Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2043-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
13.06.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
20.06.2012	Planungsausschuss	V		
25.06.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 124 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 651 -Poststraße/Paul-Reusch-Straße-

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. 124

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 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 25.06.2012 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 07.05.2012	Klunk 08.05.2012	Datum	Wehling 10.05.2012

* 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 [ ]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2043-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 124 vom 21.12.2010 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 21.12.2010 spätestens am 04.08.2013 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2043-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich der Veränderungssperre Nr. 124 hat der Rat der Stadt am 12.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 -Poststraße / Paul-Reusch-Straße- beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 02.08.2010 im Amtsblatt.

2. Planungsabsicht

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs Alt-Oberhausen südlich des Hauptbahnhofes Oberhausen. Diese Stelle bildet im Hauptzentrum Alt-Oberhausen den Übergang zwischen Einzelhandelsnutzung und dem sogenannten Behördenviertel mit einer Vielzahl von Dienstleistungsangeboten, die dem Charakter eines Hauptzentrums entsprechen.

In dem am 26.05.2008 durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzept werden für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen als Planungsziele u. a. der Erhalt der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Bedeutung genannt. Weiterhin sollen qualitative Angebotsverbesserungen im Hauptzentrum vorgenommen werden. Die Randbereiche des Zentrums sollen dabei für den Einzelhandel ergänzende, qualitätsvolle Nutzungen vorgehalten werden.

Entgegen dieser Planungsziele ist für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen das Wiedereinsetzen des sogenannten Trading-Down-Effektes zu beobachten. Ein Zeichen hierfür ist eine aktuell vorliegende Bauvoranfrage für eine Spielhalle im Gebäude Poststraße 1. 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 Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu) 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.

Um diesem Prozess entgegenzusteuern und das Hauptzentrum Alt-Oberhausen nachhaltig gemäß den Planungszielen des Einzelhandelkonzeptes sowie der weiteren Planungsinstrumente der Stadt Oberhausen zu entwickeln, soll der Bebauungsplan Nr. 651 aufgestellt werden. In dem Bebauungsplan sollen für das Plangebiet Kerngebiete festgesetzt werden. Dies entspricht zum einen dem Bestand im Plangebiet und sichert diesen planungsrechtlich. Zum anderen kann das Plangebiet durch das in einem Kerngebiet zulässige Nutzungsspektrum in Sinne der genannten Ziele entwickelt werden. Um den Trading-Down-Effekt zu verhindern, sollen u. a. Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen) und 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.

Die Festsetzung von Kerngebieten entspricht dabei in großen Teilen den planerischen Zielsetzungen der übergeordneten Planungsinstrumente. Das Plangebiet wird im genehmigten Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, als gemischte Baufläche (bauleitplanerischer Teil des RFNP) und Allgemeiner Siedlungsbereich (regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument wird der östliche Teil des Plangebietes ebenfalls als Kerngebiet dargestellt. Für den westlichen Teil des Gebietes stellt das STEK 2020 Flächen für den Gemeinbedarf dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 3 aus dem Jahr 1950. Dieser setzt für das Plangebiet Fluchtlinien fest. Um die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen, reichen die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 3 jedoch nicht aus.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 651 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Kerngebietes,
- Regelung von Maßgaben für kerngebietstypische Vorhaben,
- 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.

3. Derzeitiger Planungsstand

Bebauungspläne im Bestand erfordern umfangreiche Bestandsaufnahmen. Diese sind für den Bebauungsplan Nr. 651 in Kürze abgeschlossen. Des Weiteren wurde für das Plangebiet der notwendige Feldvergleich erstellt.

Auf der Grundlage des Feldvergleichs und den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird kurzfristig ein erstes Plankonzept erarbeitet. Nach ersten Planungsüberlegungen soll das Plangebiet entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Vorgaben als Kerngebiet ausgewiesen werden. Zur Steuerung der Nutzungsstruktur sollen Vorgaben zur allgemeinen Zulässigkeit, zur ausnahmsweisen Zulässigkeit sowie zur Unzulässigkeit von Nutzungen gemacht werden.

Mit dem erarbeiteten Plankonzept soll im dritten Quartal 2012 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

4. Sicherung der Planung

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 651 -Poststraße / Paul-Reusch-Straße- hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 651 -Poststraße / Paul-Reusch-Straße- vom Rat der Stadt am 13.12.2010 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 124 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 17.01.2011 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 04.08.2012 außer Kraft.

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

Um aber 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. 124 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