

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2161-01</b> | <b>Termin<br/>19.12.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |                                  |  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>    |                                  |  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         | <b>Vorlage<br/>zur*</b>      | <b>Ergebnis</b>      | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |  |
| 07.12.2016                     | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen       | A                            |                      |                                  |  |
| 13.12.2016                     | Planungsausschuss                      | V                            |                      |                                  |  |
| 19.12.2016                     | Rat der Stadt                          | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 734 - Marktstraße / Styrumer Straße -  
Aufstellungsbeschluss

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz -, vom 15.11.2016 umrandete und unter Punkt 1 der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 734);

**Gesetzliche Grundlage:** § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (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).

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung ohne Bürgerversammlung).

**Gesetzliche Grundlage:** § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-4</b>                                                          | <b>Stv. Bereichsleiterin<br/>Bereich 5-1</b>                                                                    | <b>Dezernat 4<br/>Umwelt, Gesundheit,<br/>ökologische Stadtent-<br/>wicklung, -planung</b> | <b>Oberbürgermeister</b>                                             |
| <b>Terhart<br/>Datum 17.11.2016</b>                                                            | <b>Baudek<br/>Datum 17.11.2016</b>                                                                              | <b>Lauxen<br/>Datum 18.11.2016</b>                                                         | <b>Schranz<br/>Datum 22.11.2016</b>                                  |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein                                                    | Beteiligung:<br><br>Personalrat [ ]<br><br>Gleichstellungsstelle [ ] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2161-01</b> | <b>Termin<br/>19.12.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## Konsequenzen

### a) Finanzielle

keine ☒ [ X ]

ja ☐ [ ]

### b) Sonstige ☐ Keine

## Begründung

### 1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 35, und wird im Norden durch die Marktstraße, im Osten durch die Friedrich-Karl-Straße und im Westen durch die Friedenstraße begrenzt. Dabei umfasst das Plangebiet die Flurstücke Nr. 394, 423 und 456 teilweise sowie die Flurstücke Nr. 240, 243, 290, 291, 384, 385 und 475 in Gänze und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 240, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 243 und 385, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 423 Richtung Süden bis auf Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 467, die Styumer Straße überquerend zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 467, östliche, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 475, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 291, gerade verlängert bis zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 314, die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 314, vom nordöstlichen Grenzpunkt dieses Flurstücks zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 291, in gerader Linie nördlich zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 426, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 456, vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 38 in gerader Linie südlich zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 240.

### 2. Planungsanlass

Aktueller Planungsanlass ist die geplante Umnutzung eines Ladenlokals an der Marktstraße. Durch diese Umnutzung würde die vorhandene horizontale Gliederung der gemischten Nutzung aufgegeben und die Lagevorteile einer zusammenhängenden gewerblichen Nutzung der Erdgeschosszonen verloren gehen. Angesichts der besonders hohen Dichtemerkmale sind die Erdgeschosszonen für Wohnnutzungen weniger gut geeignet.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 734 wird eine verträgliche Nutzungsmischung innerhalb der vorhandenen gemischten Nutzung angestrebt. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Die gemischte Nutzung soll horizontal gegliedert werden. Die Erdgeschosse sollen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüro, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2161-01</b> | <b>Termin<br/>19.12.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

### 3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 734 - Marktstraße / Styrumer Straße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines horizontal gegliederten Mischgebiets,
- Festsetzung von kerngebietstypischen Dichtemerkmalen,
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes.

### 4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 734 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.2 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage ohne Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

### 5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

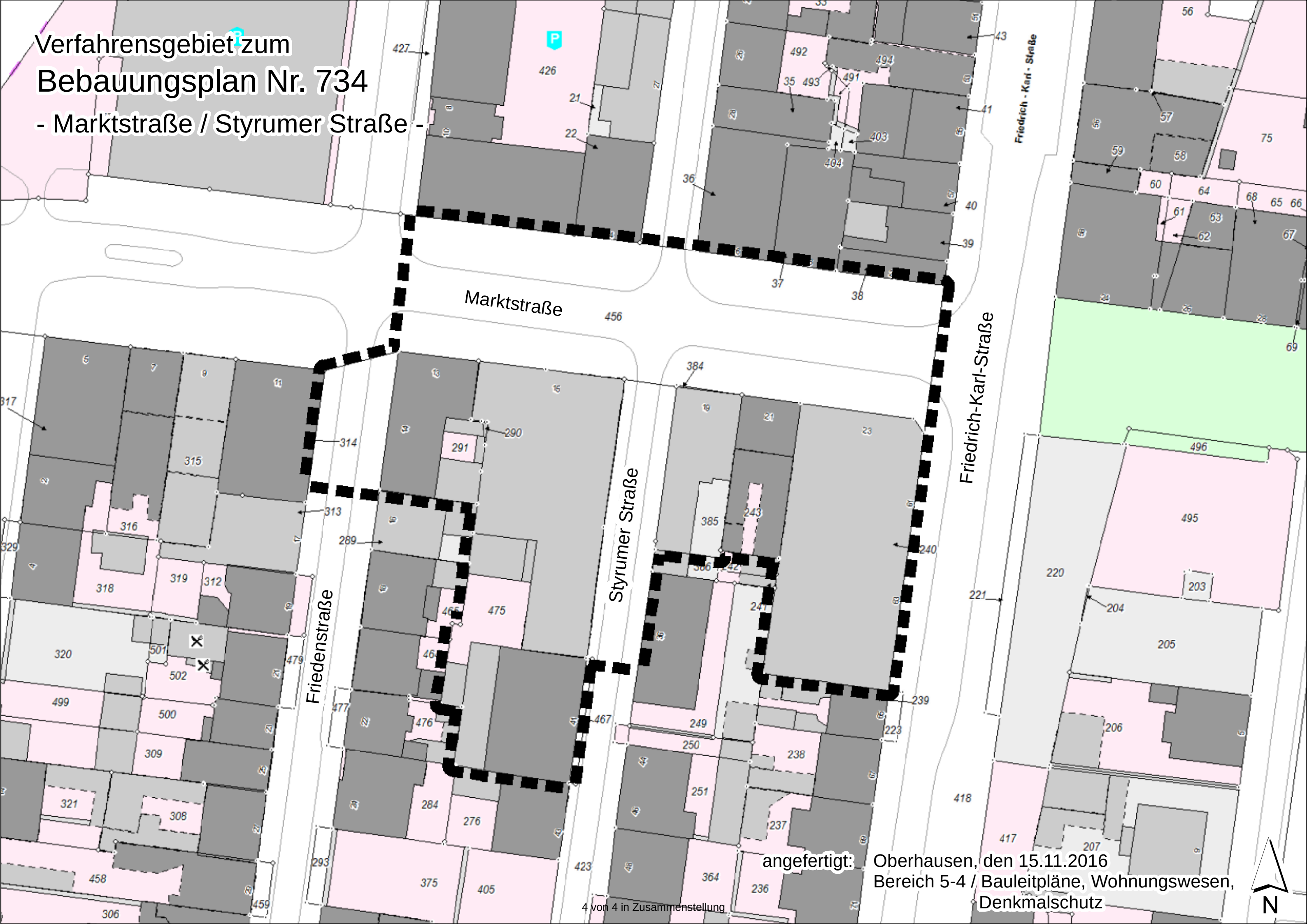
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen

## Anlage

Übersichtsskizze zum Bebauungsplan Nr. 734 vom 15.11.2016

# Verfahrensgebiet zum Bebauungsplan Nr. 734

- Marktstraße / Styrumer Straße -



angefertigt: Oberhausen, den 15.11.2016  
Bereich 5-4 / Bauleitpläne, Wohnungswesen,  
Denkmalschutz

