Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3087-01	Termin 11.11.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
11.11.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 672
- Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) -
(Veränderungssperre Nr. 142)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: **Siehe Satzungstext**

S a t z u n g

über die Veränderungssperre Nr. 142

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW.2012, S. 436), in seiner Sitzung am 11.11.2013 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt,Gesundheit, ökologische Stadtent-wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 25.10.2013	I.V. Tsalastras Datum 25.10.2013	Datum	Wehling Datum 28.10.2013

* 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 - vom 11.09.2013 umrandet dargestellt und als Anlage dieser Satzung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre Nr. 142 liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und umfasst das Flurstück Nr. 259.

§ 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 rechtskräftig wird, spätestens jedoch am 29.01.2015. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der bisherige Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB angerechnet.

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Siehe Satzungstext

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 142 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.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.11.2011 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen. Um eine ordnungsgemäße ortsübliche öffentliche Bekanntmachung sicherzustellen, wurde der Aufstellungsbeschluss am 03.06.2013 erneut im Amtsblatt bekannt gemacht.

2. Planungsabsicht

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 Kerngebieten 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.

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 bei Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf Gildenstraße, Marktplatz und Bergstraße kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 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.

Der Bebauungsplan Nr. 672 wird voraussichtlich in mehreren Teilbereichen fortgeführt, um so den unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten besser Rechnung tragen zu können. Die Veränderungssperre liegt im Teilbereich A, der voraussichtlich zwei Bebauungsblöcke zwischen Kettelerstraße, Vestische Straße, Marktplatz und Gildenstraße umfasst.

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

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung eines abgestuften Systems von Kerngebieten, Mischgebieten und Wohngebieten unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen bei besonderer Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion;
- Maßgaben für das Wohnen in den Kerngebieten;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.

3. Derzeitiger Planungsstand

Die Bestandsaufnahmen für einen ersten Teilbereich des Bebauungsplans sind weitgehend abgeschlossen. Für diesen Teilbereich A soll das faktisch weitgehend vorhandene Mischgebiet planungsrechtlich festgesetzt und weiter entwickelt werden. Inwieweit die Zielvorstellung auch ein Kerngebiet entwickeln zu können erreichbar erscheint, wird zurzeit für einige Teilbereiche des Bebauungsplans geprüft.

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. Wettvermittlungsstellen und Wettannahmestellen für Sportwetten sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie im Rahmen von Annahmestellen für Glücksspiele nach § 5 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag NRW zugelassen sind und betrieben werden.

Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen geplant, die z.B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern ausschließen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Teilbereich A ist für das 2. Quartal 2014 vorgesehen.

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 Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 672 Gebrauch gemacht worden:

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Teilbereiches einer Gastronomie in ein Ladengeschäft (u. a. als Wettannahmestelle):

Gemarkung: Osterfeld

Flur: 30

Flurstück-Nr.: 259

Bezeichnung: Gildenstraße 23

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

Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 -Stadtplanung-

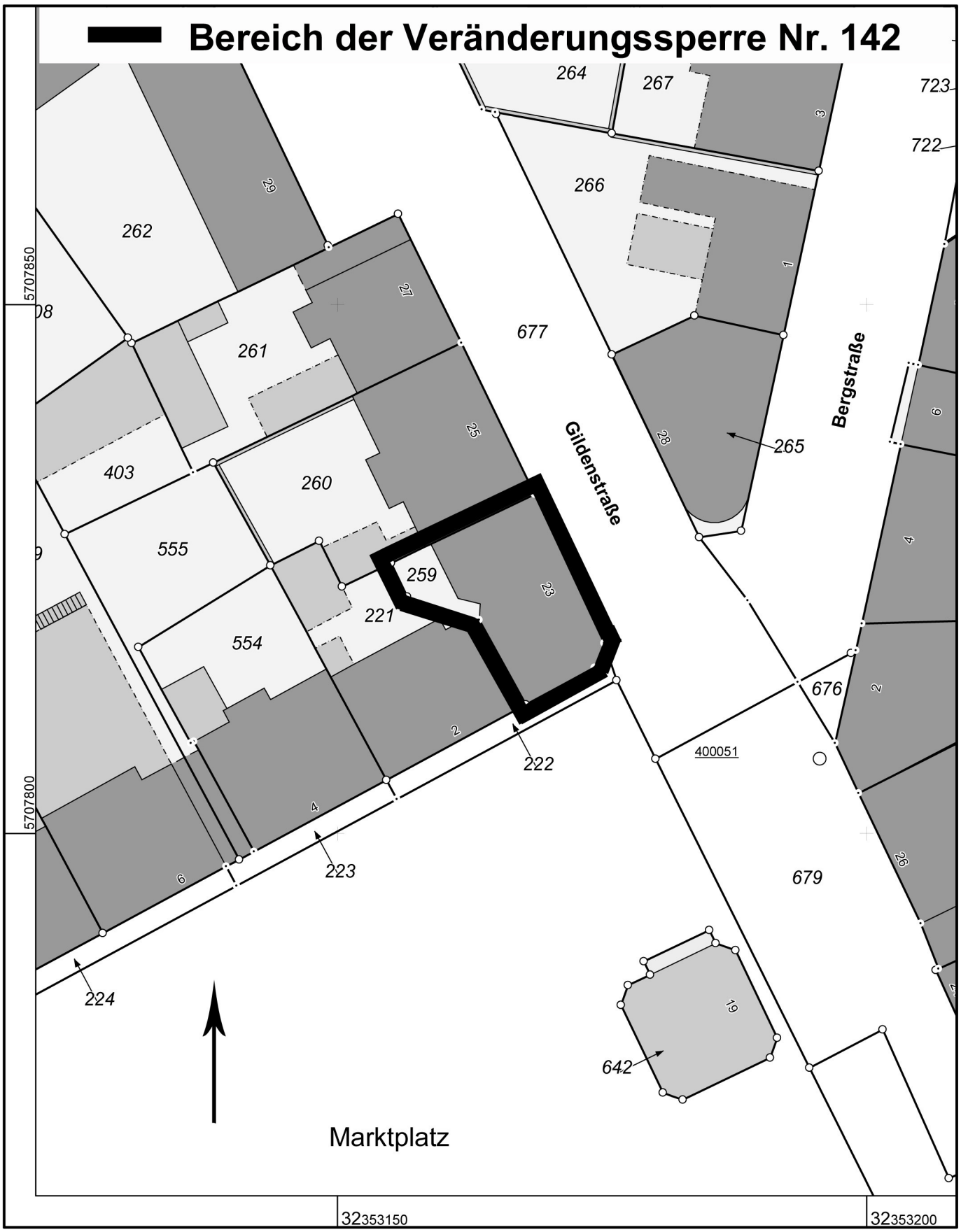
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 259
Flur: 30
Gemarkung: Osterfeld
Gildenstr. 23, Oberhausen

Erstellt: **11.09.2013**



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

© Stadt Oberhausen