Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2789-01	Termin 10.06.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
23.05.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
04.06.2013	Planungsausschuss	V		
10.06.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 675
- Bahnhofstraße / Klosterstraße -
(Veränderungssperre Nr. 139)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 139

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 10.06.2013 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 08.05.2013	Klunk Datum 08.05.2013	Datum	Wehling Datum 13.05.2013

* 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 - 06.05.2013 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 139 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 18, Flurstück Nr. 602.

§ 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 20.07.2014. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB (12 Monate) angerechnet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2789-01	Termin 10.06.2013	Rat der Stadt

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich der Veränderungssperre Nr. 139 hat der Rat der Stadt am 26.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 675 - Bahnhofstraße / Klosterstraße - beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 675 erfolgte am 04.10.2011.

2. Planungsabsicht

Das Plangebiet befindet sich im Hauptzentrum Sterkrade. In dem am 26.05.2008 durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzept werden für das Hauptzentrum Sterkrade als Planungsziele u. a. die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Bedeutung genannt. Weiterhin wird die städtebauliche Aufwertung der Fußgängerzone als weiteres Planungsziel für das Hauptzentrum Sterkrade formuliert.

Ein verstärkt einsetzender Trading-Down-Effekt kann das Erreichen dieser Planungsziele erschweren. 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.

Auch eine städtebauliche Dominanz von unmaßstäblichen Werbeanlagen kann negative gestalterische Auswirkungen auf das entsprechende Zentrum haben und somit zur Verstärkung des Trading-Down-Effektes beitragen. Gerade in den Bereichen, die visuell den Auftakt zum Zentrum bilden, kann sich eine unverhältnismäßige Werbeanlage städtebaulich und gestalterisch negativ auswirken. Aus Sicht der Stadt Oberhausen wirken daher die Zielsetzungen, das Hauptzentrum Sterkrade zu sichern und zu stärken, den Trading-down-Effekt durch Ausschluss bestimmter Nutzungen zu verhindern und das örtliche Erscheinungsbild zu verbessern, in engem Zusammenhang. Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 675 werden daher derzeit Regelungen für die Werbeanlagen geprüft, durch die eine negative gestalterische Überformung des Hauptzentrums verhindert wird.

Um dem Trading-Down-Effekt entgegenzusteuern und das Hauptzentrum Sterkrade nachhaltig gemäß den Planungszielen des Einzelhandelkonzeptes sowie der weiteren Planungsvorstellungen der Stadt Oberhausen zu entwickeln, ist der Bebauungsplan Nr. 675 aufgestellt worden. 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 dem Trading-Down-Effekt entgegenzuwirken, sollen Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von weiteren Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu im Bebauungsplan getroffen werden.

Die Festsetzung von Kerngebieten entspricht dabei den planerischen Zielsetzungen der übergeordneten Planungsinstrumente. Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Der regionalplanerische Teil des RFNP stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle ebenfalls die Darstellung Kerngebiet.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124 - Stadtmitte Sterkrade / Großer und Kleiner Markt - aus dem Jahr 1978. Der Bebauungsplan Nr. 124 setzt für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 675 ebenfalls Kerngebiete fest. Allerdings sind die dort zugelassenen Nutzungsarten nicht geeignet, um die erwähnten Planungsziele verwirklichen und dem Trading-down-Effekt entgegenwirken zu können. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung der Verkehrsfläche im Bereich der Bahnhofstraße nicht dem in der Realität vorhandenen Ausbau.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 675 - Bahnhofstraße / Klosterstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Kerngebieten,
- Anpassung der Verkehrsflächen an den realisierten Ausbau,
- Steuerung von sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des Hauptzentrums führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

3. Derzeitiger Planungsstand

Der Rat der Stadt hat am 26.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 675 - Bahnhofstraße / Klostersstraße - beschlossen.

Zurzeit wird die Bestandsaufnahme durchgeführt und der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll danach 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 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:

Für das Grundstück

Gemarkung: Sterkrade

Flur: 18

Flurstück Nr.: 602

Bezeichnung: Bahnhofstraße 57

Antragsteller: Kaufland Bau-/Ladenbau GmbH & Co. KG, Rötelstraße 35, 74172 Neckarsulm

liegt ein Bauantrag vor. Der Antragsteller beabsichtigt, eine Werbeanlage zu errichten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 675 muss zunächst u.a. überprüft werden, ob diese Nutzung in der beantragten Form künftig überhaupt zulässig sein wird.

Da zu befürchten ist, dass durch eine Realisierung dieser Maßnahme die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 675 unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, wurde die Entscheidung über den Bauantrag für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Dies bedeutet keine Verweigerung der Maßnahme, sondern lediglich einen befristeten Aufschub im öffentlichen Interesse.

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