.2011 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 30.05.2011 spätestens am 27.06.2013 außer Kraft.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich der Veränderungssperre Nr. 126 hat der Rat der Stadt am 07.06.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (Bebauungsplan Nr. 649).

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 28.06.2010.

2. Planungsabsicht

Das Plangebiet ist geprägt durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnnutzung und Nutzungen aus dem Dienstleistungs- und Handwerksbereich. Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (bauleitplanerischer Teil des RFNP) und Allgemeiner Siedlungsbereich (regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) stellt ebenfalls Mischgebiet dar. Dementsprechend soll für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht damit einerseits den planerischen Zielsetzungen der übergeordneten Planungen und andererseits dem im Plangebiet vorhandenen Bestand, der dadurch planungsrechtlich abgesichert wird.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 wurde der größte Teil des Plangebietes als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums eingestuft. Einem ähnlich strukturierten Gebiet hat das Oberverwaltungsgericht NRW im Rahmen des Normenkontrollverfahrens diesen Status aberkannt. Inwieweit das „Versorgungszentrum Lirich Nord“ weiterhin als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, ist daher im Weiteren zu überprüfen.

Unabhängig von der juristischen Einstufung als zentraler Versorgungsbereich, hat das Plangebiet eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Für die weitere Versorgung des Gebietes ist es von entscheidender Bedeutung, dass ein ausreichendes Nahversorgungsangebot erhalten bleibt. Daher hat das Ziel, die nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stabilisieren und zu stärken, weiterhin Bestand.

Um einen Trading-Down-Effekt zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten sowie Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu, im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Nutzungen und bauliche Anlagen der vorgenannten Art können aufgrund der mit ihnen typischerweise verbundenen städtebaulich relevanten Folgewirkungen zum sogenannten Trading-Down-Effekt führen.

Zu den genannten Folgewirkungen gehören Lärmbelästigungen, ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr sowie die regelmäßig zu beobachtende Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes und der Gebietsqualität. Unter Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Nutzungen in Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu verstanden. Der Trading-Down-Effekt entsteht dann, wenn Betriebe mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und hoher Ertragsstärke (wie z.B. Spielhallen) und Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke konkurrieren. Der Wettbewerb zwischen Betreibern mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten führt in der Tendenz zu einer Erhöhung der Immobilienpreise, was zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führt.

Um diesen Trading-Down-Effekt zu verhindern und um die Gebietsqualität nachhaltig zu sichern und zu entwickeln, sollen die vorgenannten Nutzungen und baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten;
- Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation des zentralen Versorgungsbereiches Lirich-Nord;
- Prüfung von weiteren Entwicklungspotenzialen im Plangebiet zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Lirich-Nord;
- Ausschluss von sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des Nahversorgungszentrums und der Wohnqualität führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

4. Derzeitiger Planungsstand

Planungen im Bestand erfordern regelmäßig umfängliche und detaillierte Bestandsaufnahmen. Die Bestandsaufnahmen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 649 ist abgeschlossen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen (beschlossen am 26.05.2008) bezeichnet das Nahversorgungszentrum Lirich-Nord als zentralen Versorgungsbereich. Inwieweit diese Bezeichnung nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW zutrifft, ist zu überprüfen. Das Ziel den Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken, hat unabhängig davon weiterhin Bestand.

Zurzeit wird für die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung ist für das 2. Quartal vorgesehen.

5. Sicherung der Planung

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