Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3326-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
27.03.2014	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
01.04.2014	Planungsausschuss	V		
07.04.2014	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 139 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 675
- Bahnhofstraße / Klosterstraße -

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. 139

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 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), 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 07.04.2014 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 07.03.2014	Lauxen Datum 07.03.2014	Datum	Wehling Datum 14.03.2014

* 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/15/3326-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 139 vom 01.07.2013 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 01.07.2013 spätestens am 20.07.2015 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3326-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 139 liegt in einem Bereich für den der Rat der Stadt am 26.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 675 - Bahnhofstraße / Klosterstraße – beschlossen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses 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 städtebauliche 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 im 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

Bebauungspläne im Bestand erfordern umfangreiche Bestandsaufnahmen. Diese wird für den Bebauungsplan Nr. 675 derzeit erstellt und in Kürze abgeschlossen sein. Des Weiteren wurde für das Plangebiet der notwendige Feldvergleich erstellt.

Auf der Grundlage des Feldvergleichs und den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist vorgesehen, in Kürze ein erstes Plankonzept zu erarbeiten. Nach ersten Planungsüberlegungen soll das Plangebiet entsprechend den stadtentwicklungspolitischen Vorgaben als Kerngebiet ausgewiesen werden. Zur Steuerung der Nutzungsstruktur sollen Vorgaben zur allgemeinen Zulässigkeit, zur ausnahmsweisen Zulässigkeit sowie nur Unzulässigkeit von Nutzungen gemacht werden. Weiterhin sollen auch Aussagen zur Stadtgestaltung entwickelt und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Mit dem erarbeiteten Plankonzept soll mittelfristig die frühzeitige Beteiligung vorbereitet und durchgeführt werden.

4. Sicherung der Planung

Innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 675 - Bahnhofstraße / Klosterstraße - hat die Verwaltung eine Bauantrag für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 675 - Bahnhofstraße / Klosterstraße - vom Rat der Stadt am 10.06.2013 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 139 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 15.07.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Sie tritt am 20.07.2014 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. 139 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