

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5712-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.06.2020	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
16.06.2020	Planungsausschuss	V			
22.06.2020	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28
- Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände -
Änderung des räumlichen Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28
- Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - auf Antrag des Vorhabenträgers vom
13.05.2020 (Anlage 1) gemäß dem als Anlage 2 zu dieser Vorlage beigefügten Übersichtsplan zu
ändern.

Gesetzliche Grundlage: § 12 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I,
S. 587)

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 25.05.2020	Güldenzipf Datum 26.05.2020	Schranz Datum 27.05.2020			
* 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/16/5712-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände -
Einleitender Beschluss (Drucksache Nr. B/16/1717-01) vom 04.07.2016

Update Neue Mitte Oberhausen (Masterplan 4.0) (Drucksache Nr. B/16/4640-01) vom 20.05.2019

Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost - Entscheidung
über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss (Drucksache Nr. B/14/3603-01)
vom 27.10.2008

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 - Brammenring - Entscheidung über die vorgebrachten
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Drucksache Nr. B/16/4347-01) vom 18.02.2019

Bebauungsplan Nr. 750 - Osterfelder Straße / Brammenring - Aufstellungsbeschluss (Drucksache Nr.
B/16/5729) vom 22.06.2020

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

Einleitung

Die Löwengrund Immobilien GmbH, Mergentheimer Straße 59, 97084 Würzburg (Vorhabenträger),
beabsichtigt, ihr derzeit an der Straßburger Straße im Schladviertel (Altstandort) gelegenes Möbel-
und Einrichtungshaus XXXLutz / Möbelstadt Rück auf das ehemalige Stahlwerksgelände in der
Neuen Mitte Oberhausen (Planstandort) zu verlagern und im Gleichzug den Altstandort zu einem
neuen Wohnquartier zu entwickeln. Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt am 04.07.2016 den
einleitenden Beschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Straßburger Straße und
ehemaliges Stahlwerksgelände - (VBB 28) gefasst (vgl. Drucksache Nr. B/16/1717-01).

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB (Planungsanlass), das
städtebauliche Konzept und die Hauptplanungsziele, wie sie der Rat der Stadt am 04.07.2016
beschlossen hat, gelten unverändert fort. In der seit dem einleitenden Beschluss vergangenen Zeit
haben sich allerdings die stadtentwicklerischen und städtebaulichen Planungen für den Planstandort
in Abstimmung zwischen der Verwaltung der Stadt Oberhausen, dem Vorhabenträger und dem
Eigentümer der relevanten Grundstücke auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände weiterentwickelt und
konkretisiert. Es ist weiterhin die Entwicklung eines Möbel- und Einrichtungszentrums XXXLutz mit
einer Verkaufsfläche von etwa 35.000 m² sowie einer Lagerfläche von nunmehr etwa 14.000 m²
vorgesehen. Der Anteil der gemäß Oberhausener Sortimentskonzept als zentrenrelevant eingestuften
Sortimente soll im Zuge der stadtgebietsinternen Verlagerung nicht vergrößert werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5712-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Vorhabenträger beantragt in diesem Zusammenhang nunmehr konkret die Verlagerung der derzeit am Altstandort nach seinen Angaben vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in einer Größenordnung von 3.005 m². Dabei wird diese konkrete Größenordnung im Planverfahren zu prüfen und hinsichtlich potentieller Auswirkungen zu bewerten sein. Die Lage des konkreten Planstandortes auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände soll darüber hinaus in Abstimmung zwischen der Verwaltung, dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer im Vergleich zum einleitenden Beschluss vom 04.07.2016 geändert werden (Anlage 2).

Änderung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Vorhabenträger hat am 13.05.2020 einen Antrag auf Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des VBB 28 gestellt (Anlage 1). Er hat in diesem Antrag erklärt, dass er weiterhin i.S.v. § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage ist, das beantragte Vorhaben durchzuführen und sich zur Durchführung dieses Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss des VBB 28 im Rahmen des nach § 12 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages zum VBB 28 verpflichtet.

Der räumliche Geltungsbereich am Altstandort bleibt nach diesem Antrag im Vergleich zum einleitenden Beschluss vom 04.07.2016 unverändert.

Der räumliche Geltungsbereich am Planstandort befindet sich gemäß einleitendem Beschluss vom 04.07.2016 in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, und betrifft die Flurstücke 91, 172 und 177. Dieser räumliche Geltungsbereich soll auf Antrag des Vorhabenträgers geändert werden. Der geänderte Geltungsbereich umfasst ausschließlich Teile des Flurstücks Nr. 204 ((Gemarkung Borbeck, Flur 3)) und wird wie folgt umgrenzt: die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 203, die südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 178, die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 178 und 179, rechtwinklig für 20 m Richtung Südosten abknickend, dann für 16,5 m im rechten Winkel Richtung Südwesten abknickend, dann für 43,8 m rechtwinklig Richtung Südosten abknickend, im Abstand von 14 m auf westlicher Seite parallel zu den Grenzen der Flurstücke Nr. 175 und 172 für 111,7 m in südlicher Richtung verlaufend, abknickend zu einem Punkt auf der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 204 ca. 43 m vom östlichsten Grenzpunkt dieses Flurstücks gelegen, dieser Flurstücksgrenze für ca. 32 m in westlicher Richtung folgend, im Winkel von ca. 148° für ca. 165 m in nordwestliche Richtung abknickend bis zu einem Punkt mit den absoluten Koordinaten 353400 (Rechtswert), 5706101 (Hochwert), im Winkel von ca. 147° für ca. 73 m in westliche Richtung abknickend bis zu einem Punkt mit den absoluten Koordinaten 353328 (Rechtswert), 5706092 (Hochwert), rechtwinklig in nördliche Richtung abknickend bis zur rechtwinklig hierzu stehenden südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203, dieser Grenze bis zum südöstlichsten Grenzpunkt dieses Flurstücks folgend.

Der so umgrenzte räumliche Geltungsbereich des VBB 28 umfasst ca. 4,2 ha.

Eine vergleichende Darstellung zwischen dem bisherigen und dem geplanten neuen Geltungsbereich des VBB 28 am Planstandort, aus dem auch die jeweilige Überplanung des darunter liegenden Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost - ersichtlich ist, ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Die Verwaltung hält in allen Abstimmungen mit dem Vorhabenträger daran fest, dass die Entwicklung des geplanten Möbel- und Einrichtungshausstandortes auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände nur planungsrechtlich ermöglicht werden kann, wenn parallel die Nachnutzung am Altstandort in Richtung Wohnen gesichert ist.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des VBB 28 nach der geplanten Änderung des Geltungsbereiches am Planstandort ist in Anlage 4 dargestellt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5712-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Städtebauliche Begründung der Änderung des räumlichen Geltungsbereiches

Die beantragte Änderung des räumlichen Geltungsbereiches wurde im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt und geprüft. Die verwaltungsseitige Prüfung bezog sich dabei insbesondere auf die stadtentwicklerischen Auswirkungen der beantragten Änderungen auf den derzeit betriebenen Masterplanprozess Neue Mitte Oberhausen (vgl. Ratsbeschluss v. 20.05.2019, Drucksache Nr. B/16/4640-01) sowie auf die planungsrechtlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost - und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 - Brammenring -.

Die beantragte Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des VBB 28 am Planstandort steht dabei im Einklang mit der bislang verwaltungsseitig erarbeiteten städtebaulichen Vorkonzeption für ein aktualisiertes räumliches Nutzungskonzept auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände (vgl. Drucksache Nr. B/16/5729-01). Nach dieser Vorkonzeption liegt der neue räumliche Geltungsbereich innerhalb der Nutzungszone, die für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen vorgesehen ist.

Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost -

Der durch den Rat der Stadt am 04.07.2016 beschlossene Geltungsbereich des VBB 28 für den Planstandort überplant das im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung festgesetzte Kerngebiet MK 10 sowie Teile der festgesetzten Straßenverkehrsfläche „Planstraße K“. Die beantragte Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des VBB 28 am Planstandort überplant Teilbereiche des im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung festgesetzten Kerngebiets MK 6 sowie Teilbereiche der festgesetzten privaten Grünfläche 1. Die Überplanung der privaten Grünfläche 1 für bauliche Maßnahmen soll durch ein aktualisiertes räumliches Nutzungskonzept für das ehemalige Stahlwerksgelände, das derzeit in Form einer ersten verwaltungsseitigen Vorkonzeption vorliegt und das darin u.a. auch neu zu schaffende Grünverbindungen und -flächen vorsieht, kompensiert werden. Dieses räumliche Nutzungskonzept soll über eine entsprechende Bauleitplanung in planungsrechtliche Verbindlichkeit überführt werden. Hierzu wird auf die Beschlussvorlage mit der Drucksache Nr. B/16/5729-01 verwiesen, die in gleicher Sitzungsfolge durch den Rat der Stadt behandelt wird.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 - Brammenring -

Die im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung festgesetzte private Grünfläche 1 ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 27 - Brammenring - mit einer „Fläche für Maßnahmen zum Artenschutz der Feldlerche (CEF-Maßnahme)“ belegt worden (vgl. Ratsbeschluss v. 18.02.2019, Drucksache Nr. B/16/4347-01). Diese Artenschutzmaßnahme ist zwischenzeitlich durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit dem städtischen Bereich 2-2 / Umweltschutz auf eine anderweitige, besser für die geplanten Schutzmaßnahmen für die Feldlerche geeignete Fläche verlegt worden. Die Möglichkeit einer nachträglichen Verlegung der Artenschutzmaßnahme ist durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 explizit vorgesehen und ermöglicht worden, sofern die neue Fläche unter artenschutzrechtlichen Aspekten eine bessere Eignung aufweist. Vor diesem Hintergrund ist die beantragte Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des VBB 28 am Planstandort auch mit den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 vereinbar.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5712-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Kurzzusammenfassung

Die Löwengrund Immobilien GmbH (Vorhabenträger) beabsichtigt, ihr derzeit an der Straßburger Straße im Schladviertel (Altstandort) gelegenes Möbel- und Einrichtungshaus XXXLutz / Möbelstadt Rück auf das ehemalige Stahlwerksgelände in der Neuen Mitte Oberhausen (Planstandort) zu verlagern und im Gleichzug den Altstandort zu einem neuen Wohnquartier zu entwickeln. Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt am 04.07.2016 den einleitenden Beschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - (VBB 28) gefasst (vgl. Drucksache Nr. B/16/1717-01).

In der seit dem einleitenden Beschluss vergangenen Zeit haben sich die stadtentwicklerischen und städtebaulichen Planungen sowohl für den Planstandort als auch für den Altstandort in Abstimmung zwischen der Verwaltung der Stadt Oberhausen, dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der relevanten Grundstücke auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände weiterentwickelt und konkretisiert.

Der Vorhabenträger hat in diesem Zusammenhang am 13.05.2020 einen Antrag auf Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des VBB 28 für den Planstandort in der Neuen Mitte Oberhausen gestellt.

Die beantragte Änderung wurde im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt und durch sie intensiv geprüft. Stadtentwicklerische oder städtebauliche Bedenken bestehen vor dem Hintergrund der in dieser Vorlage und ihren Anlagen dargelegten Begründung verwaltungsseitig nicht.

Weiterer Verfahrensablauf

Der weitere Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 stellt sich nunmehr wie folgt dar:

- Öffentliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- 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 Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung der Auslegungsfrist;
- 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5712-01	Termin 22.06.2020	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

214 **Anlagen**

215

216 Anlage 1 Antrag des Vorhabenträgers vom 13.05.2020 zur Änderung des räumlichen Geltungs-
217 bereichs zum VBB 28 inkl. Anlagen

218

219 Anlage 2 Übersichtsplan zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des VBB 28 Bereich
220 „ehem. Stahlwerksgelände“ (Planstandort)

221

222 Anlage 3 vergleichende Darstellung bisheriger / geplanter neuer Geltungsbereich des VBB 28
223 Bereich „ehem. Stahlwerksgelände“ (Planstandort) mit darunterliegendem Bebauungsplan
224 Nr. 465, 1. Änderung

225

226 Anlage 4 gesamter räumlicher Geltungsbereich des VBB 28 nach der geplanten Änderung des
227 Geltungsbereiches Bereich „ehem. Stahlwerksgelände“ (Planstandort)

228

229