



Mit dem Bebauungsplan Nr. 274, 1. Änderung, werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Einzelhandel erotischer Artikel, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderer;
- Anpassung der textlichen Festsetzung zum Lärmschutz an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse.

#### Hinweis

Gemäß § 209 BauGB haben Eigentümer und Besitzer zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen.

## II. Bekanntmachungsanordnung im Sinne des § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Der vom Rat der Stadt am 25.09.2017 gefasste einleitende Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 274 - Buschhausener Straße - und die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

## III. Bestätigungen und Bekanntmachungsanordnung des Oberbürgermeisters im Sinne des § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Der Inhalt/Wortlaut der Bekanntmachung des einleitenden Änderungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 274 - Buschhausener Straße - und zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 25.09.2017 überein.

Es wurde im Sinne der Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 739), verfahren.

Die öffentliche Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

Oberhausen, 29.09.2017

Schranz  
Oberbürgermeister

### Ergänzende Informationen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274, 1. Änderung:

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 274 sollen zusätzlich zu den bereits ausgeschlossenen Spielhallen nunmehr auch Vergnügungsstätten insgesamt, Wettannahmestellen sowie weitere Nutzungen, die Trading-Down-Effekte auslösen oder verstärken können, durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Ebenso soll die bisherige textliche Festsetzung zum Lärmschutz an die aktuellen rechtlichen Erfordernisse angepasst werden.

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. Wettbüros, 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.

Weitere Informationen sind auch im Internet unter [www.o-sp.de/oberhausen/start.php](http://www.o-sp.de/oberhausen/start.php) zu erhalten.

### Öffentliche Bekanntmachung

#### Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 740 - Weißensteinstraße / Kiebitzstraße -

- I. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 21.08.2017 umrandete Gebiet beschlossen (Bebauungsplan Nr. 740).

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 1 und 2, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche und südwestliche Seite der Kiebitzstraße, vom westlichsten Punkt der Kiebitzstraße abknickend zum östlichsten Punkt des Flurstücks Nr. 768, Flur 1, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 768, Flur 1, nördlich abknickend bis zur nordöstlichen Seite der Waldteichstraße (entspricht der östlichen Verfahrensgrenze des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 735 - Erschließung Waldteich / Weierheide -), nordöstliche Seite der Waldteichstraße.



Gesetzliche Grundlage ist § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Interessenten können zur Unterrichtung über die Lage des Plangebiets einen Plan mit den Umringsgrenzen im Bereich 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Erdgeschoss, Zimmer Nr. A 009, während der Öffnungszeiten:

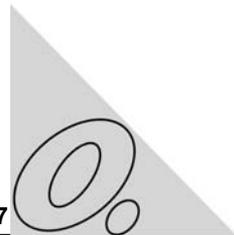
Montag - Donnerstag: 08:00 - 16:00 Uhr und

Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

einsehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 740 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes,
- Festsetzung eines Gewerbegebietes,
- Prüfung der Verträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben,



- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Erhalt und schonende Nutzung des Waldes.

**Hinweis**

Gemäß § 209 BauGB haben Eigentümer und Besitzer zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen.

**II. Bekanntmachungsanordnung im Sinne des § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)**

Der vom Rat der Stadt am 25.09.2017 gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 740 - Weißensteinstraße / Kiebitzstraße - wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

**III. Bestätigungen und Bekanntmachungsanordnung des Oberbürgermeisters im Sinne des § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)**

Der Inhalt/Wortlaut der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 740 - Weißensteinstraße / Kiebitzstraße - stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 25.09.2017 überein.

Es wurde im Sinne der Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 739), verfahren.

Die öffentliche Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

Oberhausen, 29.09.2017

Schranz  
Oberbürgermeister

**Ergänzende Informationen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 740:**

Der Planbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 740 liegt in einem Teilbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 367 - Weierheide -.

Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 367 bereits im Jahre 1992 gefasst wurde, sollen mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 740 die Rechtsgrundlagen aktualisiert werden. Des Weiteren sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

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. Wettbüros,

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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung gestört und verdrängt werden.

Das östliche bebaute Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 740 zeichnet sich im Bestand insgesamt als eine heterogene Nutzungsmischung aus Gewerbe- sowie Wohnnutzung aus. Der westliche Teil des Verfahrensgebietes ist i. W. unbebaut und stellt sich demnach als Freiraum dar.

Die Zielrichtung von bisherigen Beschlüssen sowie Plan darstellungen war an einer geordneten Entwicklung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und darüber hinaus an der Sicherung eines verträglichen Miteinanders zu anderen Nutzungsarten orientiert. Um die übergeordneten Zielvorstellungen nicht weiter zu gefährden, soll dem durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang sollen auch westlich der bisherigen Bestandsbebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Weitere Informationen sind auch im Internet unter [www.o-sp.de/oberhausen/start.php](http://www.o-sp.de/oberhausen/start.php) zu erhalten.

**Öffentliche Bekanntmachung  
Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 741 - Konrad-Adenauer-Allee / Alte Walz -**

- I. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 22.08.2017 umrandete Gebiet beschlossen (Bebauungsplan Nr. 741).

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 741 liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 173, 167, 368, 369, 3, 75, 214, 217 und 355; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 355 und deren Verlängerung bis zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 350; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 350; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 351; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 352; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 352; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 352, 353 und 356 und deren Verlängerung bis zu einer Parallelen von 5,0 m zur nordwestlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 26; Parallele von 5,0 m zur nordwestlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 26 bis zum Schnitt mit einer Verlängerung der nordöstlichen Seite des Hauptgebäudes Essener Straße 10; Verlängerung und nordöstliche Seite des Gebäudes Essener Straße 10 bis zur südöstlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 8, 12 und 14; südöstliche Seite des Gebäudes Essener Straße 8, 12 und 14 einschließlich deren Verlängerung bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 369; 8,8 m nach Nordwesten entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 369; 51,7 m rechtwinklig nach Süd-