

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
27.04.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
02.05.2023	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
15.05.2023	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung
 - a) den Stellungnahmen zu IV.A 4 und 5 zu folgen,
 - b) den Stellungnahmen zu IV.A 3, 8 und 9 sowie IV.D 6 teilweise zu folgen,
 - c) die Stellungnahmen zu IV.A 6 und 7, IV.B 10, 11 und 12, IV.C 6 und 8 sowie IV.D 7 zurückzuweisen und
 - d) die Stellungnahmen zu IV.A 1 und 2, IV.B 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9, IV.C 1, 2, 3, 4, 5 und 7, IV.D 1, 2, 3, 4 und 5 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).

Stellv. Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister			
Perian Datum 03.04.2023	Dr. Palotz Datum 13.04.2023	Schranz Datum 17.04.2023			
* 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/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl) - mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils in der Fassung vom 30.09.2022 (in der redaktionellen Fortschreibung vom 16.03.2023) als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 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 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

- b) die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 beigefügte Begründung (Teil A) in der Fassung vom 18.10.2022 (in der redaktionellen Fortschreibung vom 27.03.2023) mitsamt Umweltbericht (Teil B) in der Fassung vom 11.01.2021, zuletzt aktualisiert am 01.09.2022, als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

- Einleitender Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl) - vom 19.11.2018 (Drucksache Nr. B/16/4058-01);
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)e - vom 22.03.2021 (Drucksache Nr. B/17/0402-01);
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - Beschluss zur Ermächtigung der Verwaltung durch den Rat, den Durchführungsvertrag abzuschließen (Drucksache Nr. B/17/3283-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

ja ☒ Auf die als Anlage 1 beigefügte Liste Klimacheck wird verwiesen.

nein ☐

c) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 liegt in der Gemarkung Oberhausen-Osterfeld, Flur 19, und umfasst die Flurstücke Nr. 532, 534 und 555.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte (s. Anlage 2).

II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Erweiterungsneubau des heute bestehenden kleinflächigen Lebensmitteldiscounters geschaffen werden, um v.a. die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern und zu verbessern. Da eine bauliche Erweiterung der Bestandsimmobilie aufgrund der vorhandenen Grundstücksgegebenheiten ausscheidet, sieht die Planung den Abriss des Bestandsgebäudes und die anschließende Neuerrichtung einer modernen Handelsimmobilie am gleichen Standort vor.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Im Detail sieht die Planung nach erfolgtem Abriss den Neubau einer sog. „Metropolfiliale“ am gleichen Standort vor. Dieses Konzept zeichnet sich durch eine aufgeständerte und somit flächensparende Bauweise aus, da der Verkaufsraum im 1. Obergeschoss über einer in das Gebäude integrierten Stellplatzanlage errichtet wird. Das geplante Filialgebäude verfügt über eine hohe städtebauliche Qualität und eine moderne Architektur in nachhaltiger Bauweise mit Gründach, Fassadenbegrünung und ergänzender Photovoltaiknutzung, eine hohe Energieeffizienz und eine geräuschoptimierte Warenandienung. In dem dann mehrgeschossigen Baukörper ist die Einzelhandelsverkaufsfläche überwiegend im 1. Obergeschoss untergebracht. Das Erdgeschoss wird vor allem für die Errichtung einer in das Gebäude integrierten Stellplatzanlage sowie der Eingangssituation zu dem darüber liegenden Verkaufsraum genutzt. Um ein adäquates Stellplatzangebot vorzuhalten, werden dem Gebäude vorgelagert weitere Stellplätze in „konventioneller“, d.h. nicht überdachter Weise, geschaffen. Die Warenanlieferung erfolgt über einen eingehausten Andienungsbereich, um potentielle Lärmemissionen auf sensible Umgebungsnutzungen zu reduzieren und die Einbindung als Nahversorgungsstandort in dessen städtebauliches Umfeld verträglich zu gestalten.

Bei dem geplanten Erweiterungsneubau der Lidl-Filiale handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das zwar an einem Standort verortet ist, der sich außerhalb der in der vom Rat der Stadt am 20.06.2022 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen festlegten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) befindet, im EHK Oberhausen 2022 jedoch explizit als Standort zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung (Nahversorgungsstandort Teutoburger Straße – LIDL, S. 114) ausgewiesen ist. Zudem wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel vom 08.08.2022 umfangreich geprüft und nachgewiesen, dass das Vorhaben auch im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung die Anwendungstatbestände der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des LEP NRW erfüllt, wonach unter bestimmten – in diesem Fall erfüllten – Voraussetzungen großflächiger Einzelhandel auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig ist. Somit ist das Vorhaben trotz seiner Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sowohl zu den Vorgaben des EHK Oberhausen 2022 als auch den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW konform.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - werden folgende Haupthandlungsziele verfolgt:

- Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung;
- Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf potentiell betroffene zentrale Versorgungsbereiche;
- Ertüchtigung und langfristige Sicherung eines städtebaulich voll integrierten solitären Nahversorgungsstandortes;
- Planungsrechtliche Festsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes;
- Sortimentsbezogene Steuerung von zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes;
- Prüfung und ggf. Regelung von erforderlichen Erschließungsmaßnahmen;
- Prüfung und ggf. Regelung von planungsrechtlichen Ausgleichserfordernissen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

III. Städtebauliches Konzept

Bebauung

Das mehrgeschossige Gebäudekonzept der „Metropolfiliale“ der Fa. Lidl bietet einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Lösungsansatz, um verdichtete innerstädtische Standorte, die ein nachhaltiges Entwicklungspotenzial aufweisen, zeitgemäß und in städtebaulich hochwertiger Form zu erschließen. Das Konzept zeichnet sich durch eine aufgeständerte und somit flächensparende Bauweise aus, da der Verkaufsraum im 1. Obergeschoss über einer in das Gebäude integrierten Stellplatzanlage errichtet wird. Das geplante Filialgebäude verfügt über eine hohe städtebauliche Qualität und moderne Architektur in nachhaltiger Bauweise mit Fassadenbegrünung, Gründach nebst ergänzender Photovoltaiknutzung, eine hohe Energieeffizienz und eine geräuschoptimierte Warenandienung. Zutritt zum Gebäude erhalten die Kunden über zwei Eingänge, die sich zum einen an der südöstlichen Gebäudeecke in Richtung des Parkplatzes und zum anderen innerhalb des Gebäudes am östlichen Ende der überdachten Stellplatzanlage befinden. Nach Zutritt in das Gebäude erfolgt die vertikale Erschließung des Verkaufsraumes im Obergeschoss über einen Fahrsteig, einen Aufzug und ein Treppenhaus. Das Treppenhaus führt weiter bis in das zweite Obergeschoss und ermöglicht den Mitarbeitern den Zutritt zu den dort gelegenen Sozialräumen.

Es ist beabsichtigt, den Erweiterungsneubau mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.150 m² im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes, orientiert zur Teutoburger Straße, zu platzieren. Das Gebäude soll seine städtebauliche Öffnung zur Teutoburger Straße hin entfalten. In diesem Bereich - orientiert in Richtung des Kreisverkehrs Teutoburger Straße / Im Fuhlenbrock - ist eine punktuelle Erhöhung des Gebäudes in die dritte Geschossebene vorgesehen.

Der Hauptkörper soll eine Höhe von ca. 10,0 m aufweisen, die punktuelle Erhöhung durch ein drittes Geschoss führt zu einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m in diesem Bereich. Die zeichnerischen Ergebnisse und Aussagen zur Höhenentwicklung des geplanten Gebäudekomplexes sind in dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegt worden und berücksichtigen einen städtebaulichen Toleranzbereich von +/- 0,5 m, der eine angemessene Flexibilität für die Konkretisierung der Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermöglicht (z. B. aufgrund von Untergrundbewegungen bei der Flächenaufbereitung nach Rückbau der aufstehenden Bausubstanz). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die festgelegten Höhen übernommen und als Höchstmaße festgesetzt. Die festgesetzten Höchstmaße beinhalten den gewährleisteten Toleranzbereich.

Die Länge des Gebäudes beträgt ca. 54,2 m, die Breite ca. 37,9 m. Für den erhöhten Bereich sind Abmessungen von ca. 11,6 m Breite und ca. 14,5 m Länge geplant. Der Haupteingang des Gebäudes ist im Südosten, orientiert zur Teutoburger Straße bzw. zur Straße Am Fuhlenbrock, geplant. Die punktuelle Erhöhung der Gebäudekubatur betont die Lage des Eingangsbereichs und macht diesen für den Kunden ersichtlich. Im Erdgeschoss ist nördlich anschließend die Zufahrt zu der innerhalb des Gebäudes integrierten Stellplatzanlage vorgesehen. In weiter nördlicher Orientierung ist die Zufahrt zur eingehausten Rampe der Warenanlieferung geplant. Aufgrund der Lage des Verkaufsraumes im Obergeschoss des Gebäudes soll die Anlieferung über eine aufsteigende Rampe auf der gesamten nördlichen Längsseite des Gebäudes bis in das Obergeschoss stattfinden. Die beschriebene Rampe ist in das Gebäude integriert und somit durch die Außenwand sowie das Dach in Richtung der Huyssenstraße abgetrennt. Ein alternativer Transport der Waren in den Verkaufsraum, bspw. über einen Aufzug, scheidet aus Gründen der Praktikabilität aus.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Die Dachflächen sollen als Flachdach ausgeführt werden. Aus Gründen der Entwässerung ist eine Dachneigung von max. 2% Gefälle zulässig, da hierdurch der optische Eindruck eines Flachdaches nicht verloren geht. In den Bereichen außerhalb notwendiger technischer Aufbauten erfolgt eine extensive Begrünung der Dachfläche zu mindestens 80 von Hundert. Auf der Dachfläche können Photovoltaik-Elemente errichtet werden.

Verkehrliche Erschließung

Die geplante Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt für den Kundenverkehr über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene und an die Jacobistraße angrenzende Hauptzu- und Abfahrt. Durch den hiermit gegenüber dem jetzigen Bestand auf der Huyssenstraße entfallenden Kundenverkehr wird der dortigen Verkehrsberuhigung Rechnung getragen. Die Hauptzu- und abfahrt erschließt sowohl die innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes 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 im Bestand vorhandene Funktion dieser Grundstücksanbindung als Zufahrtsmöglichkeit entfällt.

Die Anlieferung erfolgt, wie im Bestand, über eine Zufahrt von der Huyssenstraße. Die geplante Zufahrt über die Huyssenstraße steht ausschließlich dem Lieferverkehr zur Verfügung und ist außerhalb der Liefervorgänge durch eine elektrische Toranlage verschlossen, welche nach jeder Einfahrt selbständig schließt. Der Anlieferungsbereich selbst befindet sich innerhalb des nördlichen Gebäudeteils.

Das Vorhaben verfügt über vollständig ebenerdig gelegene Parkmöglichkeiten. Die geplante außenliegende Stellplatzanlage umfasst insgesamt 40 Stellplätze. Diese sind dem Filialgebäude an der östlichen Seite vorgelagert. Ergänzt werden diese Stellplätze durch ein zusätzliches Kontingent von 37 Stellplätzen innerhalb des ebenerdigen Garagengeschosses. Insgesamt stehen somit 77 Stellplätze am Vorhabenstandort zur Verfügung. Hierin enthalten sind behindertengerechte Stellplätze und „Eltern-Kind-Stellplätze“. Weiterhin sind in der Außenstellplatzanlage zwei Stellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Ebenso bestehen im Erdgeschoss des Gebäudes wettergeschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Auf das Vorhabengrundstück werden aus nördlicher Richtung von der Jacobistraße, aus östlicher Richtung von der Straße Im Fuhlenbrock und aus südlicher Richtung von der Teutoburger Straße separate fußläufige Wegeanbindungen zur möglichst direkten Erreichbarkeit der Eingangssituation des Marktes geschaffen. Da am südlichen Fahrbahnrand der Jacobistraße im Bestand ein Gehweg fehlt, wird dieser von der Straße Im Fuhlenbrock bis zur Einmündung Huyssenstraße in einer Breite von 2 m fortgesetzt. Auf diese Weise kann die fußläufige Erreichbarkeit des Grundstücks aus dem Bereich Huyssenstraße und Jacobistraße hergestellt werden. Gleichzeitig erfährt die allgemeine Wegeführung in diesem Abschnitt der Jacobistraße durch die erstmalige Herstellung einer eigenständigen fußläufigen Verbindung in West-Ost-Richtung eine Verbesserung gegenüber dem Bestand.

Im Bereich der Huyssenstraße/Im Fuhlenbrock wird auf Einfriedungen verzichtet, hier steht die Einsehbarkeit auf den Lebensmittelmarkt im Vordergrund. Lediglich im Nordwesten der Stellplatzanlage wird eine 2 m hohe Lärmschutzwand nebst Toranlage errichtet.

Umwelt und Klimaschutz

Durch ein zeitgemäßes Energiekonzept zur Beheizung und Kühlung des geplanten Erweiterungsneubaus des Lebensmitteldiscounters wird die Verwendung fossiler Brennstoffe vermieden.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Weiterhin werden zur Errichtung des Marktes nachhaltige Baumaterialien verwendet. Weitere Aspekte bei der Umsetzung des Vorhabens sind eine effiziente Wärmedämmung, der Einsatz von LED-Beleuchtung, die Wärmerückgewinnung aus Lüftungsanlagen und Kühlmöbeln und der Verzicht auf klimaschädliche Kältemittel. Des Weiteren ist eine Regenwasserversickerung und -nutzung sowie neben einer Fassadenbegrünung und einer partiellen Begrünung der Dachfläche auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur teilweisen Eigenstromversorgung vorgesehen.

IV. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

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 erfolgte für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31- Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -

- in der Zeit vom 28.10.2019 – 12.11.2019 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und
- am 20.11.2019 und am 18.12.2019 die öffentliche Anhörung (per Bürgerversammlung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.10.2019 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg**
Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
- 2. Energieversorgung Oberhausen AG**
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen
- 3. Stadt Bottrop**
- Stadtplanungsamt -
Postfach 10 15 54
46215 Bottrop

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- 265 **4. Wirtschaftsbetriebe Oberhausen**
266 **Betrieb – Kanäle und Straßen –**
267 **Buschhausener Straße 149**
268 **46049 Oberhausen**

- 269
270 **5. Wirtschaftsbetriebe Oberhausen**
271 **Betrieb – Stadtentsorgung –**
272 **Buschhausener Straße 149**
273 **46049 Oberhausen**

274
275 **Private**

- 276
277 **6. Bürger 1**

- 278
279 **7. Bürgerin 2**

- 280
281 **8. Bürgerin und Bürger 3**

- 282
283 **9. Bürgerin und Bürger 4**

284
285 **B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung**

286
287 Mit Schreiben vom 22.04.2021 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
288 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

289
290 In der Zeit vom 23.04.2021 bis 25.05.2021 einschließlich hat der Entwurf des
291 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie
292 der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

293
294 Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

295
296 **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 297
298 **1. Wirtschaftsbetriebe Oberhausen**
299 **Betrieb – Entsorgung –**
300 **Buschhausener Straße 149**
301 **46049 Oberhausen**

- 302
303 **2. Westnetz GmbH**
304 **Regionalzentrum Niederrhein - Netzplanung**
305 **Reeser Landstraße 41**
306 **46483 Wesel**

- 307
308 **3. Wirtschaftsbetriebe Oberhausen**
309 **Betrieb – Kanäle und Straßen –**
310 **Buschhausener Straße 149**
311 **46049 Oberhausen**

- 312
313 **4. Industrie- und Handelskammer zu Essen**
314 **45117 Essen**

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

5. **Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West, PTI - Duisburg
Friedrichstraße 1
46483 Wesel**
6. **Energieversorgung Oberhausen AG
Netzdokumentation / GIS-Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen**
7. **RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Niederlassung Westfalen, Außenstelle Bochum
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim an der Ruhr**
8. **Bezirksregierung Düsseldorf
Cecilienallee 2
40408 Düsseldorf**
9. **Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**
10. **Stadt Bottrop
- Stadtplanungsamt -
Postfach 10 15 54
46215 Bottrop**

Private

11. **Bürgerin 1**
12. **Bürgerin 2**

C. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und 3. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 03.01.2022 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 04.01.2022 bis 04.02.2022 einschließlich hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Deutsche Telekom Technik GmbH
Friedrichstraße 1
46483 Wesel**

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

2. **Energieversorgung Oberhausen AG**
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
3. **Handwerkskammer Düsseldorf**
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf
4. **MAN GHH Immobilien GmbH**
Sterkrader Venn 2
46145 Oberhausen
5. **RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim an der Ruhr
6. **Stadt Bottrop**
- Stadtplanungsamt -
Postfach 10 15 54
46215 Bottrop
7. **Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH**
Betrieb – Kanäle und Straßen –
Buschhausener Straße 149
46049 Oberhausen

Private

8. **Bürgerin 1**

D. Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und 4. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 27.10.2022 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs.3 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 28.10.2022 bis 28.11.2022 einschließlich hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim an der Ruhr
2. **Bezirksregierung Düsseldorf**
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
3. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
Friedrichstraße 1
46483 Wesel

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

4. **Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH**
Betrieb – Entsorgung –
Buschhausener Straße 149
46049 Oberhausen

5. **Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH**
Betrieb – Kanäle und Straßen –
Buschhausener Straße 149
46049 Oberhausen

Private

6. **Bürgerin und Bürger 1**

7. **Bürger 2**

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den beigefügten Abwägungstabellen (s. Anlage 7) zu entnehmen.

Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlungen sind den Anlagen 8 und 9 zu entnehmen.

VI. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl) - neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan - auch aus einem zugehörigen Durchführungsvertrag.

Dieser ist insgesamt eine wichtige Grundlage für die Abwägungsentscheidung zum Satzungsbeschluss der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung.

Der auf der vorgenannten Rechtsgrundlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl) - zugehörige Durchführungsvertrag wird im nicht öffentlichen Teil dieser Ratssitzung mit separater Beschlussvorlage dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt (Drucksache Nr. B/17/3283-01).

In den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin wurden insbesondere Inhalte zu folgenden Themen aufgenommen:

- Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers
- Gestaltung von Werbeanlagen
- Verkehrliche Anbindung auch für den Fuß- und Radverkehr
- Errichtung einer Lärmschutzwand inklusive Automatik-Schiebetor
- Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen
- Grünordnerische Maßnahmen
- Artenschutz und sonstige Umweltbelange
- Lärminderungsmaßnahmen
- Betriebszeiten

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Notwendige Bürgschaften durch die Vorhabenträgerin

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl) - mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 schafft die bauplanungsrechtliche Grundlage für den großflächigen Erweiterungsneubau des bestehenden Lebensmitteldiscounters in Form einer sogenannten „Metropol“-Filiale.

Das Konzept des sieht eine aufgeständerte und somit flächensparende Bauweise vor, indem der Verkaufsraum im 1. Obergeschoss über einer in das Gebäude integrieren Stellplatzanlage errichtet wird. Auch die Warenanlieferung erfolgt über den dann eingehausten Andienungsbereich. Somit werden potentielle Lärmemissionen auf sensible Umgebungsnutzungen reduziert. Im Ergebnis ermöglicht das Bauleitplanverfahren die städtebaulich verträgliche Sicherung und Neuausrichtung eines etablierten Nahversorgungsstandortes, der einen wichtigen Beitrag zur flächendeckenden Versorgung der im Umfeld ansässigen Bevölkerung leistet.

Bei dem geplanten Erweiterungsneubau der Lidl-Filiale handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das zwar an einem Standort verortet ist, der sich außerhalb der in der vom Rat der Stadt am 20.06.2022 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen festlegten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) befindet, im EHK Oberhausen 2022 jedoch explizit als Standort zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung (Nahversorgungsstandort Teutoburger Straße – LIDL, S. 114) ausgewiesen ist. Zudem wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel vom 08.08.2022 umfangreich geprüft und nachgewiesen, dass das Vorhaben auch im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung die Anwendungstatbestände der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des LEP NRW erfüllt, wonach unter bestimmten – in diesem Fall erfüllten – Voraussetzungen großflächiger Einzelhandel auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig ist. Somit ist das Vorhaben trotz seiner Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sowohl zu den Vorgaben des EHK Oberhausen 2022 als auch den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW konform.

Insgesamt begünstigt die Realisierung der vorliegenden Planung mit einem verbessertem Retentionspotential (Dachbegrünung und Anlage von Versickerungsrigolen), einer verbesserten ökologischen Bilanz (u.a. durch Baumpflanzungen sowie Dach-, Fassaden- und sonstigen Begrünungsmaßnahmen) und einem optimierten energetischen Konzept die klimarelevanten Nachhaltigkeitskriterien unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3312-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Anlagen

Anlage 1: Liste Klimacheck

Anlage 2: Übersichtskarte Geltungsbereich

Anlage 3: Verkleinerte Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Anlage 4: Verkleinerte Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31

Anlage 5: Begründung (Teil A)

Anlage 6 Umweltbericht (Teil B)

Anlage 7: Abwägungstabellen

Anlage 8: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 9: Niederschriften der Bürgerversammlungen

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl) - (u.a. Artenschutz-, Baugrund-, Schall-, Verkehrs- und Versickerungsgutachten sowie Auswirkungsanalyse) sowie die Anlagen 8 und 9 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Die Anlagen 8 und 9 können außerdem vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS und die Anlagen der Begründung über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.