

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4058-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.11.2018	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
09.11.2018	Planungsausschuss	V			
19.11.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31
- Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -
Einleitender Beschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) dem Antrag des Vorhabenträgers vom 28.09.2018 stattzugeben und ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für das im Plan des Bereichs 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz - vom 04.10.2018 umrandete sowie unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet einzuleiten (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31);

Gesetzliche Grundlage: § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 10.10.2018	Terhart Datum 15.10.2018	Lauxen Datum 15.10.2018	Schranz Datum 24.10.2018
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4058-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ Keine

Begründung

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 19, und wird begrenzt durch die Teutoburger Straße (südlich), die Huyssenstraße (nördlich), die Turnplatzstraße (westlich) und die Straße Im Fuhlenbrock (östlich). Es umfasst in Gänze die Flurstücke Nr. 532 und 534.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigelegten Übersichtsskizze.

2. Planungsanlass

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Sinne der Innenentwicklung und der Sicherung und Verbesserung einer wohnortnahen Versorgung dem am Standort bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt der Fa. Lidl einen zeitgemäßen großflächigen Erweiterungsneubau zu ermöglichen.

Ein entsprechender Antrag der potentiellen Vorhabenträgerin, der Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Krummensteg 137, 47475 Kamp-Lintford vom 28.09.2018 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt vor (Anlage 2 zu dieser Vorlage). Hierin erklärt die Antragstellerin auch, dass sie i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bereit und in der Lage ist, innerhalb einer im weiteren Planverfahren noch festzulegenden Frist das beantragte Vorhaben umzusetzen.

3. Bestandssituation und städtebauliches Konzept

Das Areal ist derzeit mit einem Lebensmittel-Discountmarkt der Fa. Lidl (Gesamtverkaufsfläche 794m²) bebaut. Der seit über zehn Jahren bestehende Markt weist mittlerweile erhebliche Modernisierungs- und Erweiterungsbedarfe auf, um als zeitgemäßer vollintegrierter Nahversorger seine wohnortnahe Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegende Wohnbebauung auch langfristig wahrnehmen zu können. Über das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erweiterungsneubau geschaffen werden, um die Integration eines dann i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Einzelhandelsbetriebes städtebaulich verträglich und im Rahmen eines förmlichen Bebauungsplan- und Beteiligungsverfahrens zu steuern.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4058-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Antragsteller beabsichtigt die aktuell aufstehende Gebäudesubstanz abubrechen und durch einen zeitgemäßen Neubau einer Filiale im „Metropolkonzept“ der Fa. Lidl zu ersetzen. Eine „Metropolkonzeptfiliale“ der Fa. Lidl zeichnet sich unter anderem durch eine moderne Architektur in ökologischer Bauweise mit Gründach, eine hohe Energieeffizienz, ein neues Stellplatzkonzept und eine geräuschoptimierte Warenandienung aus. In dem dann zweigeschossigen Baukörper soll die Einzelhandelsverkaufsfläche im Obergeschoss und im Erdgeschoss eine eingehauste Stellplatzanlage realisiert werden. Die Warenanlieferung soll ebenfalls in einem eingehausten Andienungsbereich abgewickelt werden, um potentielle Lärmemissionen auf sensible Umgebungsnutzungen zu reduzieren und die Einbindung als Nahversorgungsstandort in dessen städtebauliches Umfeld verträglich zu gestalten.

Ein erstes städtebauliches Vorkonzept der geplanten Entwicklung in Form einer beispielhaften Gebäudeansicht, das als Entwurfsgrundlage im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens geprüft und gegebenenfalls angepasst werden soll, liegt bereits vor (Teil der Anlage 2 zu dieser Vorlage).

4. Einordnung der Planung in den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020)

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der die Stadt Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle die Darstellung Wohnbaufläche. Das beantragte Vorhaben entspricht damit den Zielen des STEK 2020.

5. Vereinbarkeit der angestrebten Bauleitplanung mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines durch das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 definierten zentralen Versorgungsbereichs. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das „Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd“, das allerdings sowohl in seiner Funktion als auch in seinen Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich der Integration eines weiteren Nahversorgers deutlich eingeschränkt ist. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches besteht derzeit aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes keine Möglichkeit, das heute im Wesentlichen aus einem Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² bestehende Nahversorgungsangebot langfristig zu stärken und zu entwickeln. Gleichwohl ist insbesondere in den Oberhausener Sozialquartieren Klosterhardt und Rothebusch, die zusammen eine Einwohnerzahl von ca. 11.000 Menschen aufweisen, ein Bedarf an zeitgemäßen Nahversorgungsstrukturen gegeben. Das nahversorgungsrelevante Angebot in diesem städtischen Teilraum besteht derzeit nur aus dem Netto-Lebensmitteldiscounter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd“ und dem heutigen Lidl-Lebensmitteldiscounter, dessen Erweiterungsneubau über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 planungsrechtlich vorbereitet werden soll.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4058-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Aus den im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Empfehlungen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 zur standortbezogenen Steuerung des Einzelhandels geht hervor, dass eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Allgemeinen gutachterlich nicht empfohlen wird [vgl. GMA 2008, Einzelhandel in Oberhausen, S. 67ff]. Aufgrund der o.a. konkreten städtebaulichen Situation ist die Integration eines weiteren Nahversorgers in heute zeitgemäßer Struktur und Größe in einen zentralen Versorgungsbereich in diesem Teilraum Oberhausens allerdings nicht möglich. Das nahversorgungsrelevante Gesamtangebot insbesondere in den Sozialquartieren Klosterhardt und Rothebusch weist jedoch Optimierungsbedarfe auf. Daher ist die Ertüchtigung und Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters in diesem Einzelfall städtebaulich sinnvoll.

Im Rahmen einer städtebaulich verträglichen Einzelhandelssteuerung einerseits und der Sicherung einer qualitativ und quantitativ angemessenen wohnortnahen Versorgung andererseits ergibt sich somit in diesem konkreten Fall eine Situation, die nach den im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Empfehlungen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2008 zur planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgungssituation eine Einzelfallprüfung erfordert. Nach dieser Einzelfallprüfung kann ein Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auch dann planungsrechtlich befördert werden, wenn es:

1. keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorruft,
2. zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient,
3. eine geeignete Erschließung aufweist,
4. sich in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang einfügt und
5. entweder im Umkreis von ca. 50–100m um einen zentralen Versorgungsbereich oder aber ab einer Entfernung von ca. 500m zu einem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden soll.

Nach diesem Prüfschema lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt folgende Aussagen treffen:

- Zu 1. Der Nachweis, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 bzw. durch dessen Umsetzung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden, ist durch den Vorhabenträger im weiteren Planverfahren im Rahmen eines Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens zu erbringen.
- Zu 2. Das Vorhaben dient aufgrund der vorhandenen Nahversorgungssituation insbesondere in den Sozialquartieren Königshardt und Rothebusch der Verbesserung der Nahversorgung.
- Zu 3. Die Erschließung des Vorhabens ist durch das umgebende Verkehrsnetz gesichert.
- Zu 4. Das bestmögliche Einfügen des Vorhabens in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang soll im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gesteuert werden.
- Zu 5. Der Vorhabenstandort liegt etwa 500m von der östlichen Grenze des „Nahversorgungszentrums Klosterhardt-Süd“ entfernt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4058-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Vorhaben leitet sich somit nicht unmittelbar aus dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 ab. Allerdings ist aufgrund der konkreten Einzelfallsituation die Ertüchtigung des vollintegrierten solitären Nahversorgungsstandortes an der Teutoburger Straße / Turnplatzstraße städtebaulich erforderlich. Um die städtebauliche Ordnung und Verträglichkeit des Planvorhabens bestmöglich zu steuern und sicherzustellen, ist ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren im vorliegenden Fall das richtige baurechtliche Instrument.

6. Städtebauliche Erforderlichkeit

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB ist es - vorbehaltlich einer Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell betroffene zentrale Versorgungsbereiche bzw. eines Nachweises, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden - insgesamt erforderlich, die dargelegten Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bebauungsplanung zu steuern. Die angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und einen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Qualifizierung der wohnortnahen Grundversorgung leistet.

7. Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung,
- Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell betroffene zentrale Versorgungsbereiche,
- Ertüchtigung und langfristige Sicherung eines städtebaulich vollintegrierten solitären Nahversorgungsstandortes,
- Planungsrechtliche Festsetzung eines großflächigen Lebensmittel-Discountmarktes,
- Sortimentsbezogene Steuerung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes,
- Prüfung und ggf. Regelung von erforderlichen Erschließungsanlagen,
- Prüfung und ggf. Regelung von planungsrechtlichen Ausgleichserfordernissen.

8. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 stellt sich wie folgt dar:

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses einleitenden Beschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4058-01	Termin 19.11.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieser Entwürfe;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage;
- Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

9. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

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

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -
- Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers vom 28.09.2018 (inkl. Lageplänen)