

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2794-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
12.09.2017	Bezirksvertretung Osterfeld		A		
19.09.2017	Planungsausschuss		V		
25.09.2017	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 161 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikarierstraße -

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. 161

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 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.04.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016; S. 966), in seiner Sitzung am 25.09.2017 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-4	Fachbereich 5-1-20	Dezernat 4 o.V.i.A.	Oberbürgermeister I.V.
Terhart Datum 26.07.2017	Perian Datum 26.07.2017	Motschull Datum 01.08.2017	Tsalastras Datum 09.08.2017
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2794-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 161 vom 30.09.2016 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 30.09.2016 spätestens am 29.10.2018 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2794-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 161 liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 17.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) - beschlossen hat.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.11.2011 erstmalig und am 03.06.2013 erneut veröffentlicht worden.

Mit Ratsbeschluss vom 22.06.2015 ist der Bebauungsplan Nr. 672 in die Teilbereiche A - E gegliedert worden. Die Bekanntmachung über die Teilung des Verfahrensgebietes erfolgte im Amtsblatt vom 15.07.2015.

2. Planungsabsicht

Die Vikariestraße ist Bestandteil des Nebenzentrums Osterfeld. Die Haupteinkaufslage von Osterfeld entlang der Gildenstraße sowie am Marktplatz beinhaltet ein überwiegend kleinflächig strukturiertes Einzelhandelsangebot und einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Es ist auch eine relativ große Anzahl ergänzender Nutzungen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure u.a.) im Zentrum von Osterfeld vorhanden. U.a. die hohe Leerstandsquote führt jedoch zu einer geringen Attraktivität des Nebenzentrums. Auch die Stärken wie ein gutes Parkplatzangebot und die Vielzahl ergänzender Nutzungen reichen nicht aus, um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren.

Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten für die Bebauungspläne Nr. 672 A – E und Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereiches leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich.

Angesichts des zerbrechlichen Einzelhandelsgerüsts sind auch kleinere Störungen der Strukturen von großer Bedeutung und können entsprechende bodenrechtliche Spannungen auslösen. Die Innenstadt von Osterfeld braucht Entwicklungsimpulse, die das Vorhandene im Sinne funktionierender Strukturen bewahren und gleichzeitig Neues fördern.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2794-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld vor. Insbesondere die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und die Gewährleistung des Wohnens im unmittelbaren Innenstadtbereich kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 D unterstützt werden.

Das Stadtentwicklungskonzept 2020, vom Rat der Stadt am 27.10.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bestärkt mit dem Ziel ein integriertes Handlungskonzept zur Stärkung und Sicherung von Osterfeld-Mitte zu entwickeln (Maßnahme 1.4), die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672 D.

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 672 D folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Mischgebieten und Wohngebieten unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahme liegt vor. Für den Bebauungsplan Nr. 672 D sollen die faktisch vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete planungsrechtlich bestätigt werden. Insbesondere für die Übergänge der beiden Baugebietstypen muss die Bestandsaufnahme vertieft und eine Differenzierung der Mischgebiets- und Wohngebietsanteile gefunden werden.

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht in Bezug auf die geplante Festsetzung eines Erhaltungsbereichs. Hier bedarf es umfassender Abstimmungen mit der Unteren Denkmal-behörde der Stadt Oberhausen insbesondere zur Größe und Begründung des Erhaltungsbereichs.

Um die Funktion Osterfelds als zentralen Ort für Handel und Dienstleistung zu schützen und zu entwickeln, werden Nutzungen mit möglichen schädlichen Auswirkungen auf die zentrale Kernfunktion ausgeschlossen. So sind unter anderem Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten und Sexshops unzulässig.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Teilbereich D ist für das 4. Quartal 2017 vorgesehen.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Vikariestraße 1-3 hat die Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Spielhalle in ein Wettbüro für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 D vom Rat der Stadt am 26.09.2016 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 161 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 17.10.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2794-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Sie tritt am 29.10.2017 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. 161 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