

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/2325-01</b> | <b>Termin<br/>13.02.2017</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> |  |
| 01.02.2017                     | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen       | A                            |                      |                                  |  |
| 07.02.2017                     | Planungsausschuss                      | V                            |                      |                                  |  |
| 13.02.2017                     | Rat der Stadt                          | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 737 - Marktstraße / Elsässer Straße -  
Aufstellungsbeschluss

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Regional-, Stadt- und Quartiersplanung -, vom 16.01.2017 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 737);

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 19.01.2017</b>                                                            | <b>Baudek<br/>Datum 23.01.2017</b>                                                                              | <b>Lauxen<br/>Datum 23.01.2017</b>                                                         | <b>Schranz<br/>Datum 25.01.2017</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/16/2325-01</b> | <b>Termin<br/>13.02.2017</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 31, und wird im Norden durch die Helmholtzstraße, im Osten durch die Elsässer Straße (inklusive), im Süden durch die Marktstraße und im Westen durch die Paul-Reusch-Straße unter Einbeziehung der Grundstücke der Häuser Nrn. 43 und 45 begrenzt. Dabei umfasst das Plangebiet in Gänze die Flurstücke Nr. 115 bis 118, 323, 332 bis 334, 339, 340, 342 bis 353, 594, 595, 624, 625, 639, 917, 918, 923 sowie teilweise das Flurstück Nr. 635 und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche, östliche und südliche Grenzen des Flurstücks Nr. 639, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 343, 342, 923, 340, 339 und 595, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 595 bis auf Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 118, im rechten Winkel abknickend zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 118, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 118, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 117, 116 und 115, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 115, 594, 333, 334, 625, 917, 352 und 353.

### 2. Planungsanlass

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 737 wird der Erhalt der Kerngebietsfunktion für diesen zentralen Bereich der Marktstraße angestrebt. Es sollen dabei Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Der Katalog der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet soll im Weiteren geprüft werden. Unter anderem soll die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen, von sonstigem nicht wesentlich störenden Gewerbe, von Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sowie von Tankstellen gesteuert werden. Dabei ist insbesondere zu prüfen, wo und inwieweit sonstige Wohnungen in den Obergeschossen zulässig sein sollen.

Die gemischte Nutzung an der Helmholtzstraße und der Elsässer Straße soll horizontal gegliedert werden. Die Erdgeschosse sollen im Mischgebiet 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/16/2325-01</b> | <b>Termin<br/>13.02.2017</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

### 3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 737 - Marktstraße / Elsässer Straße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung und Gliederung eines Kerngebietes;
- Festsetzung eines horizontal gegliederten Mischgebiets;
- Festsetzung von kerngebietstypischen Dichtmerkmalen im Mischgebiet;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

### 4. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 737 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 Bebauungsplan Nr. 737 vom 16.01.2017