

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
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

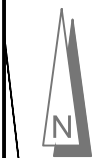
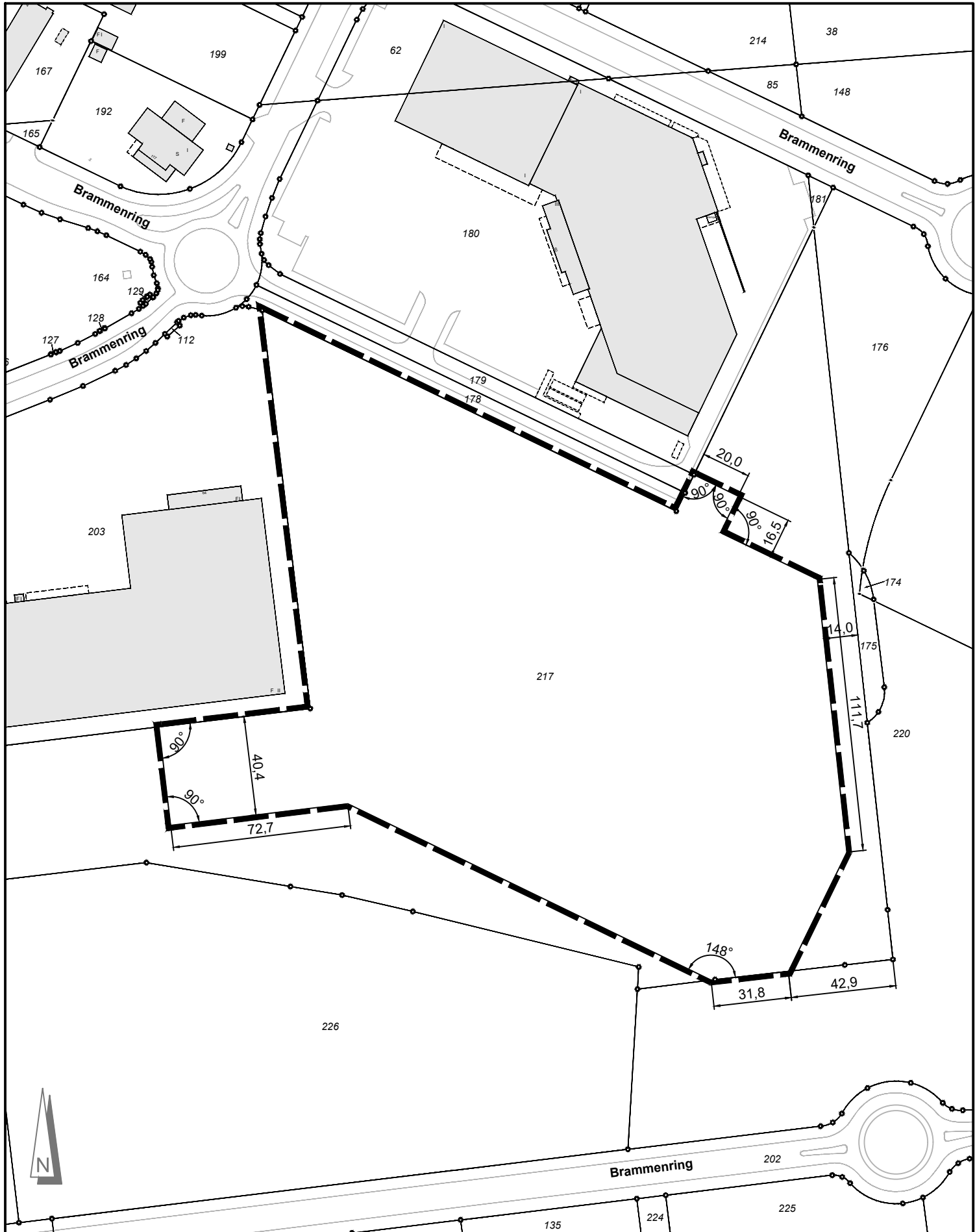
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung 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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -

M 1: 2.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Angefertigt: Oberhausen, 16.05.2022
Bereich 5-1 / Stadtplanung



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Stadt Oberhausen - Technisches Rathaus -
z. Hd. Herrn Beigeordneten Dr. Thomas Palotz
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Per E-Mail: thomas.palotz@oberhausen.de

Köln, 16.05.2022

Unser Zeichen: 00634/16 12/jj

Assistenz:

Frau Rögels

Tel.: +49 221 97 30 02-43

t.luettgau@lenz-johlen.de

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28
-Ehemaliges Stahlwerksgelände-
hier: Änderung des Geltungsbereichs**

Sehr geehrter Herr Dr. Palotz,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Löwengrund Immobilien GmbH, Mergentheimer Straße 59, 97084
Würzburg wird von uns beraten und vertreten. Eine auf uns lautende
Vollmacht liegt Ihnen vor.

Namens und im Auftrage unserer Mandantin bitten wir, abweichend von der
Beschlussfassung des Rates der Stadt Oberhausen vom 04.07.2016 und
22.06.2020, den Geltungsbereich des Plangebiets wie aus der **Anlage 1**
ersichtlich zu ändern. Gegenstand des zukünftigen Planverfahrens wird
ausschließlich der Geltungsbereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes
sein.

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^{PV}
Martin Hahn^{PG}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{PVE}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^{PDV}
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Nima Rast
Dr. Elmar Loer, EMBA^{GA}
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Helbig, LL.M.
Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCready, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Falk Romberg
Malte Reichel
Maya Soethout

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 · D 50968 Köln

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

Tel. +49 221 973 002-0
Fax +49 221 973 002-22
www.lenz-johlen.de

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

Commerzbank AG
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. Aufgrund einer Änderung des Lagebereichs des Vorhabens im Bereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes hat der Rat der Stadt Oberhausen auf Antrag der Vorhabenträgerin den Plangeltungsbereich geändert und hierzu am 22.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 1.10.2020 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen bekannt gemacht wurde.

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 südlichen Verlaufs 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. Den geänderten Geltungsbereich hat der Rat der Stadt Oberhausen am 22.06.2020 beschlossen.

Gleichzeitig beabsichtigt die Stadt, den Standort des bisherigen Möbel- und Einrichtungshauses an der Straßburger Straße mit einem Wohngebiet zu überplanen und wird hierzu ein eigenständiges Planaufstellungsverfahren durchführen, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 nicht mehr aus zwei Teilgeltungsbereichen bestehen wird.

2.

Aufgrund dieser Änderung der städtebaulichen Zielvorstellung ist eine Änderung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 erforderlich, der sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Abgrenzungsplan ergibt.

Das Plangebiet befindet sich somit ausschließlich und vollumfänglich innerhalb des Grundstücks Gemarkung Borbeck, Flur 3, Flurstück 204 (tlw.).

3.

Unsere Mandantin plant als Vorhabenträgerin auf dem etwa 43.545 m² großen Grundstück Verkaufsflächen im Möbel- und Einrichtungshaus XXXLutz von rund 35.000 m² zu errichten. 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. Auf dem Grundstück sollen ca. 590 Stellplätze untergebracht werden. Hinsichtlich der Gestaltung des Projekts verweisen wir auf den als **Anlage 2** beigefügten Strukturentwurf 4c vom 11.05.2020.

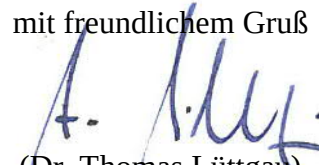
Der Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 28 vom 31.05.2016 hat inhaltlich weiterhin mit Ausnahme des geänderten Geltungsbereichs Bestand. Die Vorhabenträgerin ist nach wie vor bereit und in der Lage, das beantragte Vorhaben für den Geltungsbereich 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 (**Anlage 1**) im Rahmen des nach § 12 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages zu verpflichten. Sie wird vor dem Satzungsbeschluss auch die Verfügungsbefugnis über die Grundstücksflächen im Bereich 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 Geltungsbereich 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 erforderlichenfalls dafür Sorge tragen, dass die für dieses Grundstück gesicherte vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) an anderer Stelle nachgewiesen wird und die Plangebietsfläche somit von der Sicherung dieser CEF-Maßnahme befreit wird.

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

mit freundlichem Gruß



(Dr. Thomas Lüttgau)
Rechtsanwalt

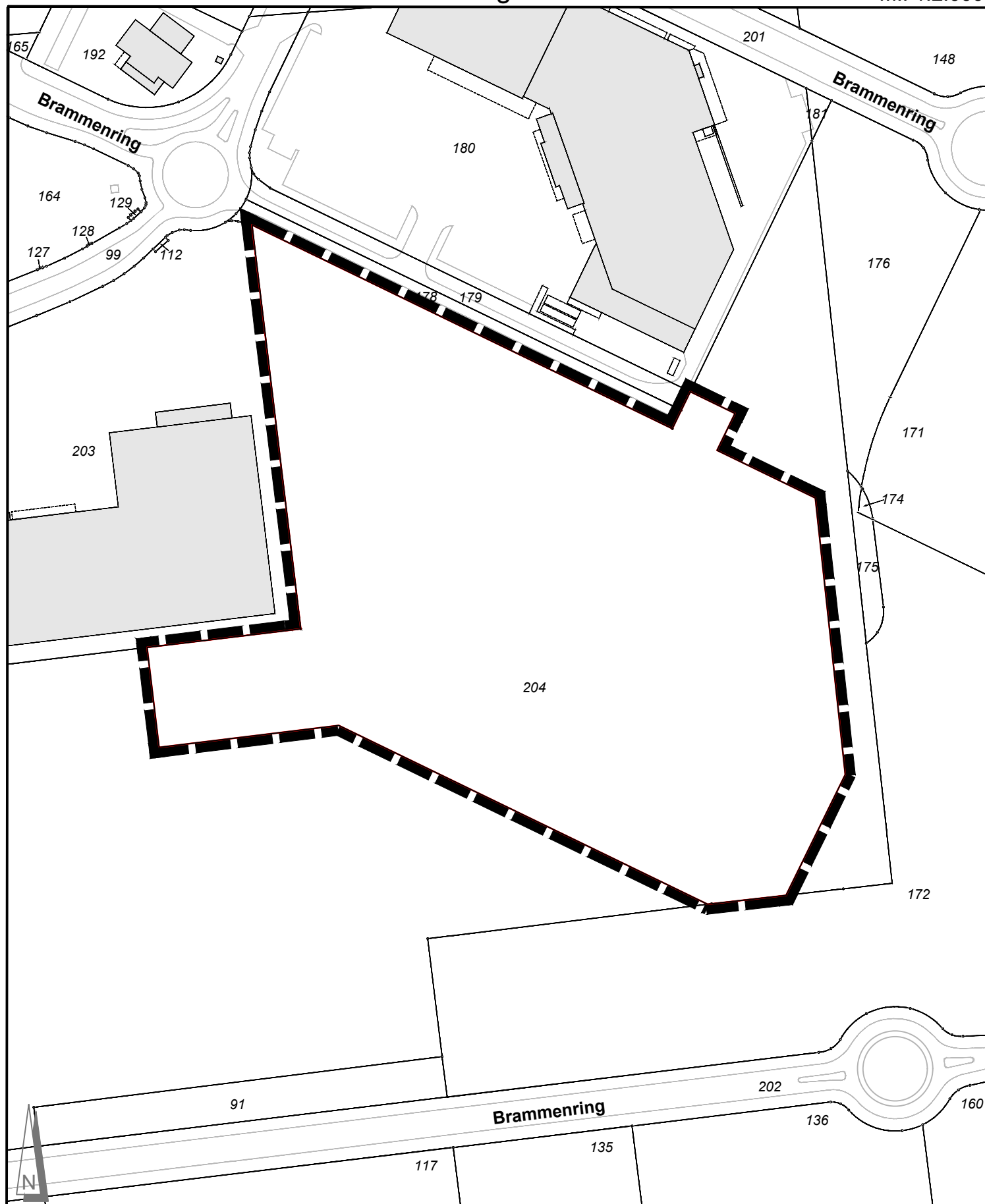
Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 28

- Stahlwerksgelände -

Antrag auf Änderung des räumlichen Geltungsbereichs vom 13.05.2022

- Anlage 1 -

M.: 1:2.000



■ ■ ■ beantragte Änderung des räumlichen Geltungsbereichs