Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2517-01	Termin 04.02.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
24.01.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
29.01.2013	Planungsausschuss	V		
04.02.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg - (Veränderungssperre Nr. 138)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 138

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 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. 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW, S. 436), in seiner Sitzung am 04.02.2013 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 18.12.2012	Klunk 20.12.2012	Datum	Wehling 07.01.2013

* 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)		

§ 1

Es wird eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bereich der Veränderungssperre ist im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 04.12.2012 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Sterkrade, Flur 19, und wird wie folgt umgrenzt:

Die südwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 628, 629, 998, 1168, 1124, 1229 und 1119; die süd- und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1119; die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1229; von dessen nördlichstem Grenzpunkt ca. 5 Meter entlang dessen Flurstücksgrenze in südwestliche Richtung; in nordwestlicher Richtung bis zu einem Punkt auf der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1176 etwa 10 Meter von dessen südlichstem Grenzpunkt in nordöstlicher Richtung gelegen; südöstlich entlang dessen Grenze; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 998; süd- und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 629 und die nordöstlichen und –westlichen Grenzen des Flurstücks Nr. 628.

§ 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 ein Jahr nach Inkrafttreten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2517-01	Termin 04.02.2013	Rat der Stadt

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 138 liegt in einem Bereich, für den in gleicher Sitzung eine Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg - (Drucksache Nr. B/15/2514-01) vorliegt. Die Veränderungssperre soll der Sicherung dieser Planung dienen.

2. Planungsabsicht

Das Plangebiet ist entlang der Vestischen Straße durch gewerbliche Nutzungen und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Auffällig ist der erhebliche Leerstand der gewerblich genutzten Flächen.

Für das Verfahrensgebiet besteht zurzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 339 A - Vestische Straße / Odenwaldstraße -, so dass mögliche Bauvorhaben derzeit auf dieser Grundlage zu beurteilen sind. Der Bebauungsplan setzt im hier zu betrachtenden Bereich eine Mischgebietsnutzung (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Parallel zur Vestischen Straße ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine maximal 3-geschossige, im rückwärtigen Bereich eine 1-geschossige Bauweise zulässig. Textliche Festsetzungen zur Nutzungssteuerung innerhalb des Mischgebiets wurden nicht getroffen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Leerstände sowie der städtebaulichen Zielsetzung, diesen Bereich zukünftig verstärkt in Richtung einer Wohnnutzung zu entwickeln, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 660 - Vestische Straße / Baumberger Weg - (Bekanntmachung dieses Beschlusses am 15.02.2011 im Amtsblatt Nr. 4/2011 der Stadt Oberhausen) beschlossen.

Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob Einzelhandelsansiedlungen verträglich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen realisiert werden können. Ferner sollten Fragen der Verträglichkeit von möglichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderen gewerblichen Nutzungen sowie von Werbeanlagen geprüft werden.

Nach Gesprächen mit dem Haupteigentümer ist die Entwicklung von Wohnbauflächen nicht mehr zu realisieren. Der Eigentümer ist an einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich seiner zurzeit leerstehenden Immobilie nicht interessiert und bevorzugt eine gewerbliche Nutzung bzw. eine Einzelhandelsnutzung.

Daher kann das ursprüngliche Hauptplanungsziel (Festsetzung eines Wohngebiets) für diesen Bebauungsplan nicht weiterverfolgt werden. Der Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2011 (Drucksache Nr. B/15/1086-01) ist deshalb aufzuheben.

Aus diesem Grunde ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss für diesen Bereich notwendig (Bebauungsplan Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg -, siehe Drucksache Nr. B/15/2514-01). Da die Entwicklung eines Wohngebiets nicht mehr zu realisieren ist, sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 339 A enthaltenen Festsetzungen (s.o.) aufgenommen werden und um entsprechende Aussagen zur Ansiedlung von Einzelhandel sowie der Verträglichkeit von möglichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderen gewerblichen Nutzungen sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen ergänzt werden.

Am 26.05.2008 hat der Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen. In ihm werden die zentralen Versorgungsbereiche räumlich festgelegt sowie die Planungs- und Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche fixiert. Zur Realisierung dieser Planungsziele sowie zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche können an kritisch bewerteten Standorten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an diesen Standorten steuern. Das Plangebiet liegt im Freihaltebereich des Hauptzentrums Sterkrade, d.h. es wird empfohlen die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist im Freihaltebereich zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, wenn der zentrale Versorgungsbereich in seiner Nahversorgungsfunktion gefährdet erscheint bzw. einer weiteren Stärkung bedarf.

Ferner ist zum Erhalt eines positiven Erscheinungsbilds des Plangebiets im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zu prüfen, ob es erforderlich ist, die Zulässigkeit von Werbeanlagen einzuschränken.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (bauleitplanerische Ebene des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerische Ebene des RFNP) dargestellt.

Im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen wird das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. 339 A als Mischgebiet dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 690 - Vestische Straße / Baumberger Weg - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebiets;
- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Bezug auf den Einzelhandel;
- Prüfung der Zulässigkeit von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderen gewerblichen Nutzungen;
- Steuerung der Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Aus den oben genannten Gründen kann auch die bereits für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 660 vorliegende Veränderungssperre Nr. 130 nicht mehr verlängert werden. Um die mit dem Bebauungsplan Nr. 690 verfolgte Neuplanung entsprechend sichern zu können, ist der Erlass einer neuen selbständigen Veränderungssperre (Nr. 138) erforderlich.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die vorbereitenden Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 690 sind abgeschlossen.

Auf Grundlage dieser Bestandsaufnahme wird der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Mit diesem soll im 1. Quartal 2013 die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

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 von 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. 660 Gebrauch gemacht worden. Es lag eine Bauvoranfrage vor. Die Antragstellerin beabsichtigte die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels. Diese ist zwischenzeitlich zurückgezogen worden.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 660 ist auch eine Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren (unter Anrechnung der 12-monatigen Zurückstellungsfrist) erlassen worden. Die Veränderungssperre Nr. 130 läuft am 22.02.2013 aus. Eine Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 130 ist aus den in Kapitel 2 genannten Gründen ausgeschlossen.

Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan Nr. 690 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. 138 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 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