

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2126-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.12.2016	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
13.12.2016	Planungsausschuss	V			
19.12.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre Nr. 157 für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße -

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. 157

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.2015, S. 496), in seiner Sitzung am 19.12.2016 folgende Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-4	Stv.Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 10.11.2016	Baudek Datum 11.11.2016	Lauxen Datum 18.11.2016	Schranz Datum 22.11.2016
* 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/16/2126-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einziger Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 157 vom 21.12.2015 wird um ein Jahr verlängert.

Die Veränderungssperre tritt somit unter Abweichung des § 4 der Satzung vom 21.12.2015 spätestens am 09.02.2018 außer Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2126-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Begründung

1. Gegenwärtige planungsrechtliche Situation

Die Veränderungssperre Nr. 157 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 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.

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 B 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 B.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2126-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Für Osterfeld hat der Rat der Stadt Oberhausen am 16.11.2015 ein Integriertes Handlungskonzept zur Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB beschlossen.

Ziel des vorliegenden Integrierten Handlungskonzeptes ist es, eine nachhaltige zukunftsgerichtete und bedarfsgerechte Entwicklung für Osterfeld zu ermöglichen und die Wohnverhältnisse, das Wohnumfeld und den öffentlichen Raum zu verbessern, das Gebiet städtebaulich aufzuwerten sowie die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner dauerhaft zu steigern. Ebenso sind die Bildungschancen und die Wirtschaftskraft im Quartier zu verbessern. Die besonders zu beachtenden Entwicklungsziele des Handlungskonzeptes sind:

- Ausbau von Bildung, sozialer Infrastruktur und Orten der Begegnung;
- Verbesserung der baulichen und städtebaulichen Situation;
- Ausbau von Mobilität;
- Weiterentwicklung des Immobilienstandes;
- Förderung der lokalen Ökonomie.

Im Wesentlichen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B 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 B sollen die faktisch vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete planungsrechtlich bestätigt werden. Insbesondere für den Blockinnenbereich des westlichen Teils des Plangebietes muss die Bestandsaufnahme vertieft und eine Differenzierung des Mischgebietsanteils gefunden werden.

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 B ist für das 1. Quartal 2017 vorgesehen.

4. Sicherung der Planung

Für das Grundstück Bottroper Straße 133 hat die Verwaltung einen Antrag zur Nutzungsänderung von einer Spielhalle in ein Wettbüro für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Zur Sicherung der Planung ist danach für diesen Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 B vom Rat der Stadt am 14.12.2015 die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 157 beschlossen worden.

Diese Satzung wurde am 15.01.2016 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2126-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

107 Sie tritt am 09.02.2017 außer Kraft.

108

109 Es ist abzusehen, dass bis zu dem o. g. Termin kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen wird.

110

111 Um aber eine rechtliche Handhabe für die Zeit nach dem Ablauf der Veränderungssperre bis zum
112 Vorliegen des Rechtsplans für die Ablehnung von solchen Vorhaben zu haben, die den geplanten
113 Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht entsprechen, ist die Verlängerung der Veränderungs-
114 sperre Nr. 157 erforderlich.

115

116 Eine Veränderungssperre hat in der Regel ein generelles Bauverbot zur Folge.

117

118 Um dennoch die Ausführung von Bauvorhaben, die der vorgesehenen Planung voraussichtlich nicht
119 widersprechen, im Einzelfall nicht unangemessen zu verzögern, hat der Gesetzgeber in § 14 BauGB
120 für die Baugenehmigungsbehörde die Zulassung von Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde
121 vorgesehen.

122

123 Der § 14 Abs.2 BauGB lautet wie folgt:

124

125 „Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre
126 eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungs-
127 behörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.“

128

129

130 **Anlage**

131

132 Übersichtsskizze

133