

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0402-01	Termin 22.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.03.2021	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
16.03.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
22.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -
Beschluss zur Vergrößerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt auf der Grundlage einer Delegation gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anstelle des Rates der Stadt das Verfahrensgebiet zu vergrößern (siehe Punkt VI.).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

2. Der Haupt- und Finanzausschuss erklärt sich auf der Grundlage einer Delegation gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anstelle des Rates der Stadt mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 vom 06.02.2021 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung (Teil A) inkl. planungsbegleitenden Fachgutachten und Umweltbericht (Teil B).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister	
Mollerus Datum 17.02.2021	Güldenzipf Datum 22.02.2021	Schranz Datum 26.02.2021	
* 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/17/0402-01	Termin 22.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Bezug

- Einleitender Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - vom 19.11.2018 (Drucksache Nr. B/16/4058-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 befindet sich im Nordosten des Stadtbezirks Osterfeld, im äußersten Südosten des statistischen Bezirks Klosterhardt-Süd. Er liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Bottrop.

Er liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 19. Er wird begrenzt durch die Teutoburger Straße (südlich), die Huyssenstraße und Teilflächen der Jacobistraße (nördlich), die Turnplatzstraße (westlich) und die Straße Im Fuhlenbrock (östlich), die die Grenze zum Gemeindegebiet der Stadt Bottrop darstellt.

Er umfasst in Gänze die Flurstücke Nr. 532 und Nr. 534 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 533 (öffentliche Verkehrs- und Grünfläche). Um letztere wurde der Geltungsbereich gegenüber dem einleitenden Beschluss zur Optimierung der Vorhabenfläche erweitert (siehe Anlage 1).

II. Planungsanlass und -ziele

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 und dessen städtebauliche Integration verträglich zu steuern.

Ein entsprechender Antrag der Vorhabenträgerin, der Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Krummenstieg 137, 47475 Kamp-Lintfort vom 28.09.2018 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB lag bereits zum Einleitenden Beschluss vom 19.11.2018 vor. Hierin erklärte 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0402-01	Termin 22.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

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.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB ist es insgesamt erforderlich, die angestrebten städtebaulichen Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bebauungsplanung zu steuern. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 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.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind – neben den Planwerken des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Blatt B) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (Blatt A) (siehe Anlagen 2.1 und 2.2) – auch der Begründung Teil A inkl. der als Anlage zu dieser Begründung gehörigen planungsbegleitenden Fachgutachten (siehe Anlage 3.1 inkl. der Anlagen 3.2 bis 3.7) sowie dem Teil B (Umweltbericht) (siehe Anlage 3.8) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept / verkehrliche Erschließung / schalltechnische Aspekte

Städtebauliches Konzept:

Das Areal ist derzeit mit einem Lebensmittel-Discountmarkt der Fa. Lidl 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 Teilnahmeverfahrens zu steuern. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die aktuell aufstehende Gebäudesubstanz abzubauen und durch einen zeitgemäßen Neubau einer „Metropolfiliale“ zu ersetzen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0402-01	Termin 22.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Eine „Metropolfiliale“ der Fa. Lidl zeichnet sich unter anderem durch eine moderne Architektur in ökologischer Bauweise mit Gründach und Fassadenbegründung, eine hohe Energieeffizienz, ein neues Stellplatzkonzept und eine geräuschoptimierte Warenandienung aus. In dem dann weitgehend zweigeschossigen Baukörper wird die Einzelhandelsverkaufsfläche im Obergeschoss untergebracht und im Erdgeschoss eine eingehauste Stellplatzanlage realisiert. In einer punktuell in Richtung des Kreisverkehrs Teutoburger Straße / Im Fuhlenbrock auf einer Fläche von ca. 11,5m x 14,5m geplanten dritten Geschossebene werden zusätzlich die erforderlichen Sozialräume untergebracht. Die Warenanlieferung wird in einem eingehausten Andienungsbereich abgewickelt, um dadurch bedingte potenzielle Lärmemissionen auf sensible Umgebungsnutzungen zu reduzieren und die betriebliche Einbindung als Nahversorgungsstandort in dessen städtebauliches Umfeld verträglich zu gestalten. Zur Minderung der Emissionen der außerhalb des Hauptbaukörpers zusätzlich geplanten Stellplatzanlage wird in Richtung der Huyssenstraße eine 2m hohe Lärmschutzwand realisiert, dessen stadtgestalterische Anforderungen innerhalb des zur Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 gemäß § 12 BauGB gehörenden Durchführungsvertrages noch geregelt werden.

Das Plangebiet wird in ökologischer Hinsicht durch Begrünungsmaßnahmen aufgewertet. Neben einer Dach- und Fassadenbegrünung des Hauptbaukörpers ist eine Eingrünung der außerhalb des Hauptbaukörpers geplanten Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen vorgesehen. Zusätzliche Baumpflanzungen entlang des geplanten Hauptbaukörpers werden ebenfalls realisiert.

Verkehrliche Erschließung:

Die geplante Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt für den Kundenverkehr über eine an der östlichen Grundstücksgrenze und die Straße Im Fuhlenbrock angrenzende Hauptzu- und -abfahrt. Diese Hauptanbindung erschließt sowohl die innerhalb als auch außerhalb des geplanten Baukörpers gelegenen Stellplatzflächen. Die derzeit vorhandene Zu- und Abfahrt für den bestehenden Markt an der Teutoburger Straße wird im Zuge des Erweiterungsneubaus zur Entzerrung des Kundenverkehrs als ergänzende Ausfahrt aus dem geplanten Garagengeschoss aufrechterhalten.

Die Warenanlieferung erfolgt aus verkehrsorganisatorischen Gründen, wie im Bestand, über eine gesonderte Zufahrt von der Huyssenstraße. Die Zufahrt über die Huyssenstraße steht ausschließlich dem Lieferverkehr zur Verfügung und wird außerhalb der Liefervorgänge durch eine elektrische Toranlage verschlossen; mit der Hauptzufahrt von der Straße Im Fuhlenbrock wird der bestehenden Verkehrsberuhigung und „Spielstraßenregelung“ auf der Huyssenstraße Rechnung getragen.

Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens erfolgte eine umfangreiche Prüfung alternativer Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für den Kunden- wie auch den Lieferverkehr. Im Ergebnis vereint die nunmehr geplante Erschließungsvariante in der gesamtplanerischen Betrachtung und im Hinblick auf die gegebene und beengte Grundstückssituation die meisten Vorteile und ist in verkehrstechnischer Hinsicht uneingeschränkt realisierbar.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0402-01	Termin 22.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 ist ein Verkehrsgutachten durch das Büro Brilon Bondzio Weiser (siehe Anlage 3.6) erstellt worden. Es wurde untersucht, welche zusätzliche Verkehrsnachfrage im motorisierten Individualverkehr aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an den umliegenden Knotenpunkten störungsfrei sowie mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Im Ergebnis wird fachgutachterlich festgestellt, dass die verkehrliche Erschließung des über die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 planungsrechtlich zu ermöglichenden Vorhabens mit dem vorhandenen Ausbaustand des Straßennetzes sowie der geplanten Zufahrt zur Straße Im Fuhlenbrock gesichert ist (vgl. Kapitel C.3 der Begründung zum vorhaben-bezogenen Bebauungsplan Nr. 31).

Schalltechnische Aspekte:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind innerhalb eines Bauleitplanverfahrens u.a. auch die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und mit anderen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein planungsrelevantes Schallgutachten wurde durch das Büro Brilon Bondzio Weiser erarbeitet (siehe Anlage 3.7). In diesem Gutachten sind die durch das geplante Vorhaben bedingten Emissionen (Gewerbelärm (u.a. Parkplatz, Anlieferung, technische Anlagen) und Verkehrslärm) ermittelt, betrachtet und bewertet worden.

Das Schallgutachten kommt bei der Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens vor diesem Hintergrund insgesamt zu folgenden Ergebnissen, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 31 und des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen sind:

Gewerbelärm:

- Die Öffnungszeit ist rechtzeitig vor 22 Uhr zu beenden, sodass bis 22 Uhr alle Kunden und Beschäftigten den Parkplatz verlassen haben. Die Öffnungszeit ist so zu wählen, dass vor 6 Uhr keine Kunden und Beschäftigten den Parkplatz befahren. Im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr führen eine Nutzung des Parkplatzes und Anlieferungsvorgänge zu höheren Mittelungs- und Spitzenpegeln als zulässig.
- Zur Begrenzung der Geräuschemission sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:
 - Der Parkplatz ist mit einer Asphaltoberfläche herzustellen.
 - Die Deckenunterseite der Parkgarage und der Anlieferung sind mit absorbierenden Materialien mit einem Absorptionskoeffizienten $\alpha \leq 0,5$ zu verkleiden.
 - Das Tor der Anlieferung ist während der Ladevorgänge zu schließen.
 - Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2m ist an der Huyssenstraße zu errichten.
- Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen (Lüftung/Klima) des geplanten Vorhabens sind mit dem gutachterlich gewählten Ansatz unkritisch. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine erneute Prüfung erforderlich, wenn die Detailplanung der Anlagen vorliegt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0402-01	Termin 22.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Vor diesem gutachterlichen Analysehintergrund wird innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0m an der Huyssenstraße zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung festgesetzt. Die weiteren gutachterlich ermittelten betriebsorganisatorischen Maßnahmen werden – insofern sie nicht im Baugenehmigungsverfahren zu lösen sind – innerhalb des zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 gem. § 12 BauGB gehörenden Durchführungsvertrages geregelt.

In Bezug auf den Gewerbelärm ist festzuhalten, dass mit den gutachterlich bestimmten betrieblichen und aktiven Lärminderungsmaßnahmen die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere gewerbliche Betriebe an den vorhandenen Wohnnutzungen mit einer Ausnahme eingehalten werden können. Am gutachterlich untersuchten Immissionsort 5 (Jacobistraße 1) werden trotz der vorgenannten betrieblichen und aktiven Lärminderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein „Reines Wohngebiet (WR) i.S.v. § 3 BauNVO“ um 1,4 – 1,8 dB(A) überschritten.

Allerdings verringert sich die Lärmbelastung an diesem Immissionsort durch die Umsetzung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 und die damit verbundene Umsetzung der vorgenannten betrieblichen und aktiven Lärminderungsmaßnahmen im Vergleich zum heutigen Bestand um 0,9 bis 2,8 dB(A). Die ermittelten Beurteilungspegel liegen deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für „Allgemeine Wohngebiete (WA) i.S.v. § 4 BauNVO“.

Verkehrslärm:

- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt im Verlauf der gutachterlich untersuchten Straßen zu keiner wahrnehmbaren Steigerung der Lärmbelastung. Der Anstieg zum derzeitigen Bestand beträgt in den meisten Fällen zwischen 0 bis 0,2 dB(A) und maximal 0,4 dB(A). Im Bereich der Turnplatzstraße sinkt die Belastung an einzelnen Immissionsorten um bis zu 1,0 dB(A).
- Die höchsten Beurteilungspegel mit 66/57 dB(A) tags/nachts sind weiterhin an den Häusern Teutoburger Straße 311, Sterkrader Straße 200, 207 und 214 zu erwarten.
- Städtebauliche Missstände sind nicht zu erwarten. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsbeeinträchtigung von 70/60 dB(A) wird an keinem Immissionsort erreicht oder überschritten.

In Bezug auf die gutachterlichen Ergebnisse zum Verkehrslärm sind im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 keine weitergehenden planungsrechtlichen Regelungen zu treffen, da durch die Planung keine über den derzeit bereits vorhandenen und durch die Planung nicht beeinflussbaren Bestand hinausgehenden, wahrnehmbaren Immissionen bedingt werden (vgl. Kapitel D.8 und E.3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31).

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am 19.11.2018 auf Antrag der Vorhabenträgerin, der Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Krummensteg 137, 47475 Kamp-Lintfort vom 28.09.2018 den einleitenden Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - gefasst.

Der einleitende Beschluss ist im Amtsblatt vom 15.01.2019 veröffentlicht worden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0402-01	Termin 22.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -

- in der Zeit vom 28.10.2019 – 12.11.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 20.11.2019 sowie am 18.12.2019 haben öffentliche Anhörungen (Bürgerversammlungen) stattgefunden.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, die zusätzlich auch im Nachgang der außerhalb des Darlegungszeitraums terminierten öffentlichen Anhörungen (Bürgerversammlungen) ermöglicht wurde.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt worden.

V. Stellungnahmen der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Die zu den abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erarbeiteten, vorläufigen Prüfergebnisse der Verwaltung und der Vorhabenträgerin sind der Anlage 4 zu entnehmen. Die Stellungnahmen wurden wortgleich übernommen.

Als abwägungserhebliche Dokumente liegen darüber hinaus die Protokolle der Bürgerversammlungen vom

- 20.11.2019 im Golfclub Oberhausen (Jacobistraße 35, 46119 Oberhausen) sowie
- 18.12.2019 im Louise-Schroeder-Heim (Siepenstraße 30, 46119 Oberhausen)

vor.

Kopien aller bislang im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen und die Niederschriften über die öffentlichen Anhörungen (Bürgerversammlungen) vom 20.11.2019 sowie vom 18.12.2019 sind den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen.

VI. Vergrößerung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 wurde gegenüber dem Einleitenden Beschluss vom 19.11.2018 bereits zur frühzeitigen Beteiligung im IV. Quartal 2019 um eine ca. 190m² große Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 533 (Verkehrsfläche der Jacobistraße) ergänzt, sodass er nunmehr zusammen mit den in Gänze enthaltenen Flurstücken Nr. 532 und Nr. 534 rd. 4.665m² umfasst.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0402-01	Termin 22.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

Es ist seitens des Vorhabenträgers der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 beabsichtigt, zur Optimierung des Grundstückszuschnittes des Vorhabengrundstückes Teile des derzeit in öffentlichem Eigentum stehenden Flurstücks Nr. 533 (Gemarkung Osterfeld, Flur 19) im Kreuzungsbereich der Jacobistraße / Im Fuhlenbrock zu erwerben. Diesbezügliche verwaltungsseitige Prüfungen und vorhabenträgerseitige Ankaufsverhandlungen sind bereits veranlasst.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtsskizze (siehe Anlage 1). Hierin ist auch die ergänzte Fläche gekennzeichnet.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

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

- 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 sowie der Begründung (Teil A) inkl. planungsbegleitenden Fachgutachten und Umweltbericht (Teil B);
- 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 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - nebst Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung (Teil A) inkl. planungsbegleitenden Fachgutachten und Umweltbericht (Teil B).

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 und dessen städtebauliche Integration verträglich zu steuern.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0402-01	Termin 22.03.2021	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

371 Anlagen

- 372
- 373 Anlage 1: Übersichtsskizze zum Geltungsbereich des VBB 31 mit Vergrößerungskennzeichnung
- 374 vom 23.09.2019
- 375
- 376 Anlage 2.1: Verkleinerte Fassung des VBB 31 (Blatt B) vom 06.02.2021
- 377
- 378 Anlage 2.2: Verkleinerte Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplans zum VBB 31 (Blatt A) vom
- 379 06.02.2021
- 380
- 381 Anlage 3.1: Begründungsentwurf zum VBB 31 - Teil A vom 09.02.2021 inkl. folgender Anlagen:
- 382
- 383 Anlage 3.2: Artenschutzprüfung / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom
- 384 29.01.2021, Gutachterbüro ökoplan - Hemmer, Moers.
- 385
- 386 Anlage 3.3: Baugrundbeurteilung / Versickerungsuntersuchung / Orientierende Bodenuntersuchung
- 387 in der Fassung vom 30.09.2005, Ingenieurbüro GFP für Geotechnik und Umweltplanung
- 388 GbR, Duisburg.
- 389
- 390 Anlage 3.4: Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu
- 391 erwartenden Aushubmaterials in der Fassung vom 26.02.2020, Ingenieurbüro GFP für
- 392 Geotechnik und Umweltplanung GbR, Duisburg.
- 393
- 394 Anlage 3.5: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in der
- 395 Fassung vom 04.12.2020, Einzelhandelsgutachter CIMA Beratung + Management
- 396 GmbH, Köln, aktualisiert am 04.02.2021.
- 397
- 398 Anlage 3.6: Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31
- 399 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen (Schallgutachten) in der Fassung
- 400 vom 05.02.2021, Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser, Bochum.
- 401
- 402 Anlage 3.7: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31
- 403 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen (Schallgutachten) in der Fassung
- 404 vom 08.02.2021, Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser, Bochum.
- 405
- 406 Anlage 3.8: Begründungsentwurf zum VBB 31 - Teil B (Umweltbericht) vom 29.01.2021
- 407
- 408 Anlage 4: Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung
- 409
- 410 Anlage 5: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- 411
- 412 Anlage 6: Niederschriften der Bürgerversammlungen am 20.11.2019 und 18.12.2019
- 413
- 414 Die umfangreichen Anlagen 3.1 bis 3.8 sowie 5 und 6 werden aus Kostengründen und damit als
- 415 Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der
- 416 Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem
- 417 ALLRIS heruntergeladen werden.
- 418
- 419