

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



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Anlage 1

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Stadt Oberhausen - Technisches Rathaus -
z.Hd. Herrn Beigeordneten
Ralf Güldenpopf
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Per E-Mail: ralf.gueldenpopf@oberhausen.de

Köln, 13.05.2020

Unser Zeichen: 00634/16 12/jj

Assistenz:

Frau Jahn

Tel.: +49 221 97 30 02-43

t.luettgau@lenz-johlen.de

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 -Straßburger Straße und
ehemaliges Stahlwerksgelände-
Hier: Änderung des Geltungsbereichs**

Sehr geehrter Herr Güldenpopf,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Löwengrund Immobilien GmbH, Mergentheimer Straße 59, 97084
Würzburg wird von uns beraten und vertreten. Eine auf uns lautende Voll-
macht können wir kurzfristig nachreichen.

Namens und im Auftrage unserer Mandantin bitten wir, abweichend von der
Beschlussfassung des Rates der Stadt Oberhausen vom 04.07.2016, den
Geltungsbereich des Plangebiets wie aus der **Anlage 1** ersichtlich zu ändern.

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVM}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Parthe^{PG}
Martin Hahn^{PV}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{PVL}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^{PDV}
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Dr. Meike Dressel
Eva Strauss
Janine Mues, LL.M.
Nima Rast^V
Dr. Elmar Loer, EMBA^A
Ines Biesenack, LL.B.
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Wirtz, LL.M.

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
M Anwalt/Mediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
A Executive Master of Business
Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · 50968 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973002-0
Fax +49 221 973002-22
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG Köln
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

Wir begründen dies wie folgt:

1.

Am 04.07.2016 hat der Rat der Stadt Oberhausen den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 -Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände- mit zwei Teilbereichen gefasst. Ziel der Planaufstellung ist die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses XXXLutz. Das Vorhaben dient der Verlagerung des Möbel- und Einrichtungshauses XXXL-Möbelstadt Rück vom derzeitigen Standort an der Straßburger Straße auf das Gelände des ehemaligen Stahlwerksgeländes Ost. Nach der ursprünglichen Planung war vorgesehen, das Möbel- und Einrichtungshaus unmittelbar nördlich des ausgebauten Brammenrings (Planstraße E des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung, Baufeld MK10) anzusiedeln. Aufgrund der städtischen Zielstellung, die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe Poco und Hornbach mit dem geplanten Möbel- und Einrichtungshaus zu einem einheitlichen Ensemble zusammenzufassen, ist nunmehr vorgesehen, den Standort nach Norden in den Bereich des MK6 des Bebauungsplanes Nr. 465, 1. Änderung und die dort festgesetzte private Grünfläche zu verlagern und den in diesem Bereich vorhandenen, von West nach Ost verlaufenden Grünzug in eine Lage östlich des Vorhabengrundstücks in einen Verlauf von Nord nach Süd zu verlegen.

2.

Aufgrund dieser Änderung der städtebaulichen Zielvorstellung ist eine Änderung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 im Bereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes erforderlich, der sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Abgrenzungsplan ergibt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundstücks Gemarkung Borbeck, Flur 3, Flurstück 204 (tlw.) mit einer Größe von rund 42.500 m².

3.

Unsere Mandantin plant als Vorhabenträgerin auf dem Grundstück im Plangebiet Verkaufsflächen in einer Größe von maximal rund 35.000 m² im Möbel- und Einrichtungshaus XXXLutz anzusiedeln. Im weiteren Planungsprozess wird geprüft, ob in dem geplanten Möbel- und Einrichtungshaus auch Verkaufsflächen für ein Mömax Einrichtungshaus vorgesehen werden. Es ist beabsichtigt, die im derzeitigen Möbel- und Einrichtungshaus XXXL-Möbelstadt Rück an der Straßburger Straße vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente von dreitausendfünf m² an den neuen Standort zu verlagern. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für

zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Oberhausener Sortimentsliste ist dabei nicht vorgesehen.

Darüber hinaus sind Lagerflächen von rund 14.000 m² geplant. Die Größe der Fläche des Lagers resultiert aus der geänderten städtebaulichen Anordnung des Gebäudes und weicht somit von der im Antrag vom 31.05.2016 genannten Größe des Lagers ab. Auf dem Grundstück sollen die notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Hinsichtlich der Gestaltung des Projekts verweisen wir auf den als **Anlage 2** beigefügten Strukturwurf 4d vom 13.05.2020.

Der Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 28 vom 31.05.2016 hat darüber hinaus inhaltlich weiterhin Bestand. Die Vorhabenträgerin ist nach wie vor bereit und in der Lage, das beantragte Vorhaben für beide räumliche Teilbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 durchzuführen und sich zur Durchführung dieses Vorhabens innerhalb einer zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 im Rahmen des nach § 12 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages zu verpflichten. Sie wird vor dem Satzungsbeschluss auch die Verfügungsbefugnis über die Grundstücksflächen in beiden Teilbereichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 nachweisen.

4.

Soweit der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 Flächen berührt, die in Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 -Brammenring- im Bereich des Grundstücks Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3, Flurstück 204 (tlw.) für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz der Feldlerche vorgesehen und hierfür gesichert sind, wird die Eigentümerin dieser Grundstücksflächen dafür Sorge tragen, dass die für dieses Grundstück gesicherte vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) an einer anderen Stelle nachgewiesen wird und die Plangebietsfläche somit von der Sicherung dieser CEF-Maßnahme befreit wird. Die Eigentümerin dieser Fläche steht vor Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, die sich der Eigentümerin gegenüber verpflichten wird, die für die Planung erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchzuführen und zu sichern.

Wir bitten höflich, diesem Antrag stattzugeben. Gerne stehen wir für die weitere Abstimmung zur Verfügung und verbleiben

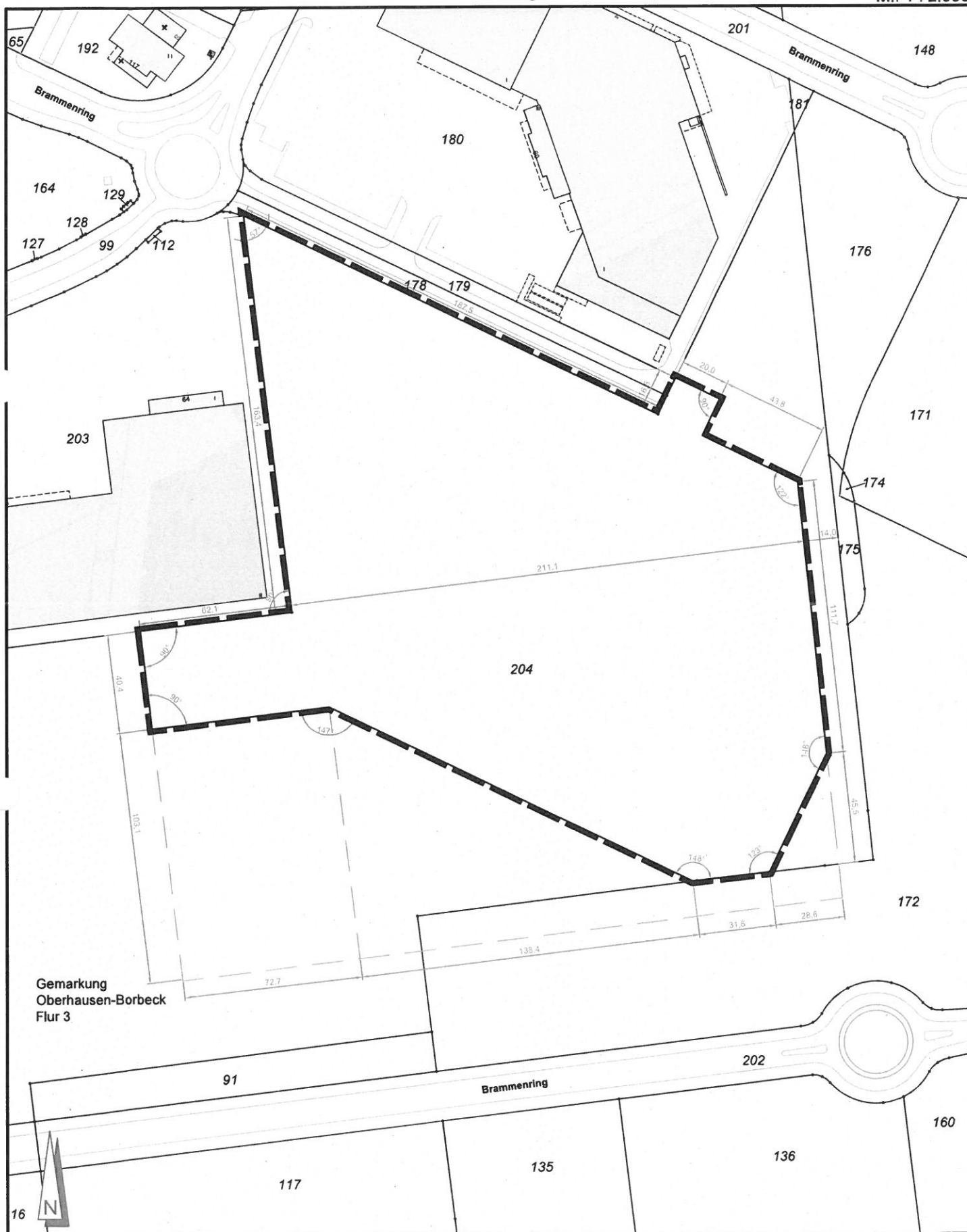
mit freundlichem Gruß

(Dr. Thomas Lüttgau)

-Rechtsanwalt-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28
 - Straßburger Straße und ehem. Stahlwerksgelände -
 Antrag auf Änderung des räumlichen Geltungsbereichs vom 13.05.2020
 - Anlage 1 -

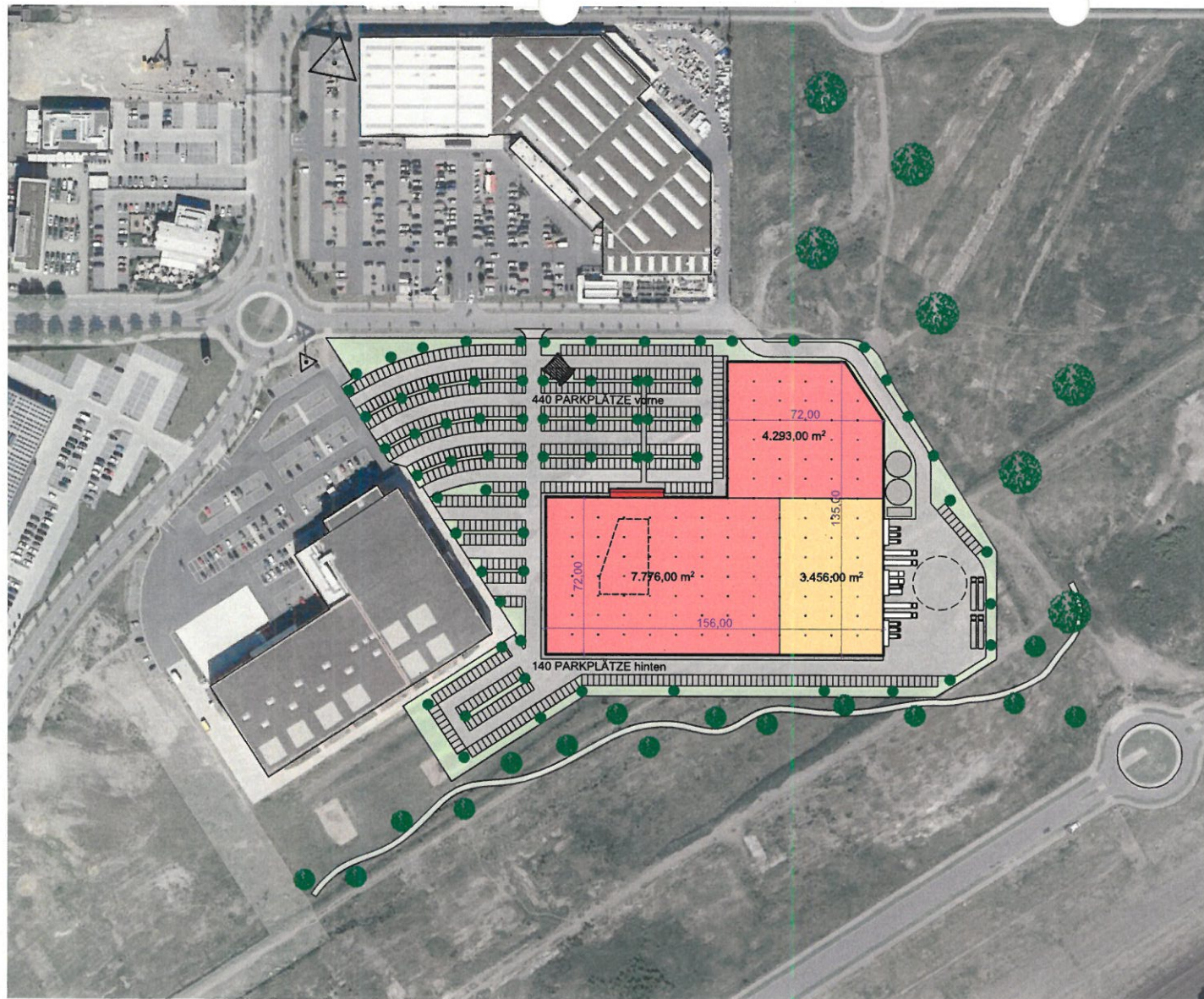
M.: 1 : 2.000



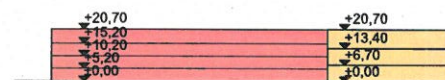
 beantragte Änderung des räumlichen Geltungsbereichs



PLANART		STRUKTURENTWURF 4d		XXXLUTZ		BAUABTEILUNG	
PROJEKT		XXXLUTZ OBERHAUSEN		GEZ		A-4600 Wehr, Wehrstraße 46	
PLANINHALT		ÜBERSICHT genordet		ETF		+43(0)50 111 500536 - bau@produtz.at	
BAUADRESSE		DE +4947 Oberhausen		MASSSTAB		DATUM	
		WGS84				14.05.2020	
		31.497580, 6.894995		PROJNR.		1:2000	
		Clique Plan ist nach §3 und §11 Urvermessungsgesetz (UrbG) als amtliche Vermessung anerkannt. Die Vermessung ist im Bundesamt für Vermessung und Kataster (BfV) eingetragen und wird genehmigt. Änderungen an diesem amtlichen Vermessungswerk sind nur nach Zustimmung des BfV zulässig.		PLANNR.		DE46AA19	
						BAU_SE_AL_USxx_0401d	



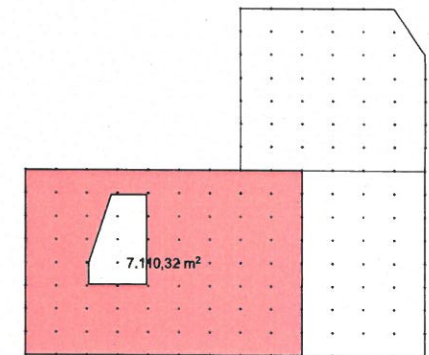
ERDGESCHOSS



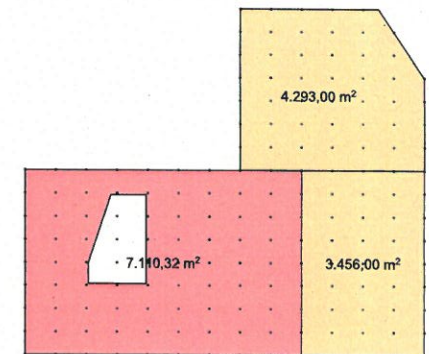
SYSTEMSCHNITT

FLÄCHENAUFSTELLUNG

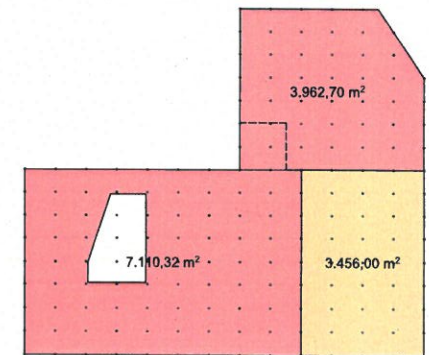
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:	41.851 m²
GRÜNFLÄCHE:	6.200 m²
GRZ:	0,85
VERKAUFSFLÄCHE:	35.000 m²
LAGERFLÄCHE:	14.000 m²
LAGERFLÄCHE RECHN.:	26.000 m²
STELLPLÄTZE:	590 Stpl.



3.OBERGESCHOSS

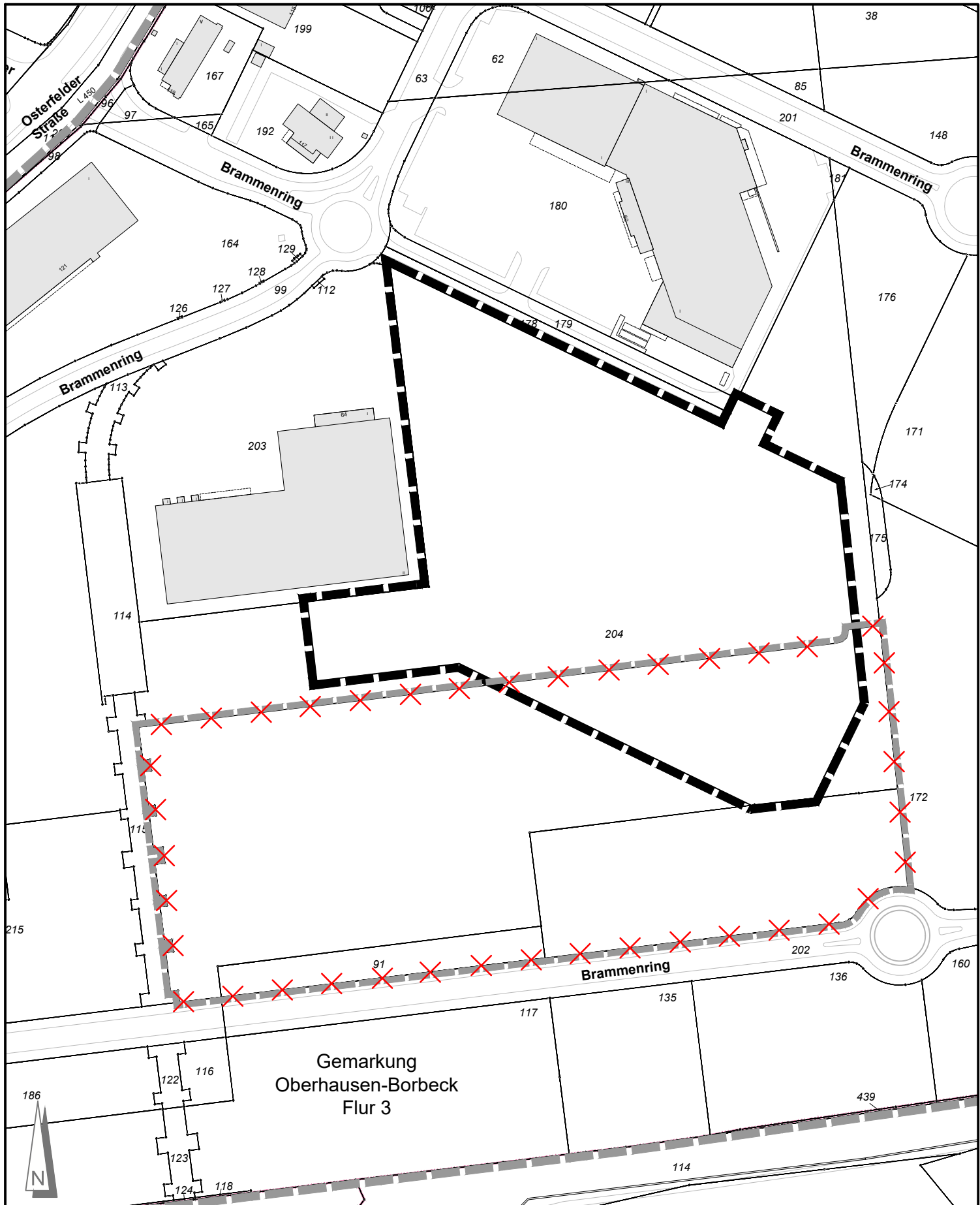


2.OBERGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS

PLANART	STRUKTURENTWURF 4d		XXXLutz	BAUABTEILUNG
PROJEKT	XXXLUTZ OBERHAUSEN		GEZ	ETF
PLANINHALT	GRUNDRISSSE, SYSTEMSCHNITT		DATUM	14.05.2020
BAUADRESSE	DE - 46047 Oberhausen Brammenring	WGS84 51.487680, 6.889495	MASSSTAB	1:2000
Dieser Plan ist nach §2 und §3 UrhG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung oder sonstige unerlaubte Verwendung ist nach den Bestimmungen des UrhG, Urheberrecht und ist strafbar. Ausgenommen ist besteht eine schriftliche Zustimmung der XXXLutz KG der Nutzung. Nutzungsrechte sind zu nehmen und die Kosten zu prüfen!			PROJNR.	DE46AA19
			PLANNR.	BAU_SE_AL_USxx_0402d



 Grenze des geplanten neuen räumlichen Geltungsbereiches

 Grenze des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches

Angefertigt: Oberhausen, 19.05.2020
Bereich 5-1 / Stadtplanung

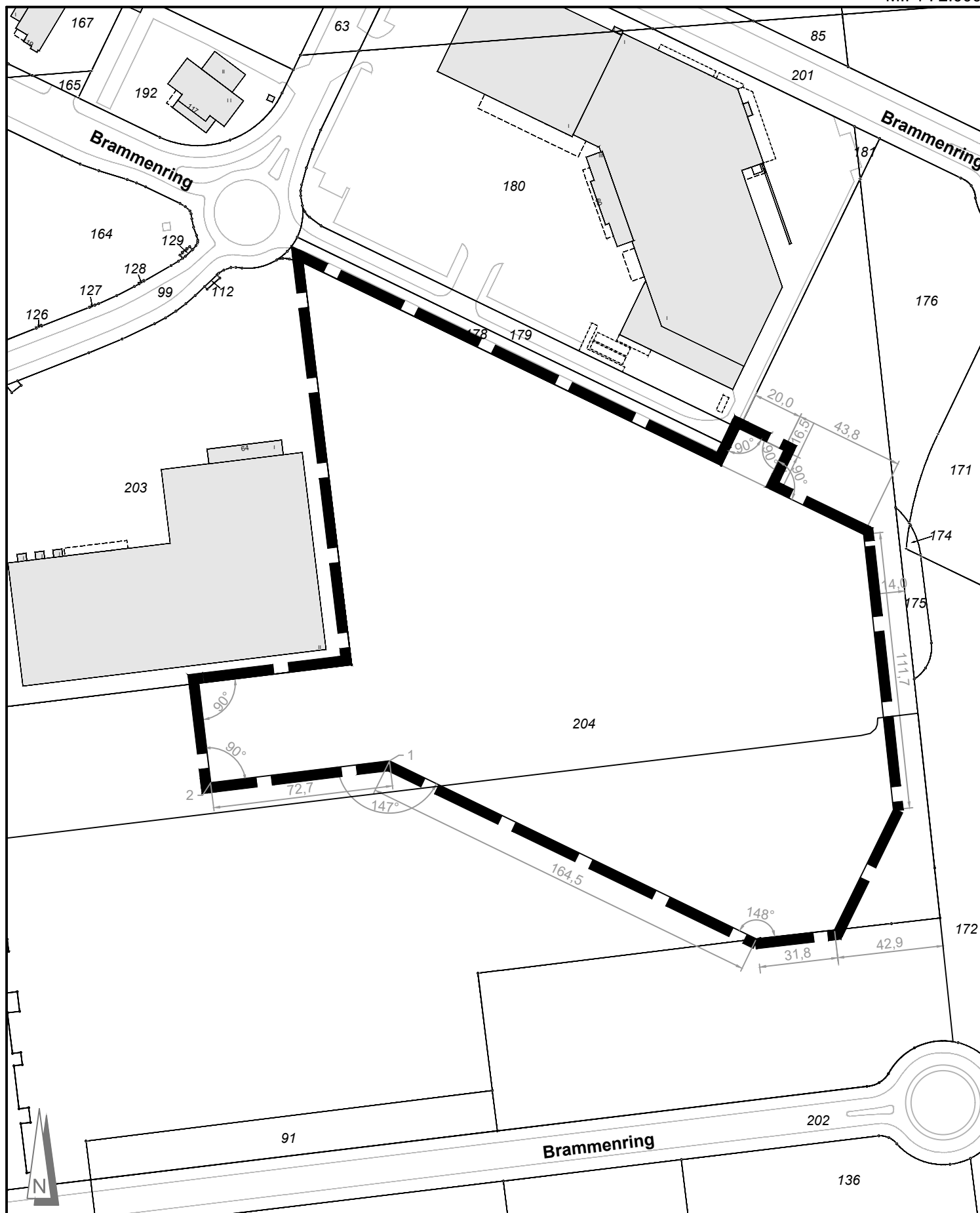
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 - Straßburger Straße und ehem. Stahlwerksgelände -
vergleichende Darstellung bisheriger / geplanter neuer Geltungsbereich des VBB 28 Bereich „ehem. Stahlwerksgelände“ (Planstandort)
mit darunterliegendem Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung

Anlage 3



 Grenze des geplanten neuen
räumlichen Geltungsbereiches

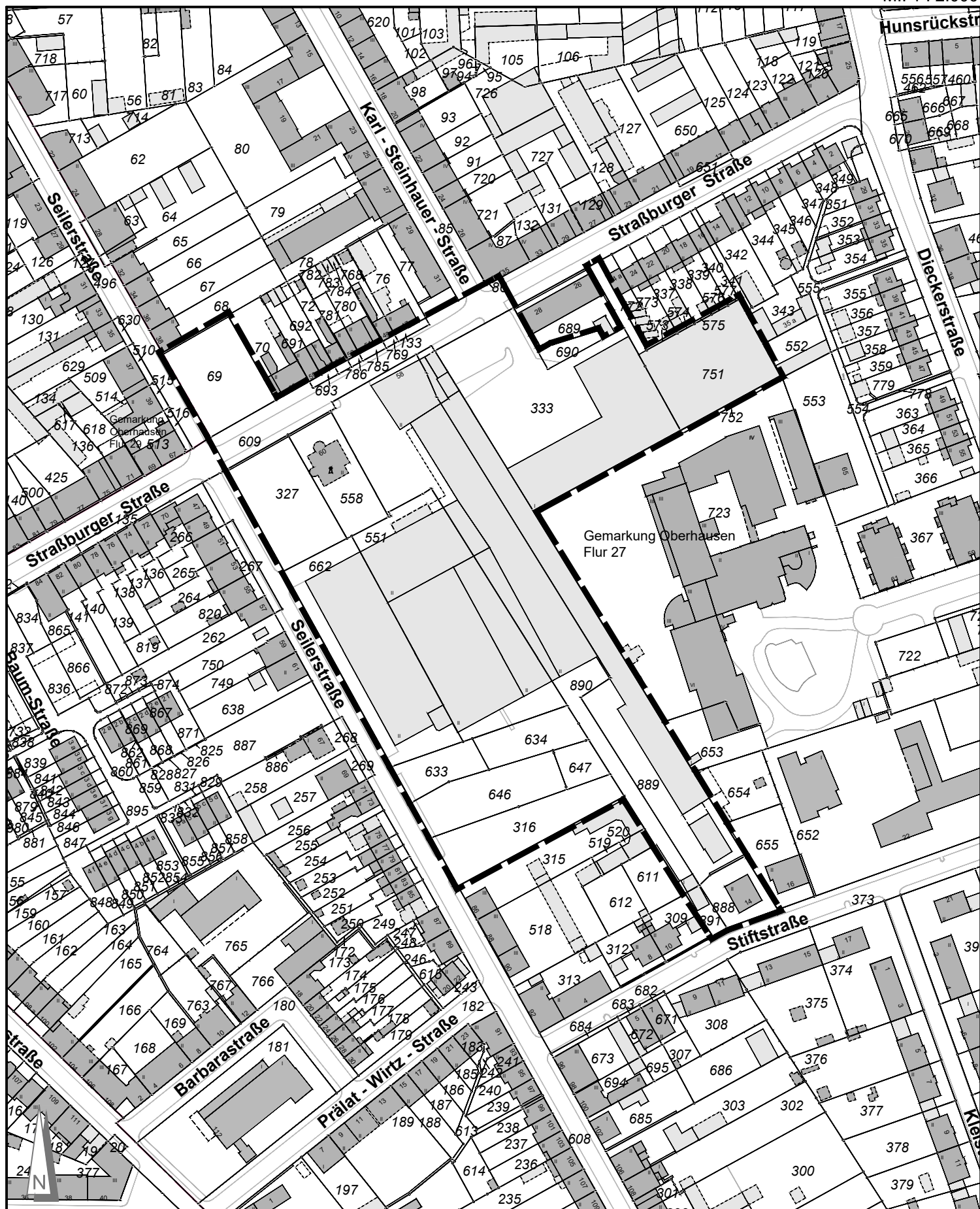
 Grenze des bisherigen
räumlichen Geltungsbereiches



Grenze des geplanten neuen räumlichen Geltungsbereiches

Punktkoordinaten
(Rechtswert / Hochwert)
1 353400 / 5706101
2 353328 / 5706092

Angefertigt, Oberhausen 19.05.2020
Bereich 5-1 / Stadtplanung



 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches