

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1778-01	Termin 14.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
14.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss		B		

Beratungsgegenstand

Anregung nach § 24 GO NRW zum Neubauvorhaben eines Edeka-Lebensmittelmarktes an der Graßhofstraße in Oberhausen Barmingholten

Beschlussvorschlag

1. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die als Anlage beigefügten Anregungen und Eingaben zur Kenntnis.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt weiter zur Kenntnis, dass es sich bei dem gegenständlichen Vorhaben nicht um ein Bebauungsplanverfahren nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) handelt, sondern um ein Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – hier: Vorbescheid nach § 77 BauO NRW), in dem eine Beteiligung der Angrenzer und Öffentlichkeit nur in den in § 72 BauO NRW genannten Sonderfällen gesetzlich vorgeschrieben ist.
3. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt weiter zur Kenntnis, dass für das hier gegenständliche Vorhaben mit Datum vom 04.01.2021 ein Antrag auf Vorbescheid nach § 77 BauO NRW durch die Bauherrin gestellt wurde. In diesem Genehmigungsverfahren war die planungsrechtliche Fragestellung, ob das geplante Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, vorab zu klären und zu bescheiden.

Stellv. Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister			
Perian	Dr. Palotz	Schranz			
Datum 01.03.2022	Datum 02.03.2022	Datum 03.03.2022			
* 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/17/1778-01	Termin 14.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------------------

4. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt weiter zur Kenntnis, dass für das gegenständliche Vorhaben mit Datum vom 03.12.2021 eine positive Bescheidung des Antrags auf Vorbescheid nach § 77 BauO NRW ergangen ist und in diesem Genehmigungsverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB durch die Fachverwaltung geprüft wurde, wobei insbesondere die Vorbescheidung der verkehrsrechtlich gesicherten Erschließung ausgeklammert und auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren i.S.v. § 65 BauO NRW verlagert wurde. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt zur Kenntnis, dass ein nachgelagert erforderliches Baugenehmigungsverfahren i.S.v. § 65 BauO NRW noch anhängig ist und somit eine abschließende bauordnungsrechtliche Genehmigungslage für das geplante Vorhaben noch nicht vorliegt.
5. Der Haupt- und Finanzausschuss beauftragt die Fachverwaltung, im Rahmen des derzeit anhängigen, erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens i.S.v. § 65 BauO NRW – neben der verkehrsrechtlich gesicherten Erschließung – insbesondere die immissionsrechtliche Bewertung etwaig relevanter Licht- und Schadstoffemissionen, eine etwaig relevante Verschattungswirkung des geplanten Vorhabens und die naturschutzrechtliche Bewertung einer möglichen Waldumwandlung nach den einschlägigen Rechtsgrundlagen zu prüfen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1778-01	Termin 14.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	-----------------------------------

Begründung

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) hat jeder das Recht, sich einzeln oder in Gemeinschaft mit anderen schriftlich mit Anregungen oder Beschwerden in Angelegenheiten der Gemeinde an den Rat oder die Bezirksvertretung zu wenden. Für die Erledigung der vorliegenden Anregungen ist kommunalverfassungsrechtlich grundsätzlich der Rat zuständig.

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 3 GO NRW kann der Rat die Erledigung von Anregungen und Beschwerden einem Ausschuss übertragen. Von dieser gesetzlichen Ermächtigung hat der Rat Gebrauch gemacht; gemäß § 14 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Oberhausen („Hauptsatzung“) werden Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 GO NRW, wenn die Angelegenheit in die Entscheidungszuständigkeit des Rates oder eines Fachausschusses fällt, durch den Haupt- und Finanzausschuss erledigt.

Gemäß § 14 Abs. 2 der Hauptsatzung werden Anregungen und Beschwerden, die bis dreißig Tage vor der Sitzung des Hauptausschusses eingehen, in der nächsten Sitzung, im Übrigen in der übernächsten Sitzung behandelt. Vorliegend sind zu dem hier in Rede stehenden Beratungsgegenstand insgesamt sieben Eingaben bei der Verwaltung eingegangen, von denen zwei Eingaben als offizielle „Anregung gemäß § 24 GO NRW“ gekennzeichnet sind und in Anwendung des § 14 Abs. 2 der Hauptsatzung fristgerecht bei der Verwaltung eingegangen sind, so dass eine Behandlung der Anregungen in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 14.03.2022 erfolgen kann. Hierüber wurden die Verfasser der Anregungen schriftlich informiert. Die übrigen fünf Eingaben, die entweder nicht als formelle „Anregung nach § 24 GO NRW“ gekennzeichnet sind oder nicht fristgerecht für eine Behandlung der Anregungen in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 14.03.2022 eingegangen sind, werden aufgrund der thematisch-inhaltlichen Ähnlichkeit in der vorliegenden Vorlage mitbearbeitet.

Die in § 24 Abs. 1 Satz 1 GO NRW geregelte formelle Voraussetzung der Schriftlichkeit ist mit den vorliegenden Eingaben erfüllt.

In allen vorliegenden Eingaben wird die Verwaltung aufgefordert, die weitere Planung und den Bau des Neubauvorhabens eines Edeka-Lebensmittelmartes an der Graßhofstraße in Oberhausen Barmingholten zu stoppen. Als Begründung werden im Wesentlichen immissionstechnische Befürchtungen vorgetragen (Lärm, Schadstoffe, Licht). Darüber hinaus finden auch erschließungstechnische Befürchtungen hinsichtlich eines durch das Bauvorhaben bedingten erhöhten Verkehrsaufkommens sowie umwelt- und klimaschutzrelevante Befürchtungen in Bezug auf durch das Bauvorhaben bedingte Rodungsmaßnahmen auf den Flurstücken 192 und 193 in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 29 Erwähnung.

Der genaue Wortlaut der Eingaben kann aus den Anlagen zu dieser Vorlage entnommen werden.

Stellungnahmen der Verwaltung

Die Stellungnahme der Verwaltung wird der Übersicht halber nachfolgend in die Themengebiete „Allgemeine Rahmenbedingungen“, „Immissionsschutz / Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“, „Verkehr / gesicherte Erschließung“ und „Umwelt und Klimaschutz“ gegliedert.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1778-01	Termin 14.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	-----------------------------------

Allgemeine Rahmenbedingungen:

Für das (Ersatz-)Neubauvorhaben eines Edeka-Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt an der Graßhofstraße 137 wurde mit Datum vom 04.01.2021 ein prüffähiger Antrag auf Vorbescheid nach § 77 BauO NRW durch die Bauherrin bei der Verwaltung der Stadt Oberhausen eingereicht. Im Rahmen dieses bauordnungsrechtlichen (Vor-)Bescheidungsverfahrens sollte die planungsrechtliche Fragestellung, ob das geplante Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, vorab durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft und beschieden werden.

Nach § 71 Abs. 6 BauO NRW hat die Bauaufsichtsbehörde über ein ihr angedientes Baugesuch zu entscheiden. Die Behandlung des Baugesuchs im Rahmen des Bescheidungsverfahrens richtet sich nach den Regelungen des § 71 BauO NRW. Anders als z.B. bei einem Bebauungsplanverfahren, das nach den Maßgaben des BauGB betrieben wird, beinhaltet ein bauordnungsrechtliches Bescheidungsverfahren – außer in den in § 72 BauO NRW benannten Sonderfällen – keine Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit. Vielmehr hat die Bauherrin im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Bescheidungsverfahrens einen Rechtsanspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich binnen der in § 71 BauO NRW benannten zeitlichen Fristen. Eine Sonderfallgestaltung nach § 72 BauO NRW ist im vorliegenden Fall im Übrigen nicht gegeben, so dass für eine Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit innerhalb der sachgerechten Bearbeitung des in Rede stehenden Antrages auf Vorbescheid keine Rechtsgrundlage besteht.

Im derzeitigen Bestand ist an der Graßhofstraße 137 bereits ein Edeka-Lebensmittelmarkt mit einer am 09.02.1983 genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 1.158 m² vorhanden. Durch diese vorhandene Genehmigungslage erfüllt der bestehende Einzelhandelsbetrieb hinsichtlich seiner Nutzungsart im bauplanungsrechtlichen Sinne bereits die Tatbestandsvoraussetzungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.v. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch das geplante (Ersatz-)Neubauvorhaben wird nunmehr ein Edeka-Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² sowie ein in die Verkaufsstätte integrierter Getränkemarkt mit weiteren 800 m² Gesamtverkaufsfläche geplant. Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Nutzungsart handelt es sich auch bei diesem Planvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m².

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (planungsrechtlich) zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für Einzelhandelsbetriebe ist darüber hinaus § 34 Abs. 3 BauGB einschlägig.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB stellt der am Standort bereits vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO für das geplante Vorhaben das planungsrechtlich erforderliche Vorbild der Nutzungsart dar.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (u.a. Gebäudehöhe, Bautiefe), der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, finden sich in der Eigenart der näheren Umgebung des geplanten Vorhabens u.a. gewerbliche Nutzungen mit vergleichbaren Baukörpermaßen, aber auch Wohngebäude, deren absolute Gebäudehöhe die Höhe des Planvorhabens z.T. deutlich überragt. Zum Nachweis insbesondere der Höhenstrukturen als Eigenart der näheren Umgebung des Planvorhabens hat die Bauherrin ein Umgebungsaufmaß mit Datum vom 10.09.2020 durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Klaus Frenken erstellen lassen und den Antragsunterlagen beigelegt. Aus diesem Aufmaß ist ersichtlich, dass für die für das geplante Vorhaben vorgesehene Attikahöhe von 45,86 m über Normalhöhennull (NHN) entsprechende Höhenvorbilder in der Eigenart der näheren Vorhabenumgebung bestehen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1778-01	Termin 14.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	-----------------------------------

108 Da in den hier zu behandelnden Anregungen nach § 24 GO NRW insbesondere Befürchtungen
109 vorgetragen wurden, die unter das planungsrechtliche Tatbestandsmerkmal der „Wahrung gesunder
110 Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (u.a. Immissionsschutz) bzw. der „gesicherten Erschließung“ (u.a.
111 Verkehr) fallen, werden diese beiden Aspekte nachstehend gesondert behandelt.

112
113 Eine bodenrechtlich relevante, städtebauliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ist im Übrigen nicht
114 erkennbar.

115
116 Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale
117 Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Den nach
118 dieser Rechtsvorschrift erforderlichen Verträglichkeitsnachweis hat die Bauherrin durch eine
119 gutachterliche „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse“ der bulwiengesa AG, Hamburg mit Datum
120 vom 05.08.2020 führen lassen. Darin kommt der Fachgutachter zu dem insgesamt plausiblen
121 Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB auf die Funktionsfähigkeit
122 zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung im Einflussbereich des
123 Planvorhabens nicht zu erwarten sind und das Vorhaben dazu beiträgt, die Nahversorgung in den
124 Stadtteilen Barmingholten und Holten zu verbessern und zukunftsfähig abzusichern.
125 § 34 Abs. 3 BauGB steht dem Planvorhaben damit nicht entgegen.

126
127 Der Planstandort an der Graßhofstraße 137 liegt dabei zwar außerhalb eines über das Oberhausener
128 Einzelhandelskonzept 2008 definierten zentralen Versorgungsbereiches. Auch der aktuelle
129 Entwurfsstand der Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes beinhaltet an dieser
130 Stelle keine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches. Allerdings wird der
131 Vorhabenstandort innerhalb des Fortschreibungsentwurfes als „besonderer Nahversorgungsstandort“
132 aufgrund seiner Versorgungsfunktion für eine abgesetzte Siedlungslage eingestuft. Nach den
133 Steuerungsleitsätzen, die der Fortschreibungsentwurf ebenfalls beinhaltet, soll Einzelhandel mit
134 zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (u.a. Lebensmittel) primär in den zentralen
135 Versorgungsbereichen und sekundär an den (besonderen) Nahversorgungsstandorten angesiedelt
136 werden (Steuerungsleitsatz II). Auch wenn städtebauliche Entwicklungskonzepte – wie z.B. ein
137 kommunales Einzelhandelskonzept – im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung nach
138 § 34 BauGB unbeachtlich sind, zeigt sich im vorliegenden Fall trotzdem mittelbar, dass das
139 Planvorhaben auch insbesondere im grundsätzlichen Einklang mit dem aktuellen Stand der
140 Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes steht.

141
142 Immissionsschutz / Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

143
144 Zum Nachweis der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.v. § 34 BauGB sowie zum
145 Ausschluss eines grundsätzlichen Verstoßes gegen das aus § 15 BauNVO analog anzuwendende
146 Gebot der Rücksichtnahme im Kontext des Aspekts „Lärm“ hat die Bauherrin dem Antrag auf
147 Vorbescheid eine „Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung zum geplanten Neubau eines Edeka-
148 Marktes an der Graßhofstraße 137 in Oberhausen [Stand: 03.02.2020]“, erstellt durch den
149 Schallgutachter Peutz Consult, beigefügt. Diese Untersuchung bildet die zukünftig zu erwartende
150 Lärmsituation umfänglich ab. Die durch den Fachgutachter zugrunde gelegten, maßgeblichen
151 Immissionsorte sowie die zugehörige planungsrechtliche Gebietseinstufung wurden seitens der
152 Bauherrin und des Fachgutachters im Vorfeld der Antragstellung mit der Verwaltung abgestimmt. Zu
153 den fachgutachterlich im Detail analysierten 22 Immissionsorten, zählen sowohl die Adressen
154 Graßhofstraße 125, 127, 129, 130, 131, 132, 139, 139a und 141 als auch die Adressen Holstegstraße
155 61, 63, 65, 67, 69a, 69b und 71. Dabei wurde für die analysierten Immissionsorte hinsichtlich der
156 maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA
157 Lärm) an den Adressen Holstegstraße 61, 63, 65, 67, 69a, 69b und 71 sowie Graßhofstraße 125 und
158 127 ein faktisches reines Wohngebiet (WR) zugrunde gelegt. Die Immissionsorte an den Adressen
159 Graßhofstraße 129, 131, 139, 139a und 141 sind demgegenüber in einer planungsrechtlichen
160 Gemengelage i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB gelegen. Die Immissionsorte an den Adressen
161 Graßhofstraße 130 und 132 befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1778-01	Termin 14.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	-----------------------------------

Sowohl in einer planungsrechtlichen Gemengelage als auch im Außenbereich sind grundsätzlich höhere Immissionsrichtwerte als in reinen Wohngebieten (WR) zulässig. Gleichwohl hat der Fachgutachter nachgewiesen, dass durch das geplante Vorhaben auch an diesen Immissionsorten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Machbarkeitsuntersuchung stellt der Fachgutachter fest, dass zur Einhaltung der vorgenannten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und damit zugleich auch insbesondere zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse folgende Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem untersuchten (Ersatz-)Neubauvorhaben umgesetzt werden müssen:

- Öffnungszeiten von 07:00 – 21:00 Uhr,
- Ausschluss der Parkplatznutzung / Liefervorgänge zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr,
- Volleinhausung der Anlieferzone mit absorbierender Deckengestaltung (Schallabsorptionsgrad $\alpha_s = 0,9$),
- Schalltechnische Einhausung der Einkaufswagensammelbox (Öffnung nur nach Süden hin),
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswägen mit Kunststoffkörben,
- Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze (Länge = 120m, Höhe = 2m mit 1,2m überkragender Wand).

Dieses Vorgehen entspricht der gängigen auch höchstrichterlichen Rechtsprechung, nach der das Rücksichtnahmegebot im Kontext einer planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB in der Regel nicht verletzt ist, wenn die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte z.B. nach TA Lärm eingehalten werden (vgl. inhaltlich BVerwG, Urt. v. 30.09.1983 – 4 C 74.78).

Hinsichtlich des im Zusammenhang mit der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.v. § 34 BauGB potentiell relevanten Aspekts einer „Verschattung“ ist darauf hinzuweisen, dass die für das geplante Vorhaben nach § 6 BauO NRW erforderlich werdenden Abstandsflächen – soweit aus dem Antrag auf Vorbescheid bereits abschätzbar – auf dem Vorhabengrundstück selbst nachgewiesen werden können. Dadurch wird den rechtlichen Anforderungen an grundsätzliche Sozialabstände z.B. im Hinblick auf Einsehbarkeit oder Belichtung und Besonnung von Grundstücken Rechnung getragen. Dies schließt nicht aus, dass es bei tiefstehender Sonne im Winter zu vereinzelt temporären Verschattungen von Gartenbereichen u.a. an der Holstegstraße kommen kann. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.v. § 34 BauGB ist dadurch allerdings nicht pauschal gegeben. Eine diesbzgl. abschließende Prüfung wird im Rahmen des derzeit noch anhängigen, erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens i.S.v. § 65 BauO NRW erfolgen.

Die weiteren immissionsrechtlich im Zusammenhang mit der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse potentiell relevanten Aspekte „Lichtemissionen“ und „Schadstoffemissionen“ wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Antrages auf Vorbescheid nach § 77 BauO NRW für das vorliegende Planvorhaben nicht geprüft, da der Antrag hierzu keine Informationslage beinhaltet. Eine diesbzgl. abschließende Prüfung wird im Rahmen des derzeit noch anhängigen, erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens i.S.v. § 65 BauO NRW erfolgen.

Verkehr / gesicherte Erschließung:

Nach § 34 Abs. 1 BauGB muss die Erschließung eines Vorhabens gesichert sein.

Die verkehrsrechtliche Erschließung wird im Rahmen des derzeit noch anhängigen, erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens i.S.v. § 65 BauO NRW abschließend geprüft und bewertet, da der Antrag auf Vorbescheid für das geplante Vorhaben hierzu keinen Informationsgehalt aufgewiesen hat. Möglicherweise wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die gesicherte verkehrsrechtliche Erschließung durch die Bauherrin noch fachgutachterlich nachzuweisen sein.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1778-01	Termin 14.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	-----------------------------------

Es sei bereits darauf hingewiesen, dass es sich bei der das geplante Vorhaben unmittelbar erschließenden Graßhofstraße um eine leistungsfähige, klassifizierte Kreisstraße (K10) handelt. Ausbauabsichten oder verkehrliche Anpassungserfordernisse, die durch das geplante Vorhaben ausgelöst würden, sind derzeit nicht erkennbar. Darüber hinaus wird die Fachverwaltung innerhalb des derzeit noch anhängigen, erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens i.S.v. § 65 BauO NRW darauf hinwirken, dass insbesondere eine gute fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung des Planvorhabens gegeben ist, um die kleinräumige Nahversorgungsfunktion des geplanten Einzelhandelsbetriebes zu unterstreichen.

Umwelt und Klimaschutz:

Die Flurstücke 192 und 193 in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 29 liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans beginnt erst im östlichen Anschluss an die beiden vorgenannten Flurstücke. An dieser Stelle setzt der Landschaftsplan das Landschaftsschutzgebiet „Lohfeld“ (L 1.2.5) als besonders geschützten Teil von Natur und Landschaft i.S.v. § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) fest und legt zugleich das Entwicklungsziel zur Anreicherung der Landschaft 2.2 „Lohfeld“ nördlich von Holten fest. Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet (L 1.2.5), das zugehörige Entwicklungsziel (2.2) sowie die jeweils zugehörigen Erläuterungen im Textteil des Landschaftsplans werden durch das Bauvorhaben nicht berührt, da es außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans realisiert werden soll.

Ein gesetzlich geschütztes Biotop i.S.v. § 30 BNatSchG liegt auf den Flurstücken 192 und 193 in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 29 darüber hinaus ebenfalls nicht vor.

Hinsichtlich des derzeit noch auf den Flurstücken aufstehenden Baum- und Strauchbewuchses wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung durch die Fachverwaltung am 07.01.2022 festgestellt, dass sich es sich bei diesem Baumbestand fast ausschließlich um Birkenaufwuchs handelt, der u.a. durch vereinzelte Ahornbäume, sowie Sträucher, Büsche und Brombeeren ergänzt wird. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass von diesem aufstehenden Grünbestand lediglich ein Ahornbaum aufgrund seines Stammumfanges von mehr als 80cm in den Anwendungsbereich der aktuell gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen fällt. Auf diesen Sachverhalt wurde der betreffende Grundstückseigentümer im Nachgang der durchgeführten Ortsbesichtigung schriftlich durch die Fachverwaltung hingewiesen. Inwieweit es sich bei dem aufstehenden Baumbewuchs möglicherweise um „Wald“ i.S.v. § 2 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) handelt, dessen Umwandlung eine naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse bedingen könnte, bleibt einer entsprechenden Prüfung innerhalb des derzeit noch anhängigen, erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens i.S.v. § 65 BauO NRW vorbehalten.

Zusammenfassung

Für das (Ersatz-)Neubauvorhaben eines Edeka-Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt an der Graßhofstraße 137 wurde mit Datum vom 04.01.2021 ein prüffähiger Antrag auf Vorbescheid nach § 77 BauO NRW durch die Bauherrin bei der Verwaltung der Stadt Oberhausen eingereicht. Im Rahmen dieses bauordnungsrechtlichen (Vor-)Bescheidungsverfahrens war die planungsrechtliche Fragestellung, ob das geplante Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist, vorab durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und zu bescheiden.

Im Ergebnis konnte im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens durch die Fachverwaltung festgestellt werden, dass das geplante (Ersatz-)Neubauvorhaben nach dem aus den Antragsunterlagen ersichtlichen Stand der Planung – unter Ausklammerung der verkehrsrechtlich gesicherten Erschließung – mit § 34 BauGB vereinbar ist. Dies gilt unter Verweis auf die „Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung zum geplanten Neubau eines Edeka-Marktes an der Graßhofstraße 137 in Oberhausen“ mit Datum vom 03.02.2020 erstellt durch den Schallgutachter

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1778-01	Termin 14.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	-----------------------------------

269 Peutz Consult, auch für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.v. § 34 BauGB
 270 unter dem Aspekt „Lärm“. Die verkehrsrechtlich gesicherte Erschließung wird ebenso abschließend in
 271 dem derzeit noch anhängigen, erforderlichen Baugenehmigungsverfahren i.S.v. § 65 BauO NRW
 272 abschließend geklärt, wie die immissionsrechtliche Bewertung etwaig relevanter Licht- und
 273 Schadstoffemissionen, eine etwaig relevante Verschattungswirkung des geplanten Vorhabens oder
 274 die naturschutzrechtliche Bewertung einer möglichen Waldumwandlung. Mit Datum vom 03.12.2021
 275 ist vor diesem Hintergrund eine positive Bescheidung des Antrags auf Vorbescheid nach § 77 BauO
 276 NRW vom 04.01.2021 durch die Bauaufsichtsbehörde ergangen. Ein Baugenehmigungsverfahren
 277 i.S.v. § 65 BauO NRW ist für das Planvorhaben noch nicht beschieden.
 278
 279

280 **Anlagen**

- 281
- 282 Anlage 1: Anregung nach § 24 GO NRW – Stahl
- 283
- 284 Anlage 2: Anregung nach § 24 GO NRW – Irnsperger
- 285
- 286 Anlage 3: sonstige Eingabe – anonymisiert
- 287
- 288 Anlage 4: sonstige Eingabe – anonymisiert
- 289
- 290 Anlage 5: sonstige Eingabe – anonymisiert
- 291
- 292 Anlage 6: sonstige Eingabe – anonymisiert
- 293
- 294 Anlage 7: sonstige Eingabe – anonymisiert
- 295

296
 297
 298