

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2130-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.06.2022	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
14.06.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
20.06.2022	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28
- Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -
Beschluss zur Verkleinerung des Vorhabengebietes und zur Änderung der Planbezeichnung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) dem Antrag der Vorhabenträgerin vom 16.05.2022 stattzugeben;
- b) die Verkleinerung des Vorhabengebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 auf das in der Übersichtskarte des Bereichs 5-1 -Stadtplanung- vom 16.05.2022 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Vorhabengebiet;
- c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - weiterzuführen.

Gesetzliche Grundlage: § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674).

Stv. Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister	
Perian Datum 16.05.2022	Dr. Palotz Datum 17.05.2022	Schranz Datum 03.06.2022	
* 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	Drucksachen-Nr. B/17/2130-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

- Einleitender Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - vom 04.07.2016 (Drucksache Nr. B/16/1717-01);
- Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - vom 22.06.2020 (Drucksache Nr. B/16/5712-01);

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige ☐ keine

Begründung

1. Antrag der Vorhabenträgerin zur Verkleinerung des Vorhabengebietes und Lage des künftigen Vorhabengebietes

Die Löwengrund Immobilien GmbH, Mergentheimer Straße 59, 97084 Würzburg (Vorhabenträgerin), hat mit Antrag vom 16.05.2022 die Verkleinerung des Geltungsbereichs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 beantragt. Zur Begründung wird auf das nachfolgende Kapitel 2 verwiesen.

Das rund 4,25 ha große Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 liegt in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 217. Es wird zukünftig wie folgt umgrenzt:

Östliche Grenze des Flurstücks Nr. 203; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 178, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 178 und 179, ca. 20 m rechtwinklig in südöstlicher Richtung abknickend; ca. 16,5 m rechtwinklig in südwestlicher Richtung abknickend; wiederum rechtwinklig in südöstlicher Richtung abknickend bis zu einer westlichen Parallele von 14 m zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 217; in südlicher Richtung ca. 111,7 m entlang der westlichen Parallele von 14 m zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 217; abknickend zu einem Punkt auf der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 217 ca. 42,9 m vom östlichsten Grenzpunkt dieses Flurstücks gelegen; der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 217 ca. 31,8 m in westlicher Richtung folgend; im Winkel von ca. 148° in nordwestlicher Richtung abknickend bis zu einer südlichen Parallelen von 40,4 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203; ca. 72,7 m entlang einer südlichen Parallelen von 40,4 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203; rechtwinklig abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203; der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203 bis zum südöstlichsten Grenzpunkt dieses Flurstücks folgend.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2130-01	Termin 20.06.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Die Vorhabenträgerin 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 (Vorhabenstandort) zu verlagern. Der Altstandort soll zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden.

Der Rat der Stadt hat bereits am 04.07.2016 den einleitenden Beschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - (Drucksache Nr. B/16/1717-01) und am 22.06.2020 die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 (Drucksache Nr. B/16/5712-01) beschlossen. Das Verfahrens-/Vorhabengebiet soll nunmehr ausschließlich auf den Neustandort auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände reduziert werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB (Planungsanlass), das städtebauliche Konzept und die Hauptplanungsziele gelten für das verkleinerte Vorhabengebiet auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände unverändert fort. Es ist weiterhin die Entwicklung eines Möbel- und Einrichtungszentrums XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von etwa 35.000 m² sowie einer Lagerfläche von etwa 14.000 m² vorgesehen. Der Anteil der gemäß Oberhausener Sortimentskonzept als zentrenrelevant eingestuft Sortimente soll im Zuge der stadtgebietsinternen Verlagerung nicht vergrößert werden. Die Vorhabenträgerin hat in diesem Zusammenhang auch die Verlagerung der derzeit am Altstandort nach ihren Angaben vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in einer Größenordnung von 3.005 m² beantragt. Dabei wird diese konkrete Größenordnung im Planverfahren unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (liegt in gleicher Sitzung zur Beschlussfassung vor) zu prüfen und hinsichtlich potentieller Auswirkungen zu bewerten sein.

Die Antragstellerin ist bereit und in der Lage, das Planvorhaben im Bereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes innerhalb eines noch zu vereinbarenden Zeitraums zu errichten bzw. durchzuführen und wird sich dazu in einem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichten. Rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss wird das Vorhabengrundstück im Bereich "ehemaliges Stahlwerksgelände" von der derzeitigen Eigentümerin erworben. Die derzeitige Eigentümerin der Grundstücksflächen hat mit der Antragstellerin einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag geschlossen, der umgesetzt wird, soweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Planvorhabens vorliegen. Die Antragstellerin verpflichtet sich darüber hinaus, die Kosten des Planverfahrens, einschließlich etwa notwendiger Kosten für Erschließungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen zur Schaffung des Planungsrechts, zu tragen. Außerdem wird sie die Kosten für die planungserforderlichen Gutachten übernehmen und ein Planungsbüro mit der Erarbeitung der Planungsleistung beauftragen, das die erforderlichen fachlichen Qualitäten hierfür aufweist.

3. Weiterer Verfahrensablauf

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

- Zustimmung des Rates der Stadt zum Antrag der Vorhabenträgerin und Beschluss zur Verkleinerung des Vorhabengebietes;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2130-01	Termin 20.06.2022	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 Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte mit dem zukünftigen Geltungsbereich
 Anlage 2: Antrag der Vorhabenträgerin vom 16.05.2022