Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/1969-01	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

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 665
-Eschenstraße/Wunderstraße-
(Veränderungssperre Nr. 133)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 133

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Bauge□setzbuchs (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 Transpa□renzG vom 17.12.2009 (GV.NRW.2009, S. 950) in seiner Sitzung am 07.05.2012 folgende Satzung beschlossen:

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

* 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 28.03.2012 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 133 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 4, wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Wunderstraße, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 665 und 666, nördliche Seite der Ruhrorter Straße, östliche Seite der Eschenstraße

§ 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 01.06.2013. 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

Für den Bereich der Veränderungssperre Nr. 133 hat der Rat der Stadt am 23.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 665 – Eschenstraße / Wunderstraße – beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 665 erfolgte am 01.06.2011.

2. Planungsabsicht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Asphaltfabrik, der nach und nach in ein Gewerbegebiet mit produzierenden Betrieben aus den Bereichen Metall- und Getriebebau, mit Handwerksbetrieben aus dem Baubereich, aber auch mit Dienstleistungsbetrieben umgewandelt wurde. Weiterhin befinden sich im Plangebiet eine Tankstelle, eine Autowaschanlage und ein Lebensmittel-Discounter.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Der regionalplanerische Teil des RFNP stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das bestehende Gewerbegebiet zu erhalten. Es ist zu prüfen, welche Entwicklungsmöglichkeiten sich für die Gewerbenutzung ergeben.

Um einen Trading-Down-Effekt zu verhindern und um das Gewerbegebiet für das klassische Gewerbe vorzuhalten, sollen Vergnügungsstätten sowie Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu (wie z.B. Bordelle und sonstige Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen), im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. 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.

Daher sollen Vergnügungsstätten sowie Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu, im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

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 in Gewerbegebieten. Demnach sind Gewerbe□gebiete entsprechend ihrer primären Funktion als Gewerbeflächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vor□zuhalten und jeglicher Einzelhandel ist auszuschließen. Verkaufsstellen, die in unmittel□barem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zudem wird zum Schutz der vorhandenen Zentren empfohlen, Betriebe mit zentrenrele□vanten Kernsortimenten mit Priorität in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln und außerhalb der Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen. Ausnahmen sollen nur vorgesehen werden, wenn innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kein geeigneter Standort zur Sicherung der Nahversorgung vorhanden ist. Voraussetzungen für eine solche Ausnahme sind, dass keine negativen Auswirkungen mit der Ansiedlung einhergehen und dass der zentrale Versorgungsbereich insgesamt gestärkt wird. Dies ist im Zuge einer Ein□zelfallprüfung zu ermitteln.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern befindet sich in einem Bereich, für den das Einzelhandelskonzept Oberhausen einen bauleit□planerischen Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten empfiehlt (Freihaltebereich).

Dem Straßenverlauf der Wunderstraße in östlicher Richtung folgend schließt sich in etwa 500 m Entfernung das Nahversorgungszentrum Lirich-Nord an. Als Planungsziel wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen formuliert, dass die Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den Stadtraum Lirich gesichert und gestärkt werden soll. Wei□terhin ist eine räumliche Ausdehnung des Zentrums zu vermeiden.

Einem ähnlich strukturierten Gebiet hat das Oberverwaltungsgericht NRW im Rahmen des Normenkontrollverfahrens diesen Status aberkannt. Inwieweit das „Nahversorgungs□zentrum Lirich-Nord“ weiterhin als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, ist daher im Weiteren zu überprüfen. Unabhängig von der juristischen Einstufung als zentraler Ver□sorgungsbereich hat das Plangebiet eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Für die weitere Versorgung des Gebietes ist es von entscheidender Be□deutung, dass ein ausreichendes Nahversorgungsangebot erhalten bleibt. Daher hat das Ziel, die nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stabilisieren und zu stärken, weiterhin Bestand.

Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter im Plangebiet kann bei weiteren Ansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Plangebiet eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit als Nahversorgungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Die zukünftige Versorgung der Anwohnerinnen und Anwohner mit Waren des täglichen Bedarfs innerhalb des Versorgungsbereichs wäre hier□durch nicht mehr gesichert und die positive Entwicklung des Nahversorgungsbereichs Lirich-Nord in Frage gestellt.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in einem Bereich, für den das Einzelhandels□konzept die Versorgungskategorie „gute Versorgung“ festgestellt hat.

Der bestehende Lebensmittel-Discounter im Plangebiet wurde vor Inkrafttreten des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen genehmigt. Die Planungsziele der Stadt Oberhausen in Bezug auf die weitere Einzelhandelsentwicklung, die im Einzelhandelskonzept festgelegt sind, haben sich seitdem derart entwickelt, dass eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an dieser Stelle nicht mehr den Planungszielen der Stadt Oberhausen entspricht.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Planungsziele in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung, ist zu prüfen, wie die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelbetrieben im Plangebiet gesteuert werden kann.

Für den Bereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt aber im Bereich des Durchführungsplans Nr. 8 aus dem Jahr 1953, in dem Flucht- und Baulinien festgesetzt werden.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 665 – Eschenstraße / Wunderstraße – werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes,
- Steuerung von Einzelhandelsnutzungen,
- Ausschluss von sonstigen Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

4. Derzeitiger Planungsstand

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen (beschlossen am 26.05.2008) grenzt das Nahversorgungszentrum Lirich-Nord ab und bezeichnet dieses als zentralen Versorgungsbereich. Einem ähnlich strukturierten Gebiet hat das Oberverwaltungsgericht NRW im Rahmen des Normenkontrollverfahrens diesen Status aberkannt. Inwieweit das „Nahversorgungszentrum Lirich-Nord“ weiterhin als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, ist daher im Weiteren zu überprüfen. Unabhängig von der juristischen Einstufung als zentraler Versorgungsbereich, hat der Bereich dennoch eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Daher hat das Ziel, die nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stabilisieren und zu stärken, weiterhin Bestand.

Im Vordergrund steht es jedoch, das Gewerbegebiet zu stärken und zu entwickeln und deshalb die Gewerbeflächen entsprechend ihrer primären Funktion als Gewerbeflächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten.

Planungen im Bestand erfordern regelmäßig umfängliche und detaillierte Bestandsaufnahmen. Die Bestandsaufnahmen für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 665 stehen kurz vor dem Abschluss.

Sobald die Bestandsaufnahme abgeschlossen ist, wird für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet werden.

5. 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:	Nutzungsänderung einer Maschinenhalle in Einzelhandel (Getränkemarkt)
Gemarkung:	Oberhausen
Flur:	4
Flurstück Nr.:	534, 536, 537, 702,703, 705, 708, 710
Bezeichnung:	Wunderstraße 80/82 Ecke Eschenstraße
Antragsteller:	Grundstücksgesellschaft Krebber mbH & Co KG Ruhrorter Straße 55 46049 Oberhausen

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