

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Berg

Beschluss eines Gestaltungsleitfadens für die Marktstraße sowie Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße -

Beratungsfolge

24.06.2026	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Anhörung
08.07.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Vorberatung
13.07.2026	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a. den vorliegenden Gestaltungsleitfaden für die Marktstraße und angrenzende Bereiche in Form eines „Gestaltungshandbuchs Marktstraße“ (Anlage 1) für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich als sonstige städtebauliche Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

- b. die Verwaltung mit der Überarbeitung der für das Stadterneuerungsgebiet "Brückenschlag" geltenden Förderrichtlinien für den Verfügungsfonds, den Projektfonds und das Fassaden- und Hofprogramm dahingehend zu beauftragen, dass Fördermöglichkeiten nach diesen Richtlinien für die Umsetzung der gestalterischen Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen des "Gestaltungshandbuchs Marktstraße" gewährt werden können. Er beauftragt die Verwaltung ferner, die überarbeiteten Förderrichtlinien den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

Gesetzliche Grundlage: § 37 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.V.m. § 6 der Hauptsatzung der Stadt Oberhausen vom 01.07.2015 i.V.m. mit Anlage 3 zur Hauptsatzung der Stadt Oberhausen vom 01.07.2025 ("Bezirksvertretungsrichtlinien") - hier § 2 Abs. 4 Ziffer 9.

- c. die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB für das in der Anlage 3 dargestellte und unter Ziffer B.1 des Sachverhalts beschriebene Gebiet, der u. a. zur Nutzungszonierung der Marktstraße und angrenzender Bereiche im Sinne des "Nutzungs- und Gestaltungskonzepts Marktstraße" und des "Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen" insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu örtlichen Verkehrsflächen sowie zur verbindlichen Regelung der wesentlichen Gestaltungsleitlinien aus dem „Gestaltungshandbuch Marktstraße“ (Anlage 1) ergänzend örtliche Bauvorschriften i.S.v. § 9 Abs. 4 BauGB

i.V.m. § 89 BauO NRW enthalten soll (Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße -);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

- d. die Durchführung aller erforderlichen Verfahrensschritte nach den Maßgaben des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße - bis zum Satzungsbeschluss und dessen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB.

Gesetzliche Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- e. die Verwaltung mit der Prüfung zu beauftragen, ob die im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 763 - Marktstraße - bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne, die durch diesen neuen Bebauungsplan überplant werden, weiterhin i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich sind. Sollte eine städtebauliche Erforderlichkeit dieser Bebauungspläne im Kontext der über den Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße - geplanten Neuregelungen nicht mehr erforderlich sein, wird die Verwaltung ferner beauftragt, die zur förmlichen Aufhebung dieser Bebauungspläne erforderlichen Beschlussvorlagen vorzubereiten und dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorzulegen.

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Bezug

B/16/2190-01 vom 19.12.2016: "Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Oberhausen – „Brückenschlag“ (Oberhausen-Innenstadt/Lirich); Hier: Beschluss zur Festlegung eines Programmgebietes „Soziale Stadt“ sowie Beschluss über das integrierte Handlungskonzept"

B/17/3936-01 vom 13.11.2023: "Stadterneuerungsprojekt "Sozialer Zusammenhalt Oberhausen Brückenschlag"; Hier: Beschluss zur Aktualisierung des Integrierten Handlungskonzeptes"

B/17/3996-01 vom 13.11.2023: Stadterneuerungsprojekt „Sozialer Zusammenhalt Oberhausen Brückenschlag“: Nutzungs- und Gestaltungskonzept zum Umbauvorhaben Marktstraße in Alt-Oberhausen

M/17/5353 vom 20.06.2024: Sachstand Umbauvorhaben Marktstraße

M/17/6160 vom 26.06.2025: Erarbeitung einer Gestaltungssatzung und -leitlinien für die Marktstraße: Zwischenpräsentation der Analyseergebnisse und Ausblick auf die Inhalte der Gestaltungssatzung und -leitlinien

M/17/7050 vom 18.09.2025: Umbauvorhaben Marktstraße - Sachstand 2025

B/18/0125 vom 15.12.2025: Umbauvorhaben Marktstraße in Alt-Oberhausen (Fördergebiet Sozialer Zusammenhalt Oberhausen Brückenschlag): Beschluss zur Einreichung der Vorplanung für den 1. Fortsetzungsantrag für die Städtebauförderung zum STEP 2026

B/18/0900 vom Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen – erste Teil-Fortschreibung 2026

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

- 1 Der Bereich der Marktstraße in Alt-Oberhausen war in den letzten Jahren durch Trading
- 2 Down Prozesse gekennzeichnet. Leerstände und (funktionale sowie bauliche)
- 3 Verfallsprozesse prägen das Erscheinungsbild der Straße und der angrenzenden Bereiche
- 4 ebenso wie stadtgestalterische und funktionale Mängel. Darüber hinaus ist aus den
- 5 bundesweit zu beobachtenden Trends des Erhalts und der Entwicklung lebendiger
- 6 Innenstädte sowie insbesondere mit Blick auf die Rolle des innerstädtischen Einzelhandels
- 7 im Kontext des sich immer weiter verstärkenden Online-Handels nicht mehr davon
- 8 auszugehen, dass die Marktstraße auf ihrer gesamten Länge langfristig und nachhaltig als
- 9 Einkaufslage erhalten bleiben kann. Ebenso gewinnt der Themenbereich "innerstädtisches,
- 10 urbanes Wohnen" u.a. wegen damit verbundener kurzer Wege zu Einrichtungen der
- 11 Daseinsgrundversorgung insbesondere im Zusammenhang mit einer alternden Bevölkerung
- 12 zunehmend an städtebaulicher Bedeutung. Aus diesem Grunde wurde im Rahmen des
- 13 Stadterneuerungsprojektes "Sozialer Zusammenhalt Oberhausen Brückenschlag" (IHK
- 14 Brückenschlag) mit der Teilmaßnahme „Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Bereich
- 15 Marktstraße“(B/17/3996-01) eine neue qualitätsbezogene Nutzungsgliederung für die
- 16 Marktstraße sowohl in funktionaler als auch in der Folge in städtebaulicher Hinsicht
- 17 vorgesehen.
- 18 Zusammenfassend geht aus dem „Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Bereich
- 19 Marktstraße“ folgende Gliederungsempfehlung hervor:
- 20 ▪ Zentrale Marktstraße: Bummeln und Einkaufen in einer lebendigen Stadtstraße
- 21 ▪ Obere Marktstraße: grüner Lebens- und Wohnraum mitten im Zentrum. Gut für das
- 22 (soziale) Klima.

23 ▪ Untere Marktstraße: vielfältiges Entrée und urbaner Auftakt

24 Die "Zentrale Marktstraße" soll weiterhin als Hauptgeschäftslage von Alt-Oberhausen eine
25 besondere Stellung innehaben und in dieser Funktion entwickelt und gestärkt werden.
26 Weitere Einzelhandelsansiedlungen sollen möglichst auf diesem Abschnitt stattfinden und
27 dort konzentriert werden, um so genügend funktionale Dichte zu erzeugen.
28 Gastronomieangebote im Erdgeschoss stellen dabei eine sinnvolle Ergänzung zum Handel
29 dar. Sie laden mit ihrer Außenbestuhlung in den wärmeren Jahreszeiten zum Aufenthalt ein
30 und sorgen für ein freundliches Gesamtbild. Insgesamt wird dadurch der Eindruck einer
31 Konsummeile zugunsten einer bunten Handels- und Stadtstraße verändert. Daher ist es
32 ebenfalls wichtig im öffentlichen Raum darauf zu reagieren und die Angebote aus
33 gestalterischen Gesichtspunkten einheitlich zu steuern. Eine auf diese geschärfte funktionale
34 Zielsetzung ausgerichtete fachgutachterliche Überprüfung des "zentralen
35 Versorgungsbereichs Innenstadt Alt-Oberhausen" wurde über das "Nutzungs- und
36 Gestaltungskonzept für den Bereich Marktstraße" ebenfalls empfohlen. Die Ergebnisse dieser
37 Überprüfung liegen nunmehr im Rahmen der ersten Teilfortschreibung des Oberhausener
38 Einzelhandelskonzeptes vor, das in gleicher Sitzungsfolge zur politischen Beratung und
39 Beschlussfassung vorliegt (vgl. Beschlussvorlage B/18/0900).

40 Die "Obere Marktstraße" soll demgegenüber als zukunftsfähiger innerstädtischer grüner
41 Wohnstandort entwickelt werden, wohingegen im Bereich der "Unteren Marktstraße" der
42 städtebauliche Fokus auf einer urbanen Nutzungsmischung liegen wird.

43 Am 15.12.2025 hat der Rat der Stadt vor diesem Hintergrund den Beschluss B/18/0125
44 gefasst, die Marktstraße als Leuchtturmprojekt für die Innenstadt von Alt-Oberhausen
45 insbesondere mit Mitteln der Städtebauförderung grundlegend umzubauen, um dadurch
46 insbesondere die städtebaulichen Qualitäten des öffentlichen Raumes aufzuwerten und die
47 jeweiligen Qualitäten entsprechend der geplanten nutzungstechnischen Neuzonierung der
48 Marktstraße gezielt auszubilden. Der gesamte Umgestaltungsprozess steht dabei im Zeichen
49 eines klimaresilienten Umbaus nach dem Prinzip der "Schwammstadt".

50 Damit dieser umfassende städtische Aufwertungsprozess der öffentlichen Räume auch
51 durch stadtgestalterische Regelungen, die sich vorrangig an private Anlieger der Marktstraße
52 richten, sinnvoll flankiert werden und so ein städtebauliche Gesamtmaßnahme mit hoher
53 Wirkung entstehen kann, wurde durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit einem
54 externen Fachplaner ein Gestaltungsleitfaden für die Marktstraße und angrenzende Bereiche
55 in Form eines „Gestaltungshandbuchs Marktstraße“ (Anlage 1) erarbeitet. Die in diesem
56 Zusammenhang herausgestellten stadtgestalterischen Handlungsempfehlungen beziehen
57 sich insbesondere auf die Gestaltung von Werbeanlagen, Außengastronomien und Auslagen
58 von Einzelhandelsbetrieben, darüber hinaus aber auch auf generelle Fassadengestaltungen
59 und Materialitätswahl. Dieser Leitfaden soll vorliegend zunächst als sonstige (informelle)
60 städtebauliche Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

61 Um in einem nächsten Umsetzungsschritt Anreize insbesondere für private Eigentümer und
62 Gewerbetreibende schaffen zu können, die Ziele und Handlungsempfehlungen des
63 "Gestaltungshandbuchs Marktstraße" auch in die Praxis zu übertragen, sollen die für das
64 Stadterneuerungsgebiet "Brückenschlag" geltenden Förderrichtlinien für den
65 Verfügungsfonds, den Projektfonds und das Fassaden- und Hofprogramm dahingehend
66 überarbeitet werden, dass finanzielle Fördermöglichkeiten nach diesen Richtlinien für die
67 Umsetzung von Maßnahmen, die dem "Gestaltungshandbuch Marktstraße" entsprechen,
68 gewährt werden können. Dem "Stadtteilmanagement Brückenschlag" wird in diesem
69 Zusammenhang eine zentrale Rolle in Bezug auf entsprechende niederschwellige
70 Beratungs- und Informationsleistungen zukommen.

71 In einem weiteren Arbeitsschritt sollen sowohl die informellen Gliederungsempfehlungen
72 des „Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Bereich Marktstraße“ als auch die
73 wesentlichen informellen Ziele und Handlungsempfehlungen des "Gestaltungshandbuchs
74 Marktstraße" in formelles Bauplanungsrecht überführt werden. Dafür strebt die Verwaltung
75 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 763 - Marktstraße - an, über dessen in Planung

76 befindliche Festsetzungen nach Rechtskraft der Satzung die bislang informellen Planungen
77 verbindlich außenwirksam und verwaltungsseitig kontrollierbar geregelt werden sollen. Im
78 Zuge der Bearbeitung wird die Verwaltung auch alle derzeit im Verfahrensgebiet des
79 Bebauungsplans Nr. 763 - Marktstraße - rechtsgültigen Bebauungspläne auf ihre
80 fortwährende städtebauliche Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB prüfen und dem Rat der
81 Stadt alle zur Sicherung der städtebaulichen und Entwicklung und Ordnung nicht mehr
82 notwendigen Planwerke zur Aufhebung vorschlagen.

83 Im Einzelnen stellt sich die hier in ihren Grundzügen dargelegte städtebauliche Strategie -
84 bezogen auf die jeweiligen Beschlussvorschläge - wie folgt dar:

Zu Beschlussvorschlag a. und b. – Gestaltungsleitfaden und Überarbeitung der Förderrichtlinien

88 Das Büro farwickgrote partner Architekten BDA Stadtplaner aus Ahaus / Dortmund wurde
89 durch die Verwaltung beauftragt - in Abstimmung mit der Stadt - auf Grundlage des
90 „Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Bereich Marktstraße“ Gestaltungsleitlinien für
91 die Marktstraße zu entwickeln. Nach einem intensiven Beteiligungsprozess mit Akteuren vor
92 Ort und der interessierten Öffentlichkeit wurden die Empfehlungen des Büros nunmehr in
93 einem „Gestaltungshandbuch Marktstraße“ gebündelt.

94 Neben städtebaulichen Empfehlungen wie der Berücksichtigung von Sichtachsen und dem
95 konsequenten Betonen von städtebaulich wichtigen Kreuzungssituationen werden auch
96 konkrete architektonische Empfehlungen, die sich insbesondere an private Akteure richten,
97 zu u. a. der Gestaltung von Fassaden, Fensterbändern und der Farbgebung der Fassade
98 gegeben. Darüber hinaus enthält das Gestaltungshandbuch Leitlinien zum Umgang mit
99 Werbeanlagen und zu Sondernutzungen, die den öffentlichen Raum prägen. Hier sind u. a.
100 die Gestaltung von Außengastronomie mit Mobiliar und die Ausgestaltung und Menge von
101 Warenauslagen zu nennen, die - auch aufgrund der bestehenden und weiterverfolgten
102 Nutzungsstruktur entlang der Marktstraße - einen besonders großen Einfluss auf die
103 stadtgestalterische Qualität des öffentlichen Raums haben.

104 Die Gestaltungsleitlinien in Form des „Gestaltungshandbuch Marktstraße“ sollen vorliegend
105 zunächst als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen
106 werden.

107 Im Rahmen des Stadterneuerungsprojektes "Sozialer Zusammenhalt Brückenschlag"
108 besteht über den Verfügungsfonds und das Hof- und Fassadenprogramm bereits die
109 grundsätzliche Möglichkeit für private Akteure, Projektideen und -maßnahmen durch
110 öffentliche Zuwendungen finanziell fördern zu lassen. Die Förderungsvoraussetzungen sind
111 in den entsprechenden Förderrichtlinien geregelt. Damit die zunächst informellen
112 Handlungsempfehlungen des "Gestaltungshandbuchs Marktstraße" Wirkung im Raum
113 entfalten können, soll verwaltungsseitig ein Anreiz zur privaten Umsetzung geschaffen
114 werden und die bislang geltenden Förderrichtlinien dahingehend überarbeitet werden. Es ist
115 vorgesehen die Richtlinien so anzupassen, dass eine finanzielle Förderzusage für
116 stadtgestalterisch relevante private Projekte daran geknüpft werden kann, dass die zu
117 fördernden Maßnahmen den Gestaltungsleitlinien für die Marktstraße entsprechen.
118 Umgesetzte Projekte können dann auch eine positive Vorbildwirkung entfalten und zu einer
119 zunehmenden Akzeptanz gegenüber dem „Gestaltungshandbuch Marktstraße“ in der
120 örtlichen Akteursstruktur im Bereich der Marktstraße beitragen.

Zu Beschlussvorschlag c. – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 763 – Marktstraße –

123 Die beiden informellen Instrumente - das „Nutzungs- und Gestaltungskonzept Marktstraße“
124 und das „Gestaltungshandbuch Marktstraße“ - sollen in einem formellen Rechtsplan
125 zusammengeführt werden, der die zentralen und wesentlichen städtebaulichen

126 Rahmenbedingungen dieser Planungen in verbindliches Recht überführen soll. Der neue
127 Bebauungsplan Nr. 763 – Marktstraße – bildet somit die rechtliche Grundlage zur
128 verbindlichen Umsetzung und Flankierung der angestrebten nutzungstechnischen
129 Neuzonierung der Marktstraße einerseits und der wesentlichen Handlungsempfehlungen des
130 "Gestaltungshandbuchs Marktstraße" andererseits.

131 Der Geltungsbereich des ca. 40 ha großen Plangebietes erstreckt sich dabei in der
132 Innenstadt von Alt-Oberhausen zwischen der Helmholzstraße im Norden, der Mülheimer
133 Straße im Osten, der Hermann-Albertz-Straße im Süden und den Gleisanlagen der
134 Deutschen Bahn im Westen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der als Anlage 3 zur
135 Beschlussvorlage beigefügten zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs BPL 763 -
136 Marktstraße -.

137 Städtebauliches Ziel ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3
138 BauGB, der insbesondere die Art der Nutzung durch förmliche Baugebiete nach
139 Baunutzungsverordnung (BauNVO), öffentliche Verkehrsflächen und die Kernaussagen des
140 Gestaltungsleitlinien als örtliche Bauvorschriften i.S.v. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO
141 NRW festsetzen soll. Die im Nutzungs- und Gestaltungskonzept verfolgte Zielsetzung, die
142 zentrale Marktstraße durch eine Verkleinerung des "zentralen Versorgungsbereiches
143 Innenstadt Alt-Oberhausen" und handelstechnische Fokussierung auf diesen Bereich als
144 Haupteinkaufslage zu stärken, wurde auf konzeptioneller Ebene mit der ersten Teil-
145 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen Rechnung getragen (vgl.
146 Beschlussvorlage B/18/0900). Hier soll der Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße - über die
147 baugebietsbezogene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung die Ziele der Teil-
148 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts verbindlich umsetzen und dabei auch die
149 speziellen Ansiedlungsvoraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11
150 Abs. 3 BauNVO innerhalb des "zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Alt-Oberhausen"
151 berücksichtigen.

152 Für Regelungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare
153 Grundstücksfläche liegen nach derzeitiger Erkenntnislage keine städtebaulichen
154 Regelerfordernisse vor. Daher sollen diese nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Mit
155 Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 763 - Marktstraße - würde sich ihre Zulässigkeit im
156 Übrigen nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB richten. Dies ermöglicht die notwendige
157 Flexibilität im Umgang mit der vorhandenen Bestandssituation in einem baulich
158 hochverdichteten städtischen Bereich wie der Innenstadt von Alt-Oberhausen.

159 Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße - werden demnach folgende
160 Hauptplanungsziele verfolgt:

- 161 • Nutzungszonierung der Innenstadt von Alt-Oberhausen im Sinne des beschlossenen
- 162 Nutzungs- und Gestaltungskonzepts Marktstraße sowie des Einzelhandelskonzepts
- 163 der Stadt Oberhausen über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung,
- 164 • Festsetzung von verbindlichen Gestaltungsregelungen als Umsetzung der
- 165 wesentlichen Gestaltungsleitlinien des "Gestaltungshandbuchs Marktstraße",
- 166 • Prüfung von Festsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten und ähnlichen
- 167 Nutzungen,
- 168 • Prüfung von Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels.

169 Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses:

- 170 • § 14 BauGB - Erlass von Veränderungssperren
- 171 • § 15 BauGB - Zurückstellung von Baugesuchen und Nutzungsänderungen.

172
173 **Zu Beschlussvorschlag d. – Überprüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne im**
174 **Bereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 763**

175 Zum jetzigen Zeitpunkt besteht - bis auf den "Neuordnungsteilplan 003 - Stadtmitte Alt-

176 Oberhausen vom 30.06.1950, der allerdings lediglich Fluchtlinien förmlich festsetzt und damit
177 insbesondere keinerlei planungsrechtliche Steuerungswirkung hinsichtlich der Art der
178 baulichen Nutzung entfalten kann - keine zusammenhängende planungsrechtliche
179 Regelungsebene für die Marktstraße. Vielmehr existieren durch eine Vielzahl rechtskräftiger
180 Bebauungspläne eher kleinteilige Regelungsansätze für Teilräume im Bereich der
181 Marktstraße, die aber ein übergeordnetes Gesamtkonzept gerade nicht abbilden. Der
182 aufzustellende Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße - soll genau diese städtebauliche
183 Regelungslücke schließen und in seiner Zielsetzung die Funktion eines übergeordneten,
184 einheitlichen planungsrechtlichen Rahmens übernehmen, der die derzeit bestehenden
185 kleinteiligen, z.T. lückenhaften und teilweise auch inhaltlich nicht konsistenten Regelungen
186 über mehrere rechtskräftige Bebauungspläne aus unterschiedlichen zeitlichen Epochen
187 überlagert. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sollen deshalb die bestehenden
188 rechtskräftigen Bebauungspläne im Verfahrensgebiet in Bezug auf ihre fortwährende
189 städtebauliche Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB hin überprüft werden. Sofern eine
190 solche Erforderlichkeit alter Planungen nicht mehr gegeben ist, wird die Verwaltung dem Rat
191 der Stadt diese Planwerke zur förmlichen Aufhebung vorschlagen.

Anlage/n

- 1 - Anlage 1_Gestaltungsleitfaden
- 2 - Anlage 2_Geltungsbereich Gestaltungsleitfaden
- 3 - Anlage 3_Geltungsbereich BPL 763 Marktstraße