

Auszug aus der Niederschrift
5. Sitzung des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom
08.07.2026

4.2.4 Beschluss eines Gestaltungsleitfadens für die Marktstraße sowie Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße - B/18/0925
ungeändert vorberaten

Herr Hülsebusch hält eine Präsentation zum Bebauungsplan Nr. 763.
Die Präsentation wird der Niederschrift beigelegt.

Herr Bandel spricht Lob aus.

Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss - berät die Drucksache einstimmig zustimmend vor.

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

- 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 Anforderlichkeit 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).

Anlage 1 Tagesordnungspunkt 4.2.4

TOP Ö.4.2.4 - B/18/0925

Bebauungsplan Nr. 763 – Marktstraße –

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

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

AUSGANGSLAGE GESTALTUNGSLEITFADEN

- Ratsbeschluss „Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Marktstraße“ am 13.11.2023
- Vorbereitende Teilmaßnahme zu Nr. R 2 (Umbau Marktstraße) aus dem integrierten Handlungskonzept (IHK) zum Stadterneuerungsprojekt „Brückenschlag“
- Empfehlung aus „Nutzungs- und Gestaltungskonzepts“:
Erarbeitung einer „Gestaltungssatzung“ mit stadtgestalterischen Leitlinien für die Marktstraße und angrenzende Bereiche, um die städtebauliche und freiraumplanerische Aufwertung der Marktstraße im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahme auch langfristig gestalterisch zu flankieren
- Finanzierung: Förderung durch Zukunftsfähige Innenstädte

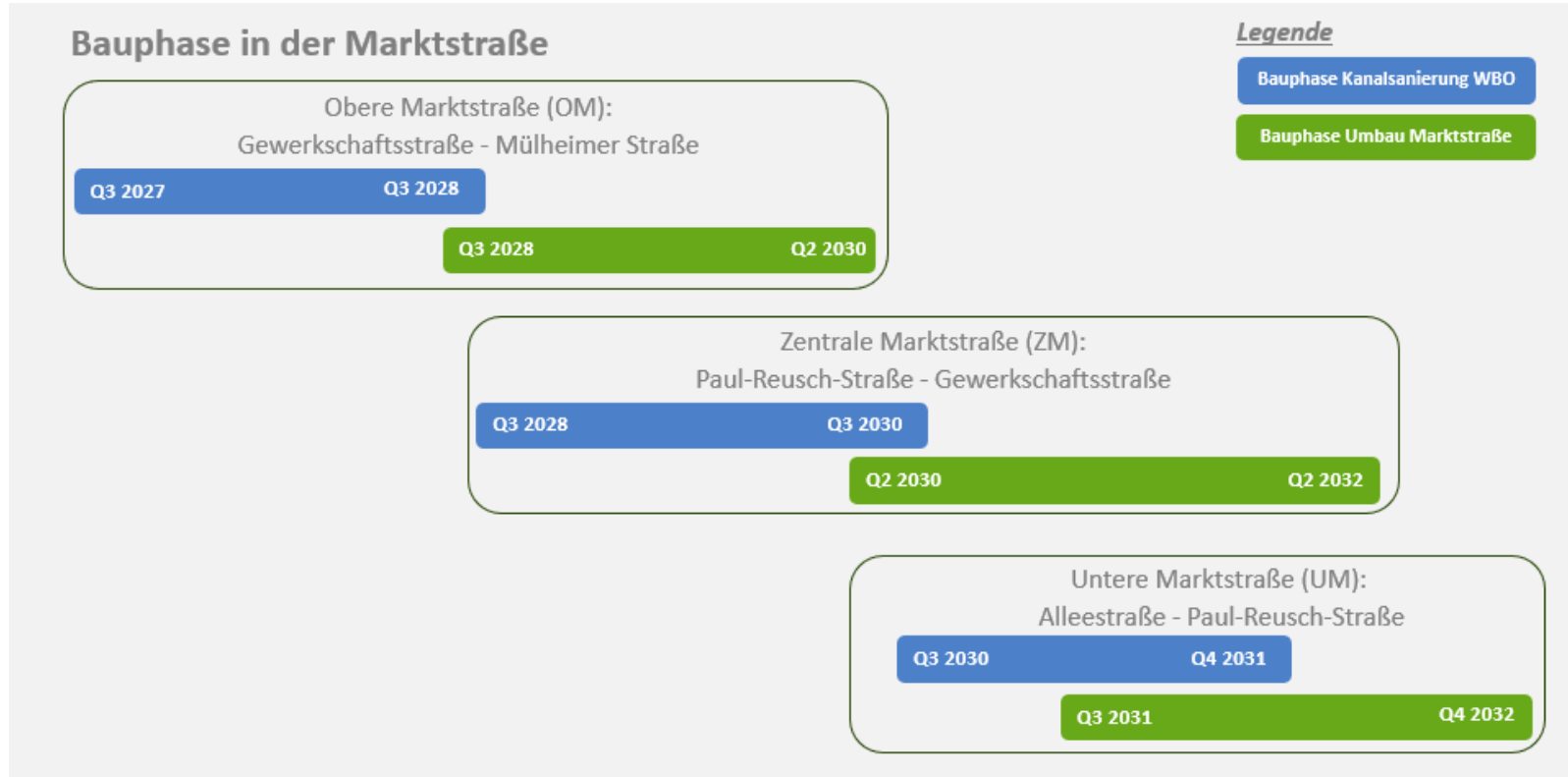
Beschluss eines Gestaltungsleitfadens für die Marktstraße sowie Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße -

Umsetzungsstrategie:

Stufe 2:

- Überführung der wesentlichen stadtgestalterischen Ziele des „Gestaltungsleitfadens Marktstraße“ in formelle Festsetzungen eines Bebauungsplans Nr. 763 – Marktstraße – (+ auch Regelung Einzelhandel)
- Prüfung der Aufhebung von altem Planungsrecht (Rechtsklarheit)
- Temporäres, repressives Vorgehen der unteren Bauaufsichtsbehörde gegen nicht-satzungskonforme Gestaltung nach Fertigstellung des Umbaus der Marktstraße auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans
- **Ziel: Verstetigung und Vorgabe rechtsverbindlicher Maßgaben / Bezugshorizont: nach Umbau Marktstraße ab 2028**

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



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

INHALTE GESTALTUNGSLEITFADEN

wesentlichen Inhalte des „Gestaltungsleitfadens“ bilden städtebauliche und gestalterische Empfehlungen für die Verbesserung des Erscheinungsbildes sowohl der öffentlichen Räume als auch der Gebäude im Bereich der Marktstraße

Städtebauliche Empfehlungen:

Umgang mit Sichtachsen und städtebaulich wichtigen Kreuzungssituationen

Gestalterische Empfehlungen:

den Umgang mit Werbeanlagen

Außengastronomie mit Mobiliar

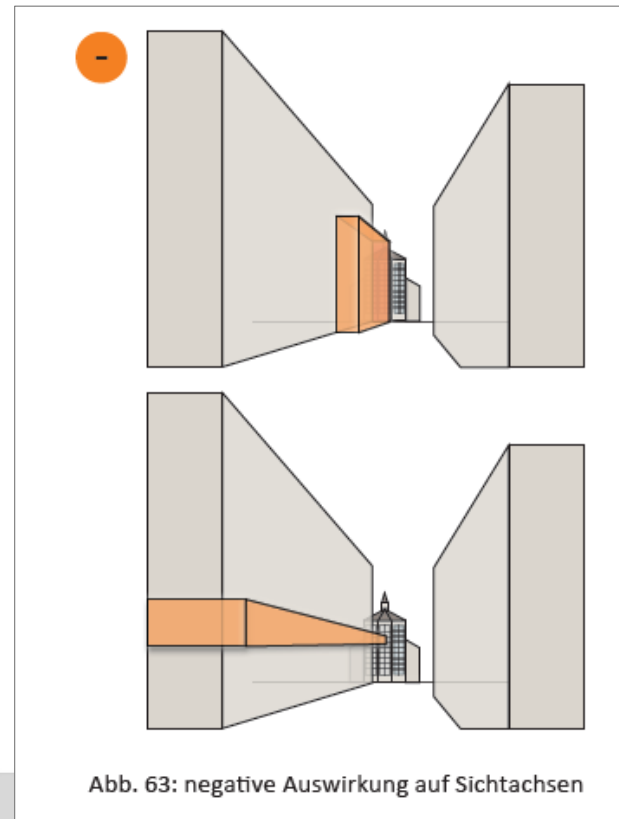
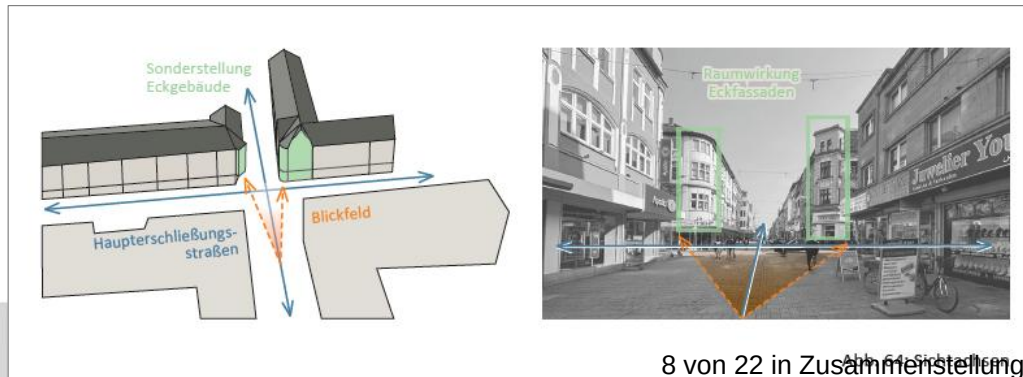
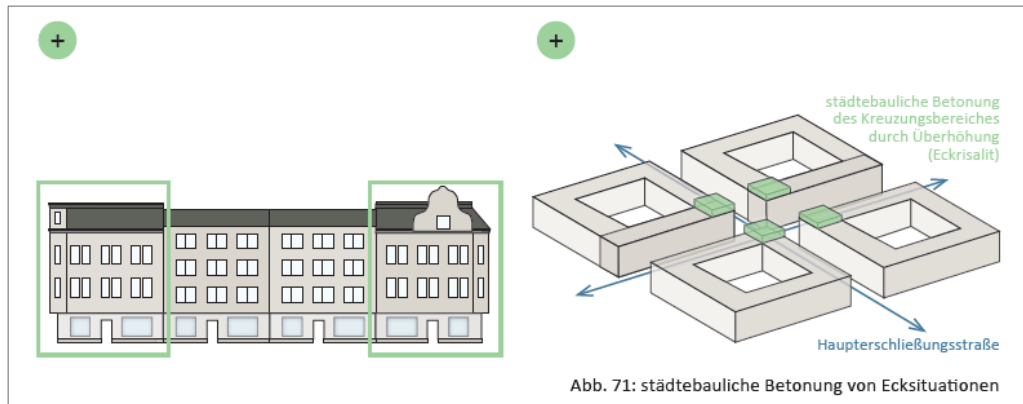
gewerbliche Warenauslagen

Gebäudefassaden
(z.B. Farbgebung, Materialität)

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

Stufe 1

Städtebauliche Empfehlungen



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

Stufe 1

Gestalterische Empfehlungen zum Umgang mit **Werbeanlagen**



Bestandssituation

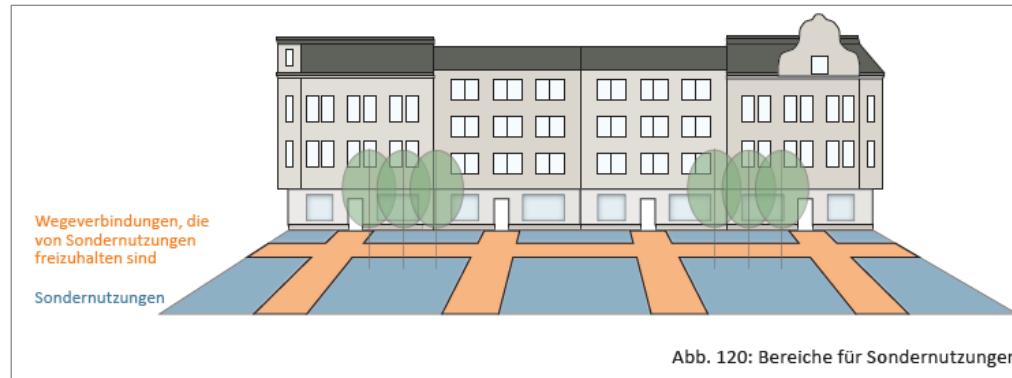


Ziel: Fotomontage

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

Stufe 1

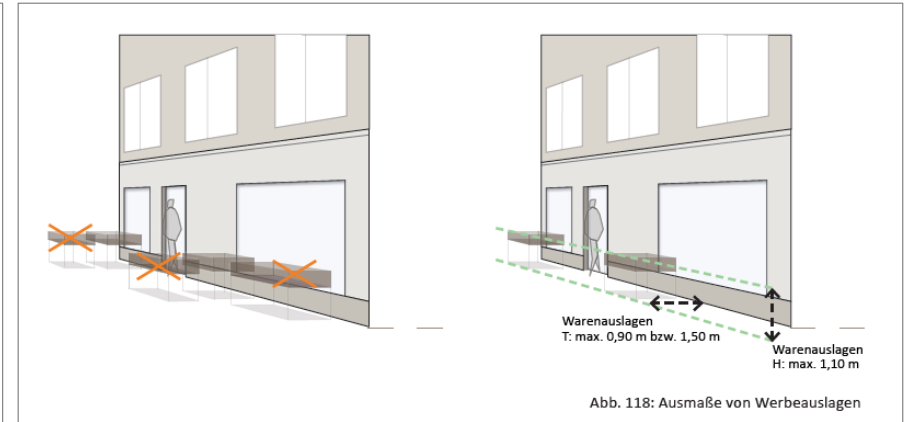
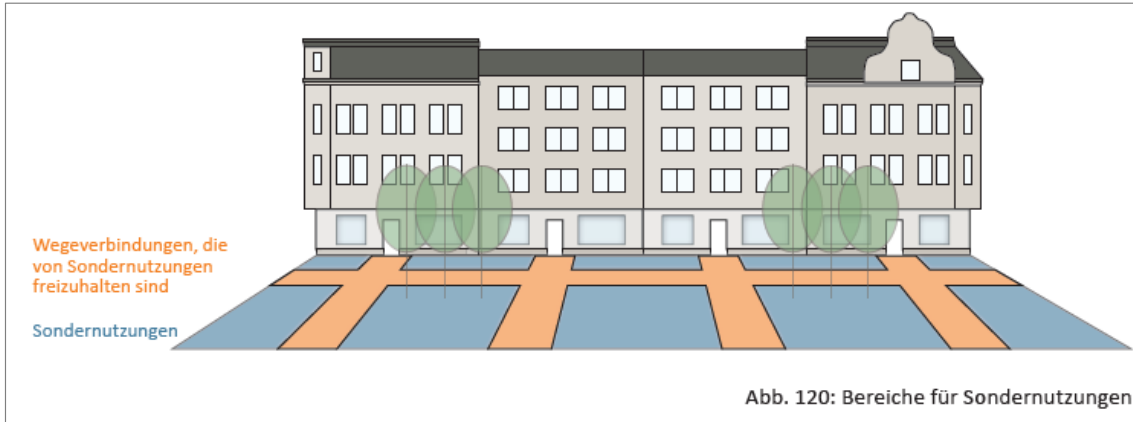
Gestalterische Empfehlungen für **Außengastronomie mit Mobiliar**



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

Stufe 1

Gestalterische Empfehlungen für **gewerbliche Warenauslagen**



Beschluss eines Gestaltungsleitfadens für die Marktstraße sowie Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 763 - Marktstraße - Stufe 1

Gestalterische Empfehlungen für **Gebäudefassaden** (z.B. Farbgebung, Materialität)



Bestandssituation



Ziel: Fotomontage

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



■ **Gestaltungsleitfaden**

■ **Bebauungsplan Nr. 763 – Marktstraße –**

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

Geplante verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen: Werbung an Sonnenschirmen

Stufe 2

- Werbung auf Sonnenschirmen ist durch die Gestaltungssatzung ausgeschlossen
- Zulässig ist ausschließlich die Anbringung des Firmennamens bzw. eines dezenten Logos
- Großflächige Werbeaufdrucke, Produktwerbung oder Fremdwerbung ist unzulässig

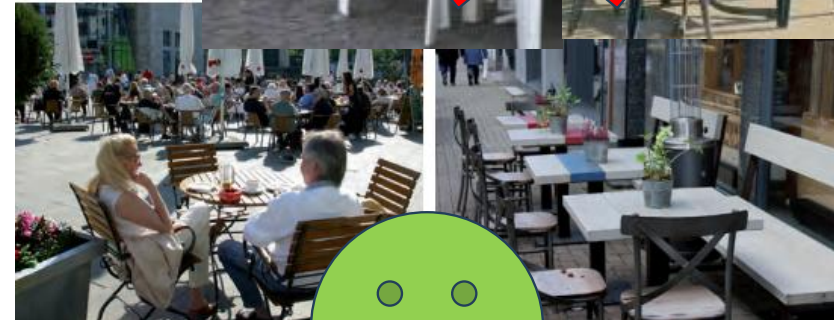
Schirme sollen sich gestalterisch in das Stadtbild einfügen
und nicht als Werbeträger dienen



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

Geplante verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen: Möblierung Außengastronomie **Stufe 2**

- Die Möblierung der Außengastronomie soll sich gestalterisch in den öffentlichen Raum und das Umfeld einfügen
- Es sind ausschließlich hochwertige und gepflegte Tische, Stühle und Sitzgelegenheiten zulässig
- Die Möblierung ist innerhalb eines Betriebes einheitlich auszuführen
- Werbemobiliar mit Produkt- oder Markenwerbung ist unzulässig
- Provisorische, beschädigte oder stark abgenutzte Möbel sind unzulässig



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

Geplante verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen: Schutzscheiben / Einhausung **Stufe 2**

- Schutzscheiben, Windschutzanlagen und vollständige Einhausung im öffentlichen Raum sind unzulässig
- Außenbewirtschaftungsflächen sind offen zu gestalten
- Ziel ist die Erhaltung eines offenen und lebendigen Stadtraums



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

Geplante verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen: Warenpräsentation im öffentlichen Raum

- Warenpräsentationen im Außenbereich sind auf ein verträgliches Maß zu begrenzen
- Empfehlung: maximal 50 % der Ladenfront
- Flucht- und Rettungswege müssen frei bleiben
- Übermäßige Präsentationen beeinträchtigen das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität

Stufe 2



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

Geplante verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen: Umgang mit Leerständen

Stufe 2

- Prüfung einer Verpflichtung zur Gestaltung von Schaufenstern bei Leerständen
- Schaufensterbeklebungen sollten:
 - Stadtmotive zeigen,
 - Informationen zur Innenstadt vermitteln oder
 - Hinweise auf eine Folgenutzung enthalten.
- Ziel ist die Vermeidung eines ungepflegten Erscheinungsbildes



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

Geplante verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen: **Stufe 2** Mobile Werbeanlagen

- Mobile Werbeständer (Kundenstopper) sind grundsätzlich auszuschließen
- Sie beeinträchtigen:
 - Das Stadtbild,
 - die Barrierefreiheit,
 - die Aufenthaltsqualität
- Werbung soll ausschließlich an genehmigten Werbeanlagen erfolgen



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

Stufe 2

Geplante verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen: Werbeanlagen an Fassaden und Fenstern



- Regelungen für Fassadenwerbung und Ausleger sind zu präzisieren
- Auskragende Werbeanlagen dürfen maximal 1 m vor die Fassade ragen
- Größe und Gestaltung müssen sich dem Gebäude unterordnen
- Überdimensionierte oder störende Anlagen sind unzulässig
- Nicht mehr als 50 % der Fassade

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

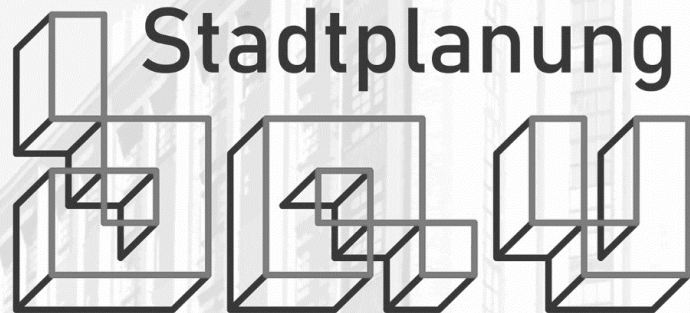
Stufe 2

Geplante verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen: Erneuerung von Werbeanlagen

- Die Erneuerung oder Veränderung einer Werbeanlage ist klar zu definieren
- Bereits das Entfernen bzw. Austauschen eines Werbeträgers kann antragspflichtig sein
- Bei Änderungen bestehender Werbeanlagen sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung einzuhalten (nicht mehr als 50 % der Hausbreite, reduzierte Einzelbuchstaben)



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



Stadtplanung
Oberhausen