Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2064-01	Termin 25.06.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
12.06.2012	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
20.06.2012	Planungsausschuss	V		
25.06.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Teilweise erneuter Erlass einer Veränderungssperre für einen Bereich des Bebauungsplans Nr. 633
- Gabelstraße / Neukölner Straße -
(Veränderungssperre Nr. 118.1)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über den teilweise erneuten Erlass einer Veränderungssperre (Nr. 118.1) für einen Bereich des Bebauungsplans Nr. 633 - Gabelstraße /Neukölner Straße -

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 3 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 25.06.2012 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 14.05.2012	Klunk 14.05.2012	Datum	Wehling 16.05.2012

* 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 [ ]

§ 1

Für einen Bereich des Bebauungsplans Nr. 633 - Gabelstraße / Neukölner Straße - wird zur Sicherung der Planung teilweise eine erneute Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der erneuten Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 03.05.2012 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der erneuten Veränderungssperre (Nr. 118.1) liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 18, und umfasst das Flurstück Nr. 221.

§ 2

Im räumlichen Geltungsbereich der erneuten 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 erneuten Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der erneuten 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 ein Jahr nach Inkrafttreten.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die teilweise erneute Veränderungssperre (Nr. 118.1) liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 11.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 -Gabelstraße / Neukölner Straße- beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.06.2009 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 633 soll der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 237 - Neukölner Straße / Gabelstraße - vom 06.03.1990 überplant werden.

2. Planungsabsicht

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 237 vom 06.03.1990 setzt Gewerbe- und Mischgebiete fest. Er verfolgt u. a. das Planungsziel, den Einzelhandel zu beschränken.

Am 18.03.1996 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 237 sollten damit an die Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst werden, um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung steuern zu können.

Da der Bebauungsplan Nr. 237 bereits Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels enthielt (max. 250 m^2 Geschossfläche), wurde das Verfahren zur 1. Änderung nach der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 1996 nicht weitergeführt.

Heute stellt sich die Situation so dar, dass gerade die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen einer verstärkten rechtlichen Kontrolle unterliegt, die dazu führt, dass immer höhere, formale Anforderungen an den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gestellt werden. So wird insbesondere das Vorhandensein eines kommunalen Einzelhandelskonzepts als Voraussetzung für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben eingestuft, wenn der Ausschluss dieser Betriebe mit dem Ziel verfolgt wird, die vorhandenen Versorgungsbereiche zu schützen.

Darüber hinaus bestehen erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel, die eine Beschränkung auf maximal 250 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe vorsieht. Diese Zweifel resultieren aus der jüngeren Rechtsprechung. Diese hat deutlich gemacht, dass bei der Steuerung des Einzelhandels auf

bestimmbare Anlagentypen zurückgegriffen werden muss. Dafür, dass in Oberhausen Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von weniger als 250 m² als Anlagentyp definiert werden können, gibt es jedoch keine Anhaltspunkte.

Da das Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossen worden ist, soll der Bebauungsplan Nr. 237 nun insoweit überarbeitet werden, dass die Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels auf das Einzelhandelskonzept Bezug nehmen. Hierdurch soll sicher gestellt werden, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch zukünftig wirkungsvoll und rechtssicher gesteuert werden kann.

Im Plangebiet befinden sich umfängliche Flächen, die für Ansiedlung von Einzelhandel geeignet wären, wie das Grundstück der Indoor-Fußballhalle oder die Flächen eines Autohändlers. Da die Gefahr gesehen wird, dass die Erhaltung des Nebenzentrums Schmachtendorf durch die Ansiedlung vieler Einzelhandelsbetriebe in seiner Versorgungsfunktion beeinträchtigt werden könnte, soll die Veränderungssperre für einen Teilbereich des Plangebietes erneut erlassen werden (siehe auch Kapitel 4).

Weiterhin sollen die vorhandenen Nutzungsstrukturen durch Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und von Nutzungen, die dem Rotlichtmilieu zuzuordnen sind, geschützt werden.

Da das Bebauungsplanverfahren Nr. 237, 1. Änderung, durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 633 überplant wird, ist es durch Ratsbeschluss vom 11.05.2009 eingestellt worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 633 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebieten;
- Berücksichtigung der Lärmproblematik durch die angrenzende Autobahn;
- Steuerung des Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen;
- Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen durch Beschränkung von Vergnügungsstätten und mit dem Rotlichtmilieu im Zusammenhang stehenden Nutzungen;
- Bestätigung der festgesetzten Pflanzgebote.

Darüber hinaus sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 237 erhalten bleiben. Darunter fällt insbesondere auch das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben zur Sicherung und den Ausbau des Arbeitsplatzangebotes in Schmachtendorf zu schaffen.

3. Derzeitiger Planungsstand

Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine Bauvoranfrage (Mai 2009) für die Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten mit insgesamt 1598 qm Verkaufsfläche gestellt. Da mit dem Vorhaben negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Schmachtendorf zu erwarten waren, wurden eine Veränderungssperre für das Plangebiet (Nr. 118) erlassen und die Bauvoranfrage negativ beschieden.

Im weiteren Verlauf der Planungen wurde für das gleiche Grundstück dann ein Bauantrag (April 2011) zur Errichtung von nur einem Lebensmittelmarkt mit 799 qm Verkaufsfläche gestellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde in einem entsprechenden Gutachten nachgewiesen, dass dieser einzelne Lebensmittelmarkt den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen entspricht und dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für das Nebenzentrum Schmachtendorf zu erwarten sind. Auf dieser Grundlage wurden eine Befreiung von den entgegenstehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 237 sowie die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre Nr. 118 befürwortet und das Vorhaben genehmigt. Das Vorhaben ist nunmehr verwirklicht.

In der Zwischenzeit wurde das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 633 weitergeführt. So wurden die vermessungstechnischen Grundlagen (Feldvergleich), eine detaillierte Bestandaufnahme sowie eine Plankonzept erarbeitet. Ferner wurde als eine Grundlage für die weiteren planerischen Entscheidungen eine Betrachtung des „Situation des Einzelhandels in Schmachtendorf und in der Walsumermark“ erarbeitet und der Bezirksvertretung Sterkrade (Drucksache M/15/1085-01, Januar 2011) vorgelegt.

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist im 3. Quartal 2012 vorgesehen.

4. Sicherung der Planung

Die vom Rat der Stadt am 29.06.2009 beschlossene und am 16.07.2009 in Kraft getretene Satzung über die Veränderungssperre (Nr. 118) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 633 - Gabelstraße / Neukölner Straße - ist mit Ablauf der Zweijahresfrist am 16.07.2011 außer Kraft getreten. Eine Verlängerung der Veränderungssperre ist nach Ablauf der Zweijahresfrist nicht mehr möglich.

Gemäß § 17 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre aber ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Zur Sicherung der in Kapitel 2 beschriebenen Planung und um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, ist der teilweise erneute Erlass einer Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 Abs. 3 BauGB für ein Jahr 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 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