

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

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

**5. Wirtschaftsbetriebe Oberhausen
Betrieb – Stadtentsorgung –
Buschhausener Straße 149
46049 Oberhausen**

Private

6. Bürger 1

7. Bürgerin 2

8. Bürgerin und Bürger 3

9. Bürgerin und Bürger 4

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

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

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

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

**1. Wirtschaftsbetriebe Oberhausen
Betrieb – Entsorgung –
Buschhausener Straße 149
46049 Oberhausen**

**2. Westnetz GmbH
Regionalzentrum Niederrhein - Netzplanung
Reeser Landstraße 41
46483 Wesel**

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

**4. Industrie- und Handelskammer zu Essen
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 Nahversorgungstandortes, 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.

Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/17/3312-01

Zuständiger Bereich: 5-1-40

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☒ Ja → Stufe 2

Nein → Bitte im Ratsinformationssystem begründen.

Falls keine Klimarelevanz besteht, ist die Prüfung abgeschlossen. Die Begründung erfolgt im dafür vorgesehenen Feld im Ratsinformationssystem. Bei fehlender Relevanz muss kein Klimacheck ausgefüllt und beigelegt werden.

Ist durch den Beschluss eine positive oder negative Auswirkung auf das Klima zu erwarten, folgen Stufe 2 und 3 des Prüfverfahrens.

Stufe 2: Prüfung der Klimaschutzkriterien

		Positiv	Neutral	Negativ	Erläuterungen zur Bewertung
Mobilität	Inwiefern setzt der Beschluss Anreize für eine klimafreundliche Mobilität? (ÖPNV; Fuß- und Radverkehr; alternative Antriebe; Carsharing etc.)	☒	☒	☒	e-Ladesäulen, überdachte und begrünte Stellplätze
Anpassung an den Klimawandel	Inwiefern werden Anpassungsmaßnahmen an das Klima berücksichtigt (bzgl. Starkregen, Hitzebelastung, etc.) ?	☒	☒	☒	Dachbegrünung, Versickerung des Niederschlagswassers, Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung
	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu)-versiegelung aus?	☐	☐	☐	keine zusätzliche Versiegelung durch den Neubau
Energie	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. des Ausbaus Erneuerbarer Energien aus?	☒	☒	☒	Dachflächen, die nicht begrünt werden, werden stattdessen mit PV-Anlagen versehen
	Wird durch den Beschluss Energie gespart?	☒	☒	☒	langfristig wird durch den modernen und gegenüber dem Bestandsgebäude energieeffizienten Neubau Energie gespart werden

Stufe 3: Prüfung der Treibhausgas-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima

Treibhausgas(THG)-Ausstoß in CO2(-Äquivalente)		
Reduktion	Nicht ermittelbar	Erhöhung
☒	☒	☒
Erläuterung: Mit dem Abriss des bestehenden Lebensmitteldiscounters und anschließenden Neubau in Form einer modernen "Metropol"-Filiale mit einem zeitgemäßem Energiekonzept, effizienter Wärmedämmung, dem Einsatz von LED-Beleuchtung, der Wärmerückgewinnung aus Lüftungsanlagen und Kühlmöbeln und dem Verzicht auf klimaschädliche Kältemittel kann mit einer nicht unwesentlichen Reduktion der CO ² -Emissionen gerechnet werden.		

Ergebnis

- ☒ Der Beschluss wirkt sich überwiegend positiv auf das Klima aus.
- ☒ Der Beschluss hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.
- ☒ Der Beschluss wirkt sich überwiegend negativ auf das Klima aus.

Erläuterungen zum Ergebnis

Grundsätzlich werden im Zuge des geplanten Neubaus des Lebensmitteldiscounters Klimaaspekte deutlich stärker berücksichtigt, als dies seinerzeit bei der bestehenden Handelsimmobilie geschehen ist, weshalb insgesamt positive Effekte in Bezug auf das Klima prognostiziert werden können.

Stufe 4: Prüfung der Auswirkungen auf das Klima für Vorhaben der Bauleitplanung

Falls Vorhaben die Bauleitplanung betreffen, erfolgt Stufe 4. Dabei können in Abhängigkeit zum Beschluss bis zu drei Listen genutzt werden. Die Prüfung erfolgt einerseits über die Einschätzung einzelner Ausprägungen und andererseits über die Bewertung der Indikatoren. Als Bewertungssystem können dafür Plus-, Neutral- und Minuspunkte vergeben werden.

Teil 4.1: Auswahl von Baulandpotentialen – Standort- und Planungsvoraussetzungen					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Lage im Stadtgebiet					
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	☐ ja	☐ nein	+	
	Außenentwicklung	☐ ja	☐ nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	☐ ja	☐ nein		
Vornutzung von Flächen					
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling/ Fläche bereits versiegelt	☐ ja	☐ nein	+	
	Baulücke	☐ ja	☐ nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	☐ ja	☐ nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	☐ ja	☐ nein		
Exposition					
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	☐ ja	☐ nein	+	
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	☐ ja	☐ nein		
Freiraum & Infrastruktur					
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizierten Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV- Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	☐ ja	☐ nein	0	Haltestelle OB-Jacobistraße
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	☐ ja	☐ nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	☐ ja	☐ nein		Fläche dient der Nahversorgung z.B. KiTa Im Brinkmannsfeld Jacobi-Grundschule
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	☐ ja	☐ nein		
	Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	☐ ja	☐ nein		
Besitzverhältnisse					
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	☐ ja	☐ nein	+	
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	☐ ja	☐ nein		
	Viele Einzeleigentümer	☐ ja	☐ nein		
Energieversorgung					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureffizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	☐ ja	☐ nein	-	
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)		2			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit					
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	☐ ja	☐ nein	0	Es handelt sich beim Vorhaben um einen Erweiterungsneubau eines Lebensmittelcounters, so dass die aufgeführten Kategorien für diesen Fall nicht anwendbar sind
	Reihen-/Kettenhäuser	☐ ja	☐ nein		
	Mehrgeschossige Wohnanlagen	☐ ja	☐ nein		
Versiegelung					
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	☐ <40%	☐ 40-60%	+	keine zusätzliche Versiegelung
	Dachbegrünung vorgesehen	☐ 60-80%	☐ >80%		
		☐ ja	☐ nein		
Ausrichtung der Baukörper					
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	☐ >70% S/SW/SO		+	
		☐ 30-70% S/SW/SO			
		☐ <30% S/SW/SO			
Verschattung der Baukörper					
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung des Baukörpers	☐ gering		+	
		☐ mittel			
		☐ hoch			
Grünkonzept					
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die überdie gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	☐ ja	☐ nein	+	kein Konzept, jedoch sind Fassaden- und stellplatzbegrünung vorgesehen
Energieversorgungskonzept					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureffizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Energieversorgungskonzept vorhanden	☐ ja	☐ nein	0	
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)	2				
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

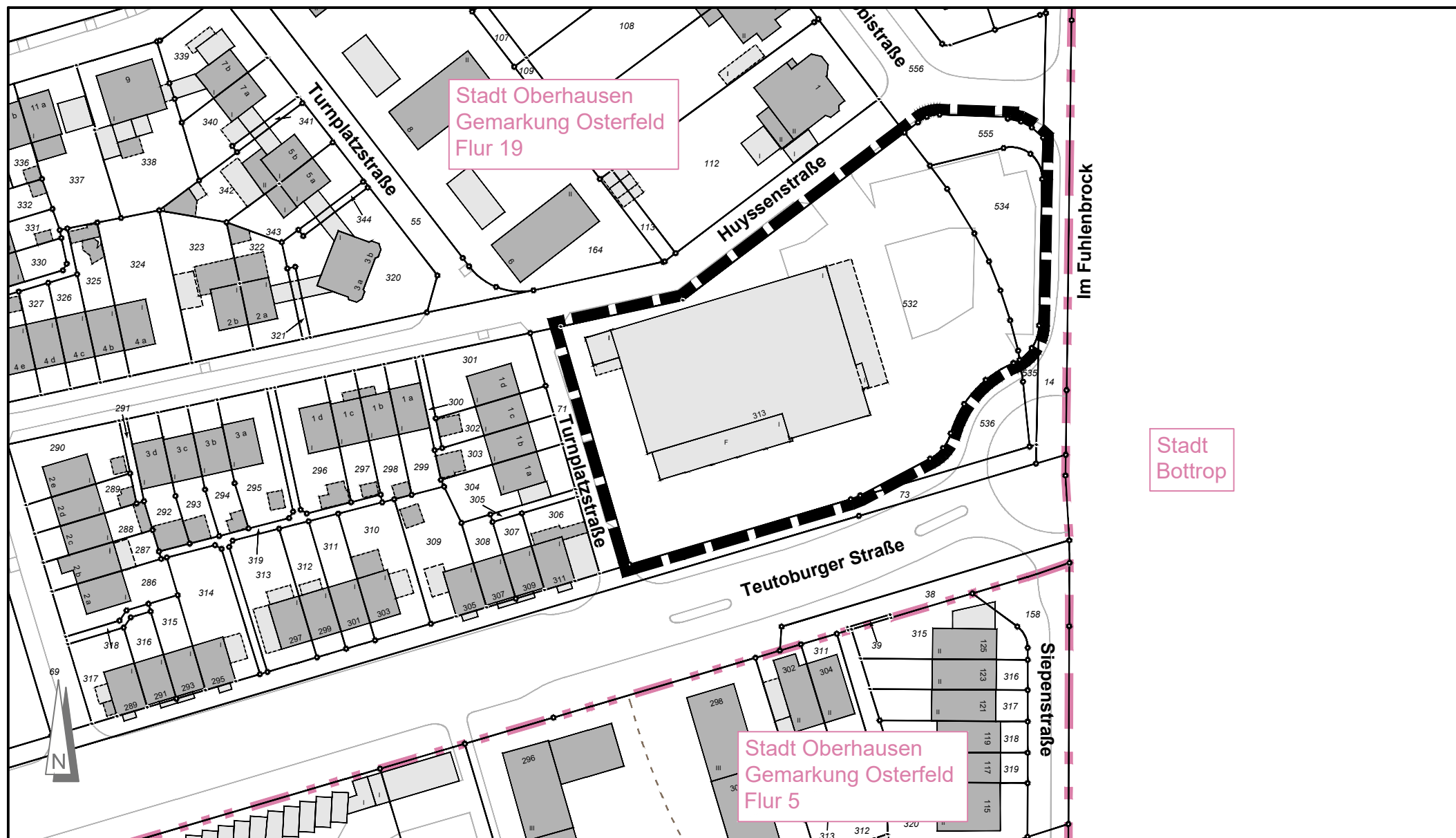
Teil 4.3: Vertragliche Regelungen				
Art des Vertrags	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt		Anmerkungen
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	☐ ja	☐ nein	Durchführungsvertrag gemäß § 12 GauGB
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	☒ ja	☒ nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	☐ ja	☐ nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt		Anmerkungen
Bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf (ggü. der EnEV)	☐ ja	☐ nein	
Effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	☒ ja	☒ nein	
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	☒ ja	☒ nein	Kein Konzept vorhanden, aber Verpflichtung zur Begrünung der Fassaden und der Stellplatzanlage
Klimaanpassung	U.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	☒ ja	☒ nein	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)		2		
Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung				
Gesamtübersicht				
Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen	2			
Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung	2			
Teil 3: Vertragliche Regelungen	2			
Gesamtbewertung des Projektes				
Der geplante Neubau des Lebensmitteldiscounters berücksichtigt zahlreiche Aspekte zur Einsparung von CO2. Im Vergleich zur Nutzung der bestehenden Handelsimmobilie können daher insgesamt positive Effekte in Bezug auf das Klima prognostiziert werden.				

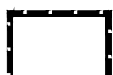
Anlage 1:

Geltungsbereich zum Durchführungsvertrag des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31

- Teutoburger Straße / Turnplatzstraße -

M 1: 1.000

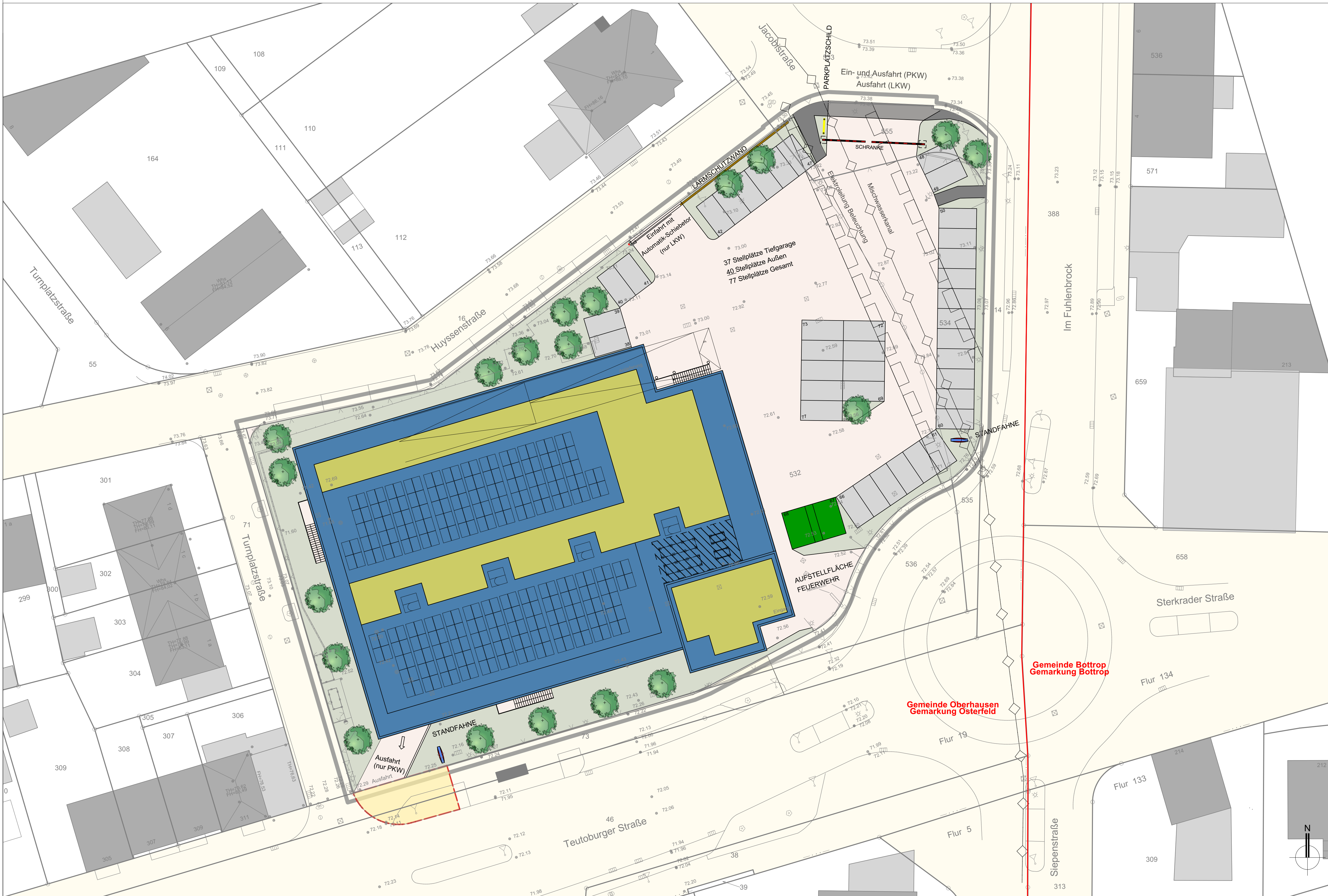


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

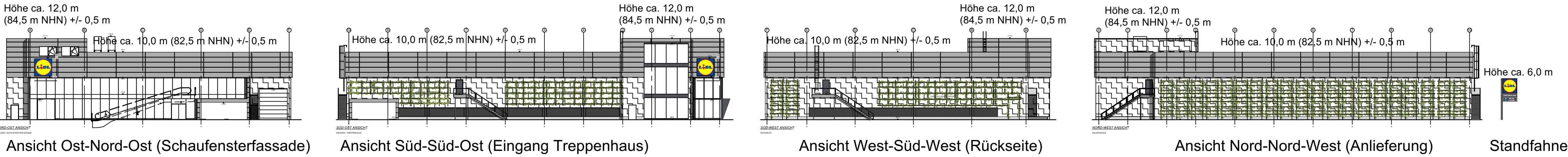


Angefertigt: Oberhausen, 24.03.2023
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - M 1 : 250



Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)

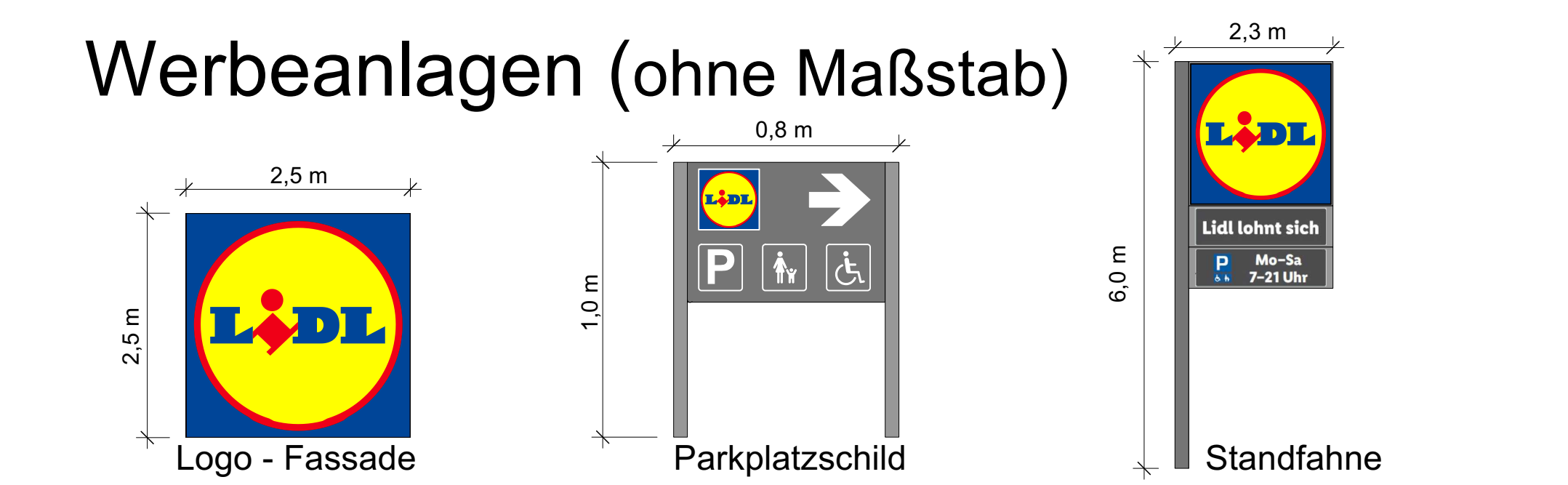
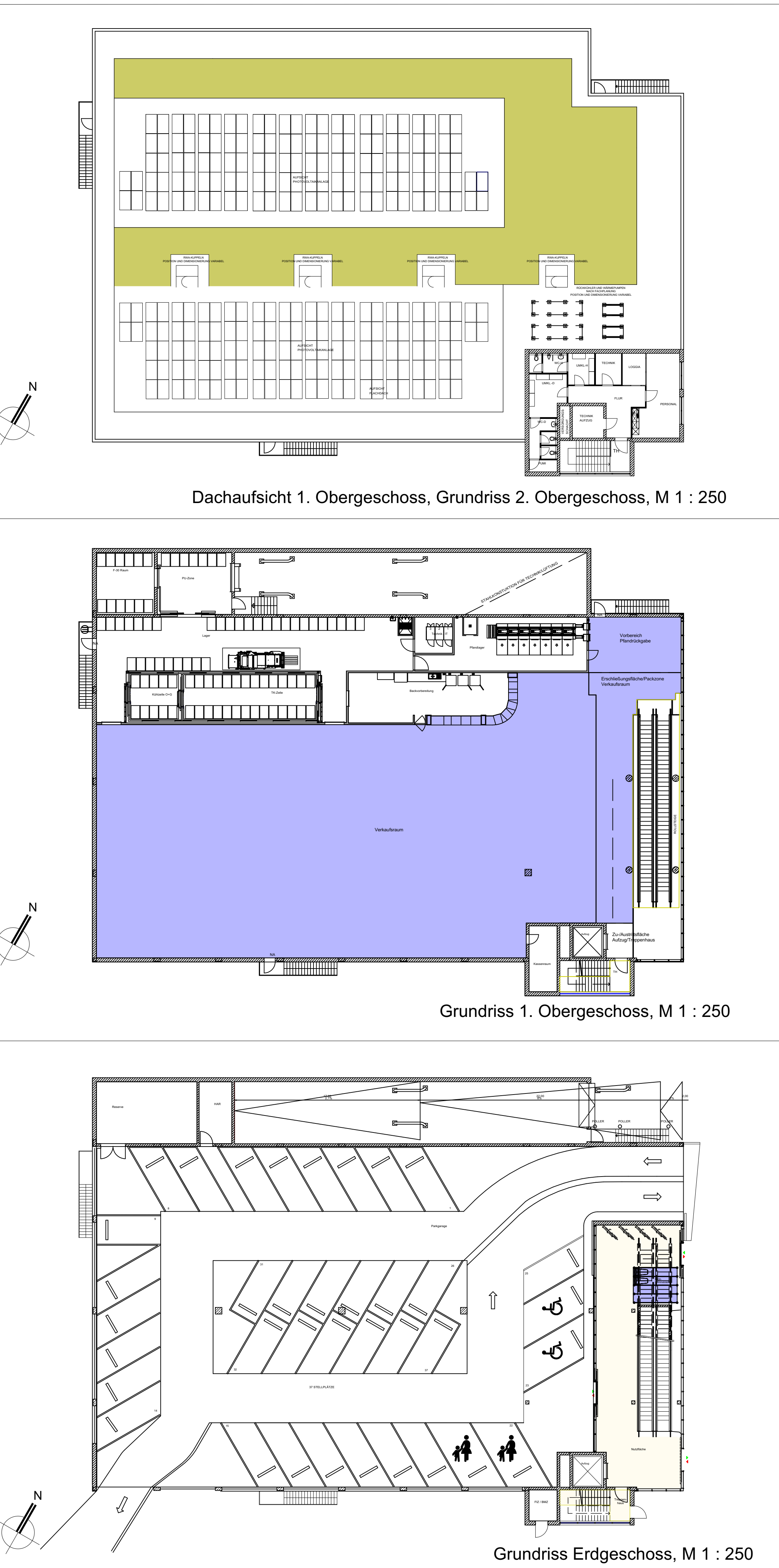


Visualisierungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan



Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 19.11.2018 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Oberhausen, den Der Oberbürgermeister i. V.	Für den Planentwurf BKR Essen Büro für Kommunal- und Regionalplanung Heckstraße 59 45208 Essen Tel.: 0201/491573 Fax: 0201/494117 Essen, den	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt. Oberhausen, den	Die Offenlegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mitsamt des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Haupt- und Finanzausschuss anstelle des Rates der Stadt am 22.03.2021 beschlossen. Oberhausen, den Der Oberbürgermeister i. V.	In der Zeit vom 23.04. bis einschließlich 25.05.2021 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 vom 06.02.2021 mitsamt Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Oberhausen, den Der Oberbürgermeister i. A.	In der Zeit vom 04.01. bis einschließlich 04.02.2022 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 vom 14.12.2021 mitsamt Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Oberhausen, den Der Oberbürgermeister i. A.	In der Zeit vom 28.10. bis einschließlich 28.11.2022 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 vom 30.09.2022 mitsamt Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum zweiten Mal erneut öffentlich ausliegen. Oberhausen, den Der Oberbürgermeister i. A.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden. Oberhausen, den	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ab dem im Bereich 5-1 - Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 004, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Oberhausen, den
Beigeordneter	Dipl.-Ing. Michael Happe	Ö.b.V.I.	Beigeordneter	Bereichsleiter Stadtplanung	Bereichsleiter Stadtplanung	Bereichsleiter Stadtplanung	Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister

Grundrisse zum Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1 : 250



Legende

Bebauung und Nutzung

- Baukörper
- Verkaufsfläche
- Verkehrsfläche
- Haustechnikbereich
- Dachbegrünung
- Photovoltaikanlagen
- Stellplätze (Stellplatzanlage)
- Stellplätze mit E-Lademöglichkeit
- Stellplatzzufahrt / -zuwegung
- Fußgängerbereich/Gehweg
- Gehwegüberfahrt
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Lärmschutzwand

Höhe ca. 12,0 m (84,5 m NHN) +/- 0,5 m

Absolute Gebäudehöhe in Metern (Bezugshöhe in Metern (m) über NHN) (keine Festlegung)

Standort Standfahne mit Logo

Standort Parkplatzschild

Bepflanzung

- Anpflanzflächen
- Bäume Neupflanzung

Ergänzende nachrichtliche Darstellung

- Flächen für Anpassungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen (die genauen Maßnahmen werden in dem diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt)

Bestandsangaben

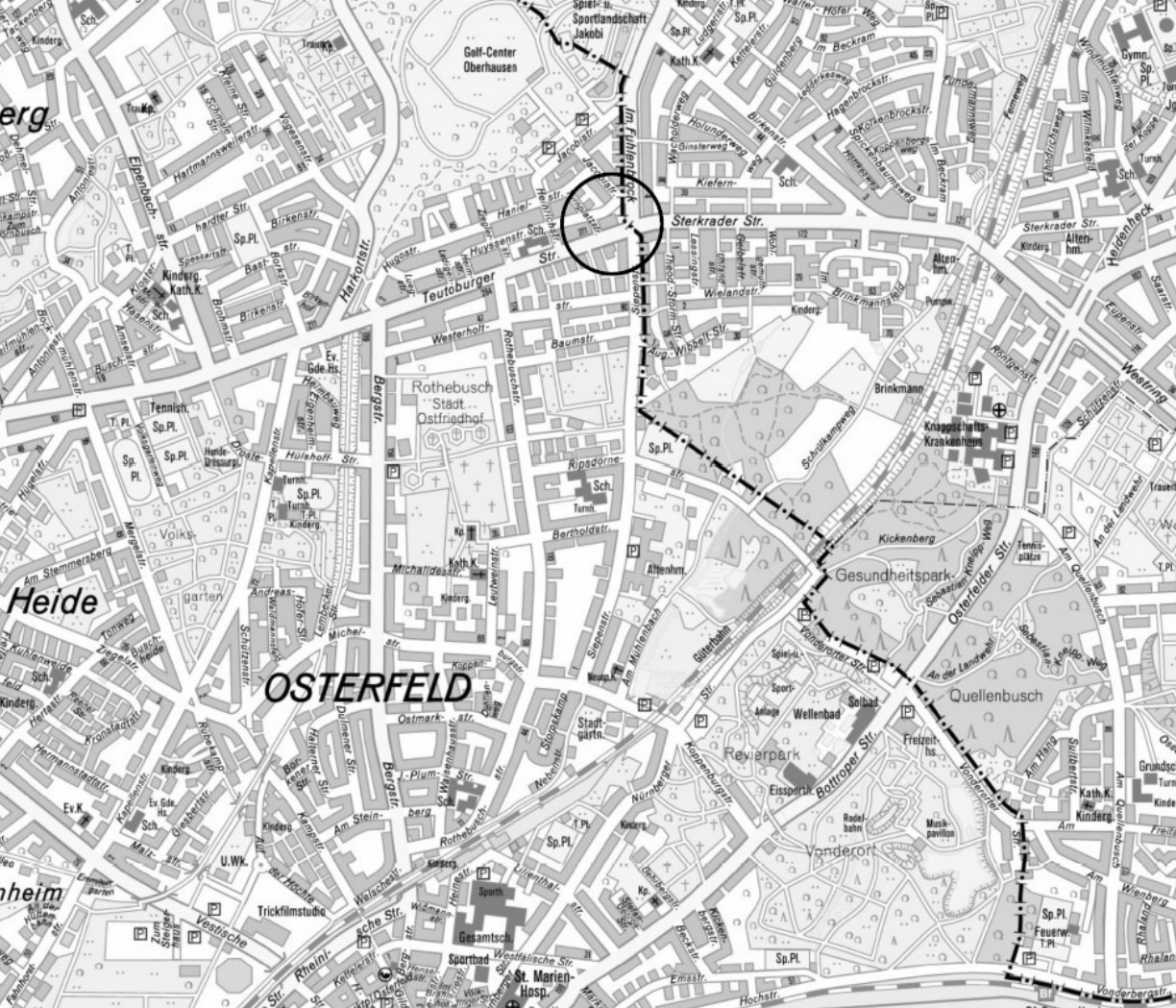
Wohngeb. m. Zahl d. Vollgeschosse	Abwasserschacht
Haus-Nr. und Durchfahrt	Kabelschacht
Wirtschafts- u. Industriegebäude	Produkterfernleitungsschacht
Flurgrenze	Baum
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	Laterne
Nutzungsgrenze	Fernsprechhäuschen
Topographische Umrisslinie	Schaltkasten oberirdisch
Begrenzungen v. Fahr- u. Wegen	Strassensinkkasten
Stadtgrenze Oberhausen / Bottrop	Hydrant
	Bushaltestelle
	Höhe über NHN

Dieses Blatt A ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - und bildet mit dem Blatt B (vorhabenbezogener Bebauungsplan) eine Einheit.

Stadt Oberhausen

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - (Vorhabenbezogener Bebauungsplan s. Blatt B)

Entwurf vom 30.09.2022 in der redaktionellen Fortschreibung vom 16.03.2023



Gemarkung Osterfeld
Flur 19
Flurstücke 532, 534 und 555

M 1 : 250

BKR Essen
Büro für Kommunal- und Regionalplanung
Heckstraße 59
45208 Essen
Tel.: 0201/491573 Fax: 0201/494117

Blatt A

STADT OBERHAUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -

in

Oberhausen - Osterfeld

**BEGRÜNDUNG (ENTWURF) zur 2. erneuten Offenlage
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Teil A – Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31

Stand: 18.10.2022

(redaktionell fortgeschrieben am 27.03.2023)

Inhalt	Seite
A ALLGEMEINES	1
A 1. <u>Lage des Vorhabengebiets / Räumlicher Geltungsbereich</u>	1
A 2. <u>Bestandssituation</u>	1
A 3. <u>Planungsanlass und Hauptplanungsziele</u>	3
A 4. <u>Verfahren / Fachgutachten</u>	4
B PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
B 1. <u>Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung</u>	8
B 2. <u>Stadtentwicklungskonzept (STEK)</u>	16
B 3. <u>Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008</u>	18
B 4. <u>Landschaftsplan</u>	20
B 5. <u>Derzeitige planungsrechtliche Situation</u>	20
C STÄDTEBAULICHES KONZEPT	20
C 1. <u>Allgemeines</u>	20
C 2. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	22
C 3. <u>Verkehrliche Auswirkungen</u>	24
C 4. <u>Umwelt- und Klimaschutz</u>	26
D BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN	26
D 1. <u>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u>	26
D 2. <u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i V m. §§ 16 und 19 BauNVO)</u>	30
D 3. <u>Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u>	31
D 4. <u>Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</u>	31
D 5. <u>Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)</u>	31
D 6. <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</u>	32
D 7. <u>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)</u>	32
D 8. <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</u>	33
D 9. <u>Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 1 BauGB i V m. § 89 BauO NRW 2018)</u>	36
D 10. <u>Zulässigkeit von Vorhaben</u>	36
D 11. <u>Kennzeichnungen</u>	36
D 12. <u>Hinweise</u>	37
E UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	39
E 1. <u>Zusammenfassung Umweltbericht</u>	39
E 2. <u>Artenschutz / Planungsrelevante Arten</u>	40
E 3. <u>Belange des Immissionsschutzes</u>	41
E 4. <u>Klimaschutz und -anpassung (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)</u>	43
E 5. <u>Altlasten und Bodenschutz</u>	43
F WEITERE BELANGE	44
F 1. <u>Ver- und Entsorgung</u>	44
F 2. <u>Denkmalschutz</u>	46
F 3. <u>Kampfmittel</u>	46
G SONSTIGES	46

<u>G 1.</u>	<u>Bodenordnung</u>	46
<u>G 2.</u>	<u>Durchführungsvertrag</u>	46
<u>G 3.</u>	<u>Flächenbilanz</u>	46
<u>G 4.</u>	<u>Kosten / Finanzierung</u>	47
<u>Anlagen</u>		48

TEIL A: BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

A 1. Lage des Vorhabengebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet der gegenständlichen Planung befindet sich im Nordosten des Stadtbezirks Osterfeld, im äußersten Südosten des statistischen Bezirks Klosterhardt-Süd. Es liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Bottrop.

Der räumliche Geltungsbereich des für die Realisierung der Planung verfolgten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 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). 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. * ~~und 555~~

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ist identisch mit dem Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die geplante Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtsskizze (vgl. Abb. 1).

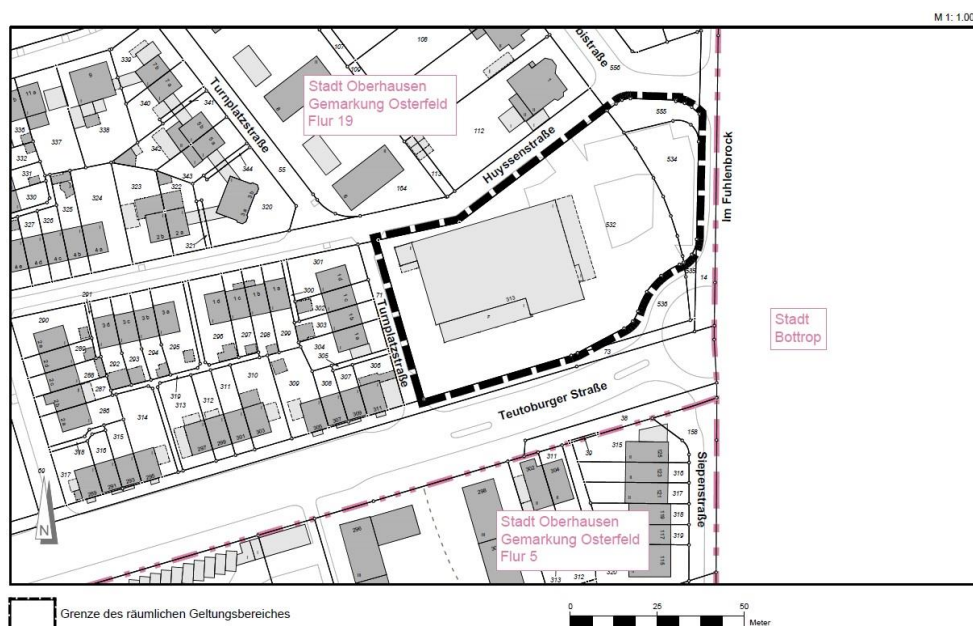


Abb. 1: Übersichtsskizze zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, o-Maßstab

© Stadt Oberhausen

A 2. Bestandssituation

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter der Fa. Lidl mit einer Gesamtverkaufsfläche von 794 m² sowie der dazugehörigen Stellplatzanlage. Der seit über zehn Jahren bestehende Markt in städtebaulich vollintegrierter Lage weist mittlerweile erhebliche Modernisierungs- und Erweiterungsbedarfe auf, um weiterhin und langfristig seine wohnortnahe Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegende

Wohnbebauung zu erfüllen. Zur Ertüchtigung des Einzelhandelsstandortes sind der Abbruch des bestehenden Filialgebäudes und die Neuerrichtung einer modernen Einzelhandelsimmobilie geplant. Der Standort des projektierten Lidl-Marktes befindet sich in einer städtebaulich vollintegrierten Lage und ist in der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen“¹ als Nahversorgungsstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche klassifiziert. Gemäß den konzeptionellen Empfehlungen zur Steuerung der Nahversorgung sind diese Standorte trotz ihrer Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Das Vorhabengebiet grenzt im Osten direkt an die Straße Im Fuhlenbrock und das im Bereich der Straßenmitte beginnende Gemeindegebiet der Stadt Bottrop. Im weiteren östlichen Verlauf befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite, und somit bereits auf Bottroper Stadtgebiet, eine Tankstelle. Alle weiteren Gebäude im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes sind Wohngebäude. Während sich das Viertel nördlich der Teutoburger Straße als Wohngebiet mit eindeutiger Prägung durch Einfamilienhäuser und eine hohe Durchgrünung, z. T. mit großen Gärten und baumbestandenen Anwohnerstraßen (Jacobistraße) darstellt, ist das Wohnviertel südlich der Teutoburger Straße stärker durch Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet. Das Vorhabengebiet fügt sich vollständig in den siedlungsräumlichen Zusammenhang ein, ist über die Bushaltestelle Jacobistraße an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen und aus den umliegenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Der Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2022 sowie dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bottrop aus dem Jahr 2019 sind verschiedene zentrale Versorgungsbereiche zu entnehmen. Im relevanten Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich demnach folgende zentrale Versorgungsbereiche (jeweils mit entsprechender Entfernungsangabe zum Vorhabengebiet) auf Oberhausener Stadtgebiet²:

- ☐ Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt (Fahrdistanz ca. 2,8 km)
- ☐ Zentraler Versorgungsbereich Osterfeld (Fahrdistanz ca. 2,4 km)
- ☐ Zentraler Versorgungsbereich Sterkrade (Fahrdistanz ca. 2,8 km)

Darüber hinaus befinden sich auf Bottroper Stadtgebiet im relevanten Umfeld des Vorhabengebiets folgende zentrale Versorgungsbereiche (jeweils mit entsprechender Entfernungsangabe zum Vorhabengebiet)³:

- ☐ Nebenzentrum Fuhlenbrock (Fahrdistanz ca. 1,2 km)
- ☐ Hauptzentrum Bottrop Innenstadt (Fahrdistanz ca. 3,8 km)

Die Bezeichnungen der zentralen Versorgungsbereiche sind den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten entnommen.

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022)

² Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022): S. 62

³ Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen Juli 2019 (beschlossen durch den Rat der Stadt Bottrop am 24.09.2019): S. 76ff

A 3. 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. Die vorliegende Planung ermöglicht es, in umfangreicher Art und Weise dem veränderten und gestiegenen Kundenanspruch gerecht zu werden. Vor allem das veränderte Verbraucherverhalten und das diversifizierte Warenangebot in Kombination mit einer weniger komprimierten Sortimentspräsentation durch niedrigere Regalhöhen sowie großzügige und barrierefreie Bewegungsflächen für den Kunden erfordern eine Vergrößerung des Filialgebäudes und insbesondere der Verkaufsflächen. 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.

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.

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.

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 potentiell betroffene zentrale Versorgungsbereiche,
- ☐ Ertüchtigung und langfristige Sicherung eines städtebaulich vollintegrierten solitären Nahversorgungsstandortes,
- ☐ Planungsrechtliche Festsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes,
- ☐ 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 Baugesetzbuch (BauGB) ist es insgesamt erforderlich, die angestrebten städtebaulichen Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bebauungsplanung zu steuern. Die angestrebte vorhabenbezogene Bebauungsplanung 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.

A 4. Verfahren / Fachgutachten

Ein Antrag der Vorhabenträgerin, der Fa. Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG (Krummensteg 137, 47475 Kamp-Lintfort) vom 28.09.2018 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt vor. Hierin erklärt die Antragstellerin auch, dass sie i. S. v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bereit und in der Lage ist, innerhalb einer im abzuschließenden Durchführungsvertrag festzulegenden Frist das beantragte Vorhaben nach Rechtskraft der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung umzusetzen.

Am 19.11.2018 wurde auf dieser Grundlage der einleitende Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - vom Rat der Stadt Oberhausen gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 15.01.2019 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 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. bis 12.11.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung). Am 20.11.2019 (Golfclub Oberhausen, Jacobistraße 35, 46119 Oberhausen) sowie am 18.12.2019 (Louise-Schroeder-Heim, Siepenstraße 30, 46119 Oberhausen) haben öffentliche Anhörungen (Bürgerversammlungen) stattgefunden. Innerhalb der zuvor genannten 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.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.10. bis 28.11.2019 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt worden.

Die Beschlüsse zur Vergrößerung des Verfahrensgebietes sowie zur öffentlichen Auslegung wurden durch den Haupt- und Finanzausschuss auf der Grundlage einer Delegation gemäß § 60 Abs. 2 S.1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anstelle des Rates der Stadt am 22.03.2021 gefasst und im Amtsblatt vom 15.04.2021 bekannt gemacht.

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

In der Zeit vom 23.04. bis 25.05.2021 einschließlich hat der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 mitsamt Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

In der Zeit vom 04.01. bis 04.02.2022 einschließlich hat der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 mitsamt Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) – wird im „Normalverfahren“ aufgestellt. § 13 BauGB für das „Vereinfachte Verfahren“ sowie die §§ 13a und 13b BauGB für das „beschleunigte Verfahren“ finden keine Anwendung.

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB i V m. § 2a BauGB ist als gesonderter, eigenständiger Teil B der Begründung erstellt worden und liegt als Bestandteil der Begründung in einem separaten Dokument bei.

Als planungsbegleitende Fachgutachten für die vorhabenbezogene Bauleitplanung Nr. 31 wurden basierend auf der Festlegung im Scoping-Termin (durchgeführt am 21.02.2019) gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB folgende Untersuchungsgegenstände und –bedarfe ermittelt und die Inhalte durch Erstellung folgender Fachgutachten dargelegt:

- ☐ Artenschutzprüfung / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
liegt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 in der Fassung vom 01.09.2022 des Gutachterbüros ökoplan - Hemmer, Moers bei.
- ☐ Baugrundbeurteilung / Versickerungsuntersuchung / Orientierende Bodenuntersuchung
liegt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 in der Fassung vom 30.09.2005 des Ingenieurbüros Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg bei.
- ☐ Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials
liegt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 in der Fassung vom 26.02.2020 des Entwurfs des Ingenieurbüros Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg bei.
- ☐ Einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse
liegt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 in der Fassung vom 03.08.2022* des Einzelhandelsgutachters Stadt + Handel GmbH, Dortmund/Leipzig bei. * vom 08.08.2022, in der redaktionellen Fortschreibung vom 16.03.2023
- ☐ Verkehrsgutachten
liegt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 in der Fassung vom 16.08.2022 des Ingenieurbüros Brilon Bondzio Weiser, Bochum bei.
- ☐ Lärmgutachten
liegt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 in der Fassung vom 16.08.2022 des Entwurfs des Ingenieurbüros Brilon Bondzio Weiser, Bochum bei.
- ☐ Begründung Teil B - Umweltbericht
liegt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 als Bestandteil der Begründung in der Fassung vom 11.01.2021 des umweltbüros essen, aktualisiert am 01.09.2022, bei.

Vor der 1. erneuten Offenlage vom 04.01. bis 04.02.2022 sind folgende Änderungen der Planung vorgenommen worden:

- ☐ Anpassung der vorhabenspezifischen Verkaufsflächendefinition und -festsetzung in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan: räumlich-funktionale Flächenklassifizierung und -zuordnung des Planvorhabens anstatt Definition einer „untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche“, die sich aus dem typischen Verhältnis von produktiven und unproduktiven Flächen in konventionellen, eingeschossigen Referenzobjekten herleitet,
- ☐ Festsetzung einer vorhabenspezifischen Sortimentsliste im vorhabenbezogenen Bebauungsplan: nachrichtliche Übernahme der „Sortimentsliste“ aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes (Stand: 15.11.2021) zur eindeutigen Sortimentszuordnungsbestimmung,
- ☐ Anpassung der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Schallschutzwand“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Anpassung der Flächenfestsetzung entsprechend der Ergebnisse der planungsbegleitenden schalltechnischen Untersuchung und der konkreten Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans,
- ☐ geringfügige Arrondierung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans im Bereich der Einmündung Im Fühlenbrock / Jacobistraße: Anpassung des Plangebietes an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort und den tatsächlichen Ausbauzustand der öffentlichen Verkehrsflächen,
- ☐ modifizierte Gestaltung der Gebäudeeingangssituation an der südöstlichen Gebäudeecke / Austausch von Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan: stirnseitige Ausrichtung der Eingangssituation statt bisheriger 45°-/Eck-Ausrichtung aufgrund statischer Erforderlichkeiten,
- ☐ redaktionelle Ergänzungen / zusätzliche Erläuterungen insbesondere in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und innerhalb des planungsbegleitenden Verträglichkeitsgutachtens.

Vor der 2. erneuten Offenlage wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- ☐ Veränderung der Erschließung des Plangebietes: Verlegung der im Osten an der Straße Im Fühlenbrock liegenden Einfahrt nach Norden an die Jacobistraße, Höhe Huyssenstraße sowie dadurch ausgelöste Veränderungen des Parkplatzes,
- ☐ Anpassung der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Lärmschutzwand“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund der veränderten Erschließung des Vorhabengrundstücks: Anpassung der Flächenfestsetzung entsprechend der Ergebnisse der planungsbegleitenden schalltechnischen Untersuchung und der konkreten Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans,

- ☐ Aktualisierung des Schallschutzgutachtens aufgrund der veränderten Verkehrserschließung des Vorhabengrundstücks sowie methodische Anpassung gemäß der zwischenzeitlich in Kraft gesetzten Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19),
- ☐ Aktualisierung des Verkehrsgutachtens aufgrund der veränderten Verkehrserschließung des Vorhabengrundstücks,
- ☐ Neuerstellung eines Verträglichkeitsgutachtens aufgrund der zwischenzeitlichen Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes nebst Aktualisierung der Datenbasis,
- ☐ Festsetzung der vorhabenspezifischen Sortimentsliste im vorhabenbezogenen Bebauungsplan: nachrichtliche Übernahme der „Sortimentsliste“ gemäß der zwischenzeitlich, d.h. am 20.06.2022, vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen zur eindeutigen Sortimentszuordnungsbestimmung,
- ☐ redaktionelle Ergänzungen / zusätzliche bzw. aktualisierte Erläuterungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und innerhalb der Fachgutachten.

Die zuvor genannten Änderungen waren insbesondere erforderlich, da sich die bislang im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entwickelte verkehrliche Erschließungsvariante des Vorhabengrundstückes im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung, die u.a. auch materielle Grundlage des zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 gehörigen und aktuell in der Erarbeitung befindlichen Durchführungsvertrages werden wird, als straßenverkehrs- und anordnungsrechtlich nicht umsetzbar erwies. Von den zuständigen Straßenbaulastträgerinnen der das Vorhabengebiet umgebenden Verkehrsflächen wurden in diesem Zusammenhang konkrete Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit vorgetragen, die durch die nunmehr verfolgte Erschließungsvariante ausgeräumt werden konnten.

Das zwischenzeitlich auch durch Beschluss des Rates vom 20.06.2022 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abgeschlossen ist, wurde die einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse ebenfalls vollständig aktualisiert und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 insgesamt auf das nunmehr fortgeschrieben vorliegende Oberhausener Einzelhandelskonzept angepasst. Insoweit wird auch § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB vollumfänglich Rechnung getragen.

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

- ☐ Bekanntmachung der 2. erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen am 17.10.2022;
- ☐ 2. erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (mind. jedoch 30 Tage);
- ☐ Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor Satzungsbeschluss;

- ☐ Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- ☐ Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

B 1. Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. d. h., es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen, d. h. sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG u. a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Für das Vorhaben wurde die Vereinbarkeit mit den nachfolgend aufgeführten, relevanten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung geprüft.

B 1.1. Landesplanung

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) und am 06.08.2019 die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019) in Kraft getreten. Hierin sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) – sind die im LEP NRW 2017 und 2019 enthaltenen Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

B 1.1.1. LEP NRW 2017

Zeichnerischer Teil des LEP NRW 2017

Im zeichnerischen Teil des LEP NRW 2017 ist das Vorhabengebiet nachrichtlich dem Siedlungsraum zugewiesen.

Textlicher Teil des LEP NRW 2017

Der LEP NRW 2017 enthält verschiedene textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

Mit dem LEP NRW 2017 wird im Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum u. a. das Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung verfolgt (Ziel 6.1-1) und der Innenentwicklung der Vorrang gegeben (Grundsatz 6.1-6). Die Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden (Grundsatz 6.1-5).

Diesen Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 mit der zugrundeliegenden Konzeption für den vollintegrierten Vorhabenstandort in besonderer Weise Rechnung.

Darüber hinaus enthält der LEP NRW in Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 differenzierte Ziel- und Grundsatzfestlegungen zur landesplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 maßgeblich:

- 6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen: Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen: Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW 2017 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot: Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Die Grundsätze bzw. Ziele 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 des LEP beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für das vorliegende Vorhaben nicht relevant.
- 6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel: Das Ziel 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“ ist vorliegend nicht anwendbar, weil der vorhandene Markt nicht großflächig ist i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Ferner ist der Planstandort als integrierter Nahversorgerstandort zu klassifizieren.
- Das Ziel 6.5-8 bezieht sich auf das Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche. Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um einen Nahversorgerstandort handelt, der innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches gelegen ist, ist dieses Ziel nicht anzuwenden.
- Der Grundsatz 6.5-9 bezieht sich auf die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen und ist damit im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.
- 6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 entspricht aufgrund der Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich der Zielfestlegung 6.5-1 i.V.m. 6.5-10 des LEP NRW 2017. Das Vorhabengebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (vgl. S. 13f).

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 entspricht der Zielfestlegung 6.5-2 i.V.m. 6.5-10 des LEP NRW 2017 bzw. der dort enthaltenen Ausnahmeregelung. Demnach sind Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn die oben aufgeführten Voraussetzungen des Ziels 6.5-2 erfüllt sind.

Die Einordnung des Vorhabens in Ziel 6.5-2 des LEP NRW erfolgt dabei unter zusätzlicher Berücksichtigung des zwischenzeitlich veröffentlichten Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen 2021⁴. Hier heißt es zum ersten Spiegelstrich des Ziel 6.5-2 des LEP NRW:

„(1.) Lage in einem zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich

⁴ Einzelhandelserlass NRW 2021

Ausgangslage der Betrachtung ist, ob es sich um einen Planstandort ohne oder mit räumlicher Nähe zu einem vorhandenen zentralen Versorgungsbereich handelt. Davon ausgehend können siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.“

Dies vorausgeschickt entspricht das Vorhaben der Ausnahmeregelung aus den folgenden Gründen⁵:

Der Einzelhandelserlass NRW 2021 legt fest, dass bei Standorten ohne Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich eher siedlungsstrukturelle Gründe für die Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-1 relevant sind. Eine räumliche Nähe ist i. d. R. gegeben, wenn eine fußläufige Erreichbarkeit eines Standorts bzw. eines Standortbereichs gegeben ist. Der Einzelhandelserlass NRW 2021 legt diese fußläufige Erreichbarkeit im verdichteten, städtischen Räumen mit einem ca. 700 m bis 1.000 m fußläufigen Radius fest. Aufgrund der Distanz von z. T. deutlich über 2 km zwischen dem Vorhabenstandort und den zentralen Versorgungsbereichen der Standortkommune Oberhausen kann keine räumliche Nähe des Vorhabenstandorts zu zentralen Versorgungsbereichen konstatiert werden. Den zum Vorhabenstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Oberhausen stellt der ZVB Osterfeld in rd. 2,4 km Fahrdistanz dar.

Ebenso ist aufgrund fehlender Einzelhandelsagglomerationen und Komplementärnutzungen im näheren Umfeld des Vorhabenstandorts nicht davon auszugehen, dass sich perspektivisch ein zentraler Versorgungsbereich am Vorhabenstandort ausbildet bzw. ausgewiesen werden kann. Im Rahmen des Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes (2022) wurde erörtert, dass eine Fortschreibung des zuvor (2007) ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd, welcher den westlich gelegenen NETTO-Markt umfasste, aufgrund der eingeschränkten Versorgungsfunktionen und der fehlenden Entwicklungspotenziale nicht erfolgt. Außerdem wurde ein Einbezug des Planvorhabens in das betreffende Nahversorgungszentrum gem. dem Oberhausener Einzelhandelskonzept aus 2007 aufgrund der Funktionsunterbrechung (fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ohne entsprechende Entwicklungsperspektiven) entlang der Teutoburger Straße ausgeschlossen⁶.

Somit sprechen im vorliegenden Fall aufgrund der räumlichen Distanz siedlungsstrukturelle Gründe gegen eine Lage in einem bzw. im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich. Im Einzelhandelserlass NRW 2021 erfolgt eine tiefere Auseinandersetzung mit siedlungsstrukturellen Gründen, sodass festzuhalten ist:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im westlichen Bereich des Stadtbezirks Oberhausen-Osterfeld in städtebaulich integrierter Lage, weist einen Bezug zur umliegenden Wohnbebauung auf und erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im Einzugsbereich, welche mit der Ausweisung des Bestandsmarkts als Nahversorgungsstandort im Rahmen der Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes dokumentiert wurde⁷. Der LIDL-Markt ist

⁵ Stadt+Handel GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 42ff.

⁶ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022): S. 59

⁷ Stadt+Handel GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 31ff.

bereits in sein Wettbewerbsumfeld integriert und stellt einen maßgeblichen Versorgungsstandort für sein näheres Standortumfeld dar.

- ☐ Dem Vorhabenstandort kommt eine entsprechende wohnortnahe Versorgungsfunktion insbesondere für die westlich sowie nördlich und südlich gelegenen Siedlungsbereiche zu⁸.
- ☐ Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich befindet sich mit dem ZVB Osterfeld in einer Entfernung von rd. 2,4 km (Fahrdistanz), wodurch keine räumliche Nähe gegeben ist. Aufgrund dessen weist der ZVB Osterfeld u. a. bedingt durch die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten (insb. größere Grünflächen zwischen betreffenden ZVB und Vorhabenstandort) eine differente Mantelbevölkerung auf.
- ☐ Bei einer Verlagerung des Bestandsmarktes LIDL innerhalb eines ZVB würde sich die derzeit als gut zu bezeichnende Nahversorgung im östlichen Teil des Stadtteils Klosterhardt (Oberhausen), dem nördlichen Bereich des Stadtteils Rothebusch (Oberhausen) und dem südlichen Bereich des Bottroper Stadtteils Fuhlenbrock folglich verschlechtern. Eine Verlagerung des Bestandsmarktes stellt somit keine adäquate Maßnahme zur Gewährleistung der Nahversorgung dar, zumal das Vorhaben nachweislich keinen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche induziert.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen somit siedlungsstrukturelle Gründe bezüglich der Gewährleistung einer flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgung, welche entsprechend den Ausführungen des Einzelhandelserlasses NRW 2021 dem Regelungsgehalt des ersten Spiegelstrichs des Ziels 6.5-2 des LEP NRW entsprechen.

Das Planvorhaben erfüllt folglich laut Einzelhandelserlass NRW 2021 den ersten Spiegelstrich des Ziels 6.5-2 des LEP NRW. Gleichwohl und vorsorglich ergänzend erfolgt in städtebaulicher Hinsicht die gutachterliche Prüfung, ob eine Realisierung des Vorhabens in dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich möglich ist⁹. Diesbezüglich ist festhalten:

- ☐ Bei dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet der Standortkommune Oberhausen handelt es sich um den ZVB Osterfeld in rd. 2,4 km Entfernung (Fahrdistanz).
- ☐ Aufgrund der hohen baulichen Dichte, der städtebaulichen Strukturen und der fehlenden ungenutzten Flächen sind keine Potenzialflächen im ZVB Osterfeld zu identifizieren. Dieses Ergebnis wird durch die fehlende Ausweisung von Potenzialflächen in der Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes (2022) dokumentiert.

Dementsprechend bestehen auch städtebaulichen Gründe, welche die Lage in dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich in Oberhausen (ZVB Osterfeld) nicht möglich machen.

Bzgl. den weiteren Bestandteilen des Ziel 6.5-2 des LEP NRW ist zudem festzuhalten:

⁸ Stadt+Handel GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 32ff.

⁹ Stadt+Handel GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 44.

- ☐ Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Oberhausen als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.
- ☐ Das Planvorhaben ist als angemessen dimensioniert zu bezeichnen und gewährleistet die wohnortnahe Versorgung¹⁰.
- ☐ Eine Vorhabenrealisierung dient der marktgerechten Neuaufstellung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des LIDL-Marktes und damit der mittel- bis langfristigen Sicherung des Standortes und der durch den Markt gewährleisteten Nahversorgung in Oberhausen. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum konnte anhand der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens ausgeschlossen werden¹¹.

Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW (Ausnahmeregelung).

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 entspricht der Zielfestlegung 6.5-3 i.V.m. 6.5-10 des LEP NRW 2017. Mit dem dortigen Beeinträchtigungsverbot wird den zentralen Versorgungsbereichen der Standortkommunen und der Nachbarkommunen eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben. Im Rahmen des planungsbegleitenden Verträglichkeitsgutachtens des Erweiterungsneubaus konnte festgestellt werden, dass infolge der Realisierung des Planvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.150 m² (Erweiterung um rd. 360 m² Verkaufsfläche im Vergleich zum derzeitigen Bestand) keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der maßgeblichen Teilräume des Oberhausener und Bottroper Stadtgebietes zu erwarten sind¹². Die gutachterlich ermittelten Umlenkungsquoten in den schützenswerten Lagen des umliegenden Oberhausener und Bottroper Stadtgebietes bewegen sich überwiegend im Bereich unterhalb der empirisch validen Darstellungsgrenze bis zu maximal 4,1%. Im Ergebnis lassen sich aufgrund der geringen Höhe möglicher Umsatzumverteilungswirkungen keine wesentlichen negativen Effekte auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche ableiten.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 entspricht auch der Zielfestlegung 6.5-10 des LEP NRW 2017. Dieses Raumordnungsziel trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 des LEP NRW 2017 enthaltenen, differenzierten Ziel- und Grundsatzfestlegungen zur landesplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind. Wie vorstehend dargelegt, erfüllt die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 die für diese Planung relevanten Zielsetzungen des LEP NRW 2017, sodass auch die Übereinstimmung der Aussagen zu Ziel 6.5-10 LEP NRW 2017 gegeben ist.

¹⁰ Stadt+Handel GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 32ff.

¹¹ Stadt+Handel GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 35ff.

¹² Der festgesetzten Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 1.150 m² liegt hierbei eine ortsrechtliche Verkaufsflächendefinition zugrunde, die in Kap. D 1 – Art der baulichen Nutzung (s.u.) erläutert und in der Grundrisszeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans kenntlich gemacht wird.

Zusammenfassend entsprechen die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen dem LEP NRW 2017.

B 1.1.2. 1. Änderung des LEP NRW 2017 (LEP NRW 2019)

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW wurde in Teilen geändert, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Die 1. Änderung des LEP NRW 2017 ist als LEP NRW 2019 am 06.08.2019 in Kraft getreten.

Der seit dem 06.08.2019 geltende LEP NRW ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 (Textteil; Zeichnerische Festlegung) unter Abänderung durch die 1. Änderung des LEP NRW 2019.

Die vorliegende Planung wird von diesen Änderungen nicht berührt, sodass die Konformität mit der 1. Änderung des LEP NRW 2017 (LEP NRW 2019) gegeben ist.

Im Gesamtergebnis ist die vorhabenbezogene Bauleitplanung Nr. 31 damit im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die im LEP NRW formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

B 1.2. Regionalplan Ruhr (Entwurf)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des Regionalplans Ruhr gefasst.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr (Stand: 25.04.2018) und die hiermit verbundenen Ziele sind damit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung i. S. v. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist das Vorhabengebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen (vgl. Abb. 2).

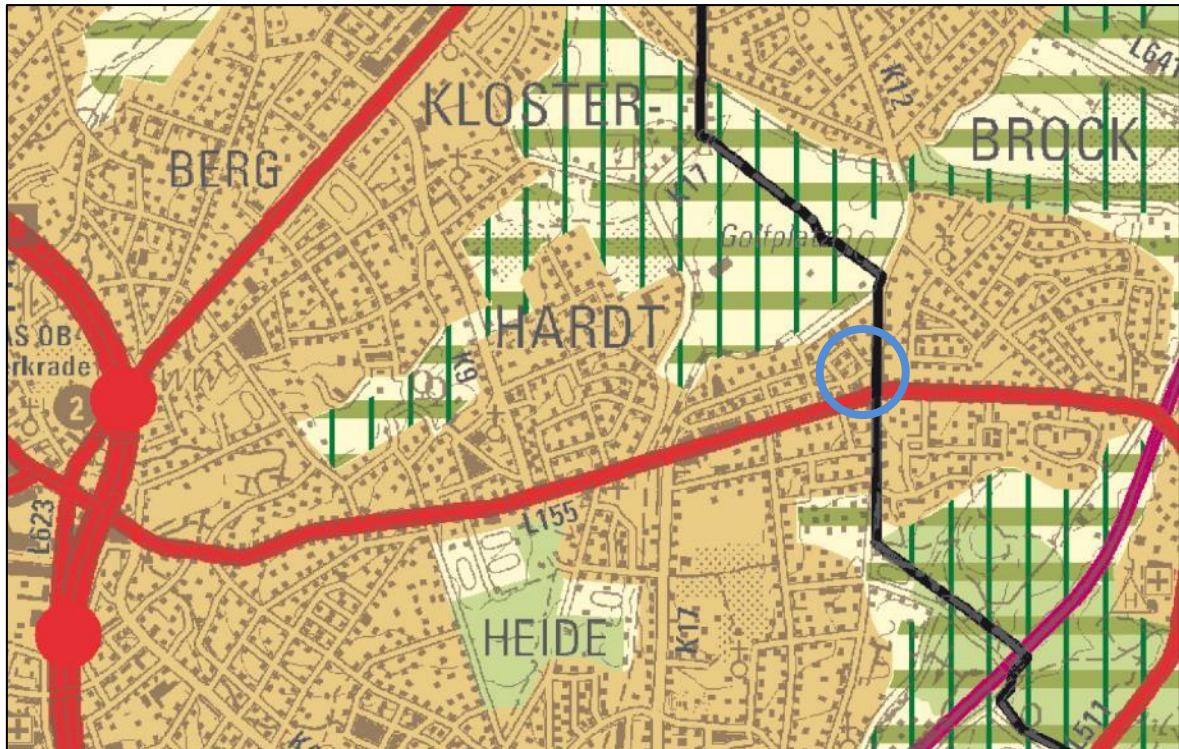


Abb. 2: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018)

© RVR

Mit dem Entwurf des Regionalplans Ruhr wird im Kapitel 1 – Siedlungsentwicklung u. a. die Stärkung der zentralen Orte (Ziel 1.1-1) und die Weiterentwicklung der Ober- und Mittelzentren (Grundsatz 1.1-2) postuliert. Im Zuge der Siedlungsentwicklung soll die Daseinsvorsorge gesichert und damit auch Einrichtungen der Grundversorgung aufrechterhalten und weiterentwickelt werden (Grundsatz 1.1-4). Die Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-5).

Diesen vorliegenden Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) – Rechnung.

Die in den textlichen Festlegungen des Regionalplan-Entwurfs unter 1.11 Großflächiger Einzelhandel dargelegten Ziele und Grundsätze übernehmen die hier unter Kapitel B. 1.1 behandelten Ziele und Grundsätze des LEP NRW.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem Entwurf des Regionalplans Ruhr.

B 1.3. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu der Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Vorhabengebiet des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- ☐ Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB) (vgl. Abb. 3)

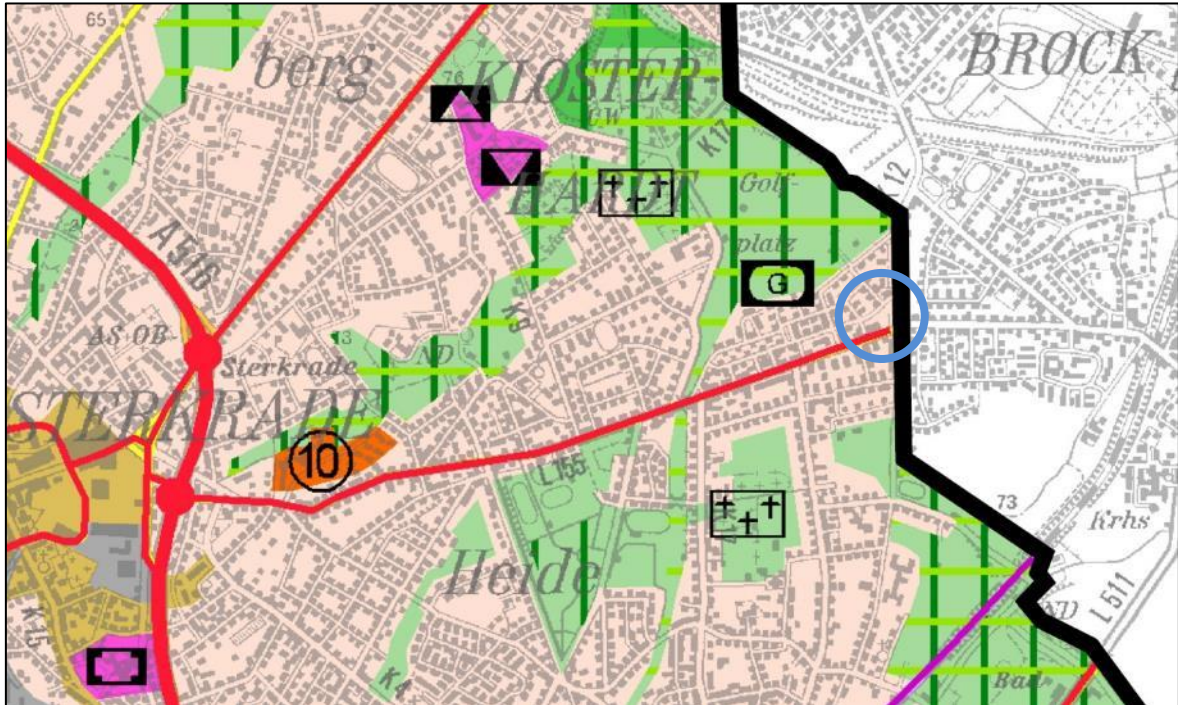


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

© Stadt Oberhausen

Die Entwicklung von sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO aus W/ASB-Flächen ist im Rahmen der planerischen Konkretisierung möglich, soweit die zu entwickelnde Fläche unterhalb der (Regel-) Darstellungsschwelle des RFNP liegt (5 ha). Das Vorhabengebiet weist eine Größe von weniger als 0,5 ha auf und ist zudem als Bestandteil einer großen zusammenhängenden Wohnbaufläche räumlich eindeutig untergeordnet. Funktion und Wertigkeit der Fläche, aus der entwickelt wird, bleiben somit in der Substanz gewahrt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt und somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die dortigen Ziele der Raumordnung angepasst.

Nach Inkrafttreten wird der derzeit im Entwurf vorliegende Regionalplan Ruhr (siehe B 1.2.) die Regionalplanebene des RFNP ablösen.

B 2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Das STEK 2020 stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Plan „Flächennutzung“ eine Wohnbaufläche dar (vgl. Abb. 4). Mit dieser Darstellung sind die Hauptplanungsziele der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 vereinbar, da die Planung der Innenentwicklung und der Sicherung und Verbesserung einer wohnortnahen Versorgung der umliegenden Bestandswohnbebauung dient. Zudem führt

die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO aus der vorliegenden W/ASB-Fläche nicht zu einer Veränderung des Gesamtcharakters des Gebietes.

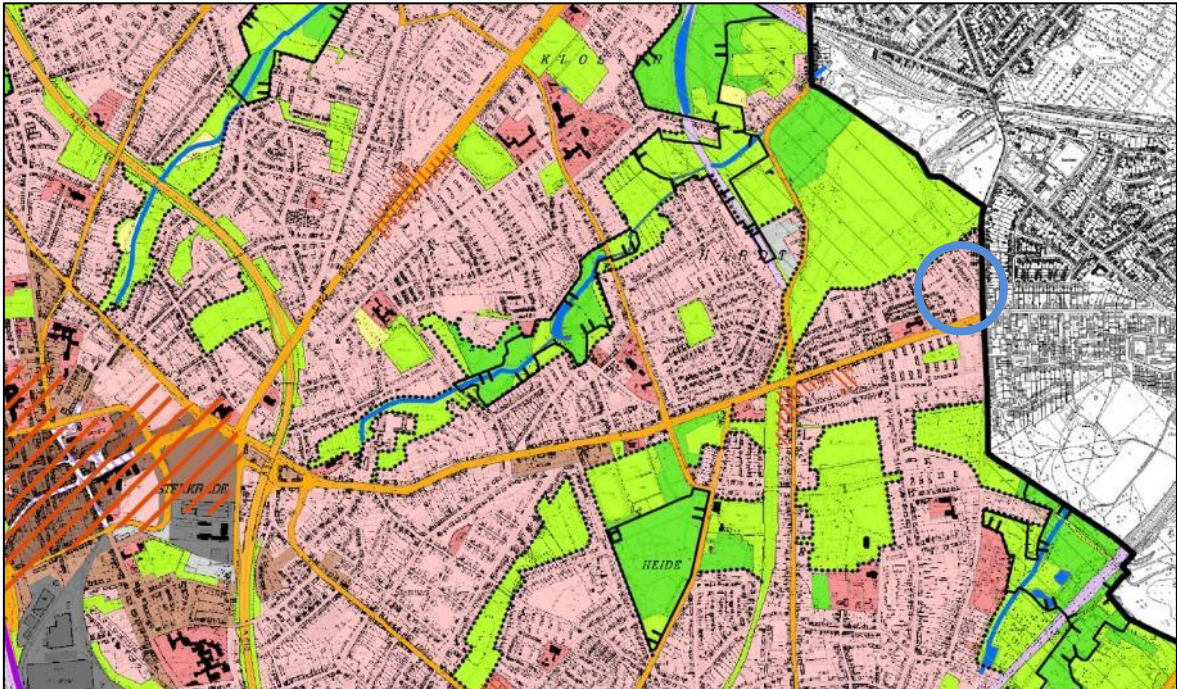


Abb. 4: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung“

© Stadt Oberhausen

Im „Maßnahmenplan“ des STEK 2020 ist für die Teutoburger Straße die Maßnahme „Verbundachse“ vorgesehen (vgl. Abb. 5). Die Maßnahme dient der Sicherung, Entwicklung und Neuanlage von Verbundachsen zur Förderung des Biotopverbundes und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Als Verbundachsen können z. B. Bahntrassen und andere lineare Strukturen (z. B. Hecken, Pfade, Wege) entwickelt werden. Entlang der Verbundachsen können Vegetationsstrukturen vorhanden sein, bzw. ergänzt oder neu angelegt werden. Diese könne dann als Wegeverbindungen (Radwege, siehe auch Maßnahme Nr. 6) zur Verbesserung der Erholungsfunktion und der Erreichbarkeit entwickelt werden.

Mit dieser Darstellung und den empfohlenen Maßnahmen sind die Hauptplanungsziele der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 vereinbar. Über den Bebauungsplan soll eine sog. „Metropolfiliale“ der Fa. Lidl ermöglicht werden, die sich im vorliegenden Fall u. a. durch eine moderne Architektur in flächensparender und nachhaltiger Bauweise mit Gründach, Fassadenbegrünung sowie ergänzender Photovoltaiknutzung auszeichnet und zu einer Verbesserung des Grüneindrucks beiträgt. Diese Maßnahmen tragen grundsätzlich zu einer Verbesserung lokaler kleinklimatischer Verhältnisse bei und können auch somit „Trittstein“ innerhalb der über das STEK 2020 vorgesehenen „Verbundachse“ darstellen.

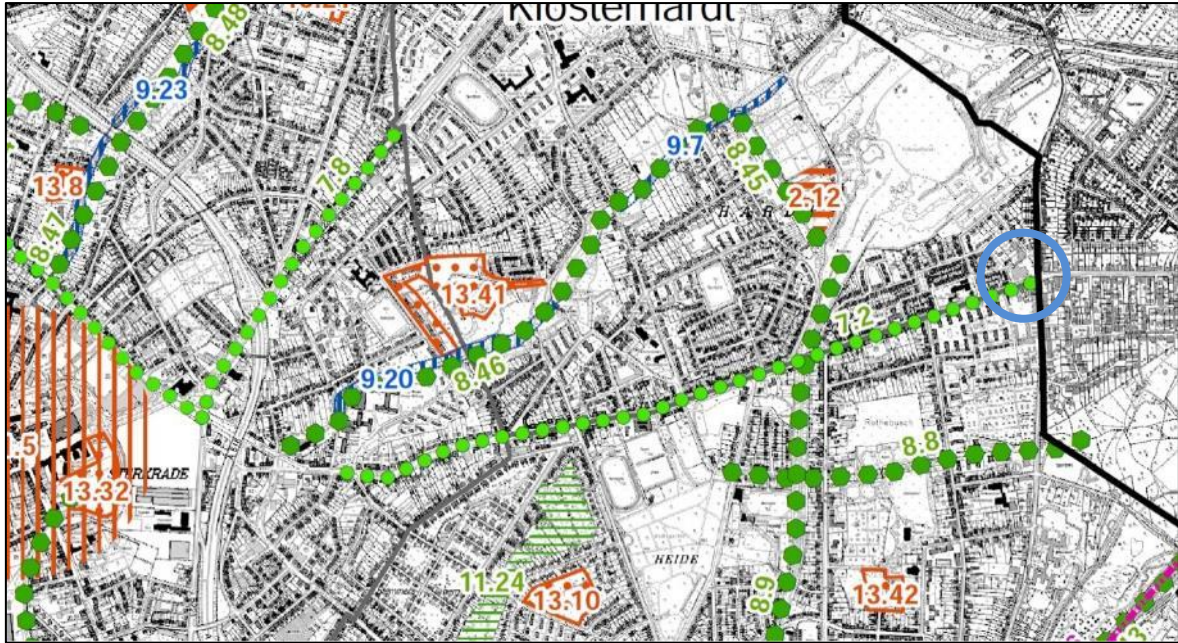


Abb. 5: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“

© Stadt Oberhausen

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 folgt demnach auch den Zielsetzungen des STEK 2020 und berücksichtigt dessen Zielsetzungen zur Stadtentwicklung.

B 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen 2022

Die aktuell gültige Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen, welche am 20.06.2022 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, formuliert standortbezogene Handlungsempfehlungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels innerhalb des Oberhausener Stadtgebietes. Unter anderem wird das Ziel der Sicherung der Nahversorgung in den einzelnen Stadträumen genannt. Eine solche bedarfsgerechte Sicherung der Nahversorgung soll grundsätzlich innerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche angestrebt werden. Da eine flächendeckende und möglichst wohnungsnahe Grundversorgung im Oberhausener Stadtgebiet jedoch nicht ausschließlich über die Angebotsformen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, wird als weitere Zielsetzung die Sicherstellung einer ausgewogenen und flächendeckenden Grundversorgung durch die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte formuliert.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb eines durch die Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes definierten zentralen Versorgungsbereichs, wird aber durch die Fortschreibung als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, welcher zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung dienen soll. Demzufolge wird ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Nahversorgungsangebotes an diesem Standort empfohlen.¹³ In den Oberhausener Sozialquartieren Klosterhardt und Rothebusch, die zusammen eine Einwohnerzahl von ca. 11.000 Menschen aufweisen, ist ein Bedarf an zeitgemäßen Nahversorgungsstrukturen gegeben. Das nahversorgungsrelevante Angebot in diesem städtischen Teilraum besteht derzeit nur aus dem Netto-Lebensmitteldiscounter im weiteren Verlauf der Teutoburger Straße und dem heutigen Lidl-Lebensmitteldiscounter.

¹³ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022): S. 114

dessen Erweiterungsneubau über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 planungsrechtlich vorbereitet werden soll.

Des Weiteren beinhaltet die Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes eine nach Handlungsprioritäten abgestufte Strategie zur Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation. Das Ziel 2 umfasst dabei den vorliegenden Standorttyp des Nahversorgungsstandortes.

- „Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben“.

Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung) an Standorten, auf den Kriterien von Nahversorgungsstandorten entsprechen
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service¹⁴.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse¹⁵, deren Gegenstand auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen ist, wird gutachterlich festgehalten, dass der Lidl-Markt derzeit nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellt ist und eine Erweiterung sowie ein moderneres Erscheinungsbild zur Qualität der Nahversorgung im Stadtbezirk beiträgt. Zudem wird die Zugänglichkeit für ältere Kunden verbessert, indem durch die Erweiterung breitere Gänge und eine übersichtlichere Sortimentspräsentation ermöglicht werden. Außerdem hat die Erweiterung des Lidl-Marktes keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung.

Um die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten, umfasst die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen ein Nahversorgungsprüfschema¹⁶, welches der Ersteinschätzung von lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben dient:

¹⁴ Stadt+Handel: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Dortmund 08/2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022): S. 114-115

¹⁵ Stadt+Handel GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 03.08.2022

¹⁶ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Stadt+Handel, Dortmund, Juni 2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022): S. 116

- Schritt 1: Ist das Vorhaben ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben?
- Schritt 2: Um welchen Standorttyp handelt es sich?
- Schritt 3: Ist die Dimensionierung des Vorhabens standortgerecht?

Zu Schritt 1: Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt 90 %, sodass es sich bei dem Vorhaben um ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben handelt.

Zu Schritt 2: In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen 2022 wird der Standort bereits als Nahversorgungsstandort definiert.

Zu Schritt 3: Folglich darf die sortimentsbezogene Kaufkraftabschöpfung im wohnortnahen Bereich zwischen 35 – 50 % liegen. Dazu wird in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig ein Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft von rd. 42 % rechnerisch gebunden wird. Somit liegt der Wert zwischen den vorgegebenen 35 – 50 %, sodass abschließend festgehalten werden kann, dass auch die Dimensionierung des Vorhabens standortgerecht ist.

Das über die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 planungsrechtlich zu ermöglichende Vorhaben steht insbesondere im Hinblick auf die aktuellen und tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Einklang mit der Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2022 und erfüllt v.a. die o. g. Prüfkriterien des dort verankerten Nahversorgungsprüfschemas. Aufgrund der konkreten Einzelfallsituation ist die Ertüchtigung des langjährig bestehenden Nahversorgungsstandortes in vollintegrierter Lage an der Teutoburger Straße / Turnplatzstraße städtebaulich erforderlich und sinnvoll. Um die städtebauliche Ordnung und Verträglichkeit des Planvorhabens bestmöglich zu steuern und sicherzustellen, ist das betriebene vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren im vorliegenden Fall das geeignete bauplanungsrechtliche Instrument.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 steht demzufolge im Einklang mit den Zielsetzungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2022.

B 4. Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

B 5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Vorhabengebiet liegen weder rechtskräftige noch im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor.

C STÄDTEBAULICHES KONZEPT

C 1. Allgemeines

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. Die vorliegende Planung greift diesen

Lösungsansatz auf und sieht den Abriss der bestehenden Handelsimmobilie und den anschließenden Neubau einer eben solchen 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 moderne Architektur in nachhaltiger Bauweise mit Fassadenbegrünung, Gründach nebst ergänzender Photovoltaiknutzung, eine hohe Energieeffizienz und eine geräuschoptimierte Warenandienung.

In dem dann mehrgeschossigen Baukörper soll der Verkaufsraum im 1. Obergeschoss und im Erdgeschoss eine in das Gebäude integrierte Stellplatzanlage realisiert werden. 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 Verkaufsraums im Obergeschoss über einen Fahrsteig, einen Aufzug oder ein Treppenhaus. Das Treppenhaus führt weiter bis in das zweite Obergeschoss und ermöglicht den Mitarbeitern den Zutritt zu den dort gelegenen Sozialräumen.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Errichtung einer modernen Handelsimmobilie mit einem zeitgemäß dimensionierten Verkaufsraum. Vor allem das veränderte Verbraucherverhalten und das diversifizierte Warenangebot in Kombination mit einer weniger komprimierten Sortimentspräsentation durch niedrigere Regalhöhen sowie großzügige und barrierefreie Bewegungsflächen für den Kunden erfordern eine Vergrößerung der Verkaufsflächen gegenüber dem jetzigen Bestand.

Dem Gebäude in östlicher Richtung vorgelagert findet sich eine konventionelle Stellplatzanlage, die gemeinsam mit den innenliegenden Stellplätzen ein adäquates Stellplatzangebot ergibt. Die Warenanlieferung soll in einem eingehausten Andienungsbereich abgewickelt werden, um potentielle Lärmemissionen auf sensible Umgebungsnutzungen zu reduzieren und die Einbindung als Nahversorgungsstandort in dessen städtebauliches Umfeld verträglich zu gestalten.

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 Geschosebene vorgesehen. Hier sind die Sozialräume, die den Mitarbeitern zur Verfügung stehen, untergebracht.

Der Hauptgebäudekörper 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 werden 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 weiterer 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.

Festlegungen zur Fassadengestaltung und Materialien werden durch die Darstellungen von Ansichten und Visualisierungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) konkretisiert. Derzeit ist es beabsichtigt als Hauptelemente eine weiße Putzfassade und Glaselemente in Kombination mit Alucobondelementen vorzusehen. Werbeplakate sind an dem geplanten Gebäudekörper nicht vorgesehen. Weitergehende Festlegungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen bzw. im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens geregelt. Als Hinweis zur geplanten Nutzung werden innerhalb der Vorhabenfläche zwei Standfahnen mit dem Logo der Fa. Lidl aufgestellt. Die Standfahnen sind an der Teutoburger Straße bzw. der Straße Im Fuhlenbrock geplant und sollen eine Höhe ca. 6,0 m aufweisen. Die genauen Standorte können dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

Um einen natürlichen Lichteinfall und die ausreichende Belüftung der innerhalb des Gebäudes befindlichen Stellplatzanlage zu gewährleisten, erfolgt an geeigneten Stellen die Öffnung der Außenwand des Erdgeschosses. Um dennoch ein geschlossenes Fassadenbild zu erzielen, werden diese Öffnungen mit luft- und lichtdurchlässigem Streckmetall oder einem ähnlichen Material ausgefüllt.

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.

C 2. 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.

Im Rahmen der bisherigen Planungen erfolgte die umfangreiche Prüfung alternativer Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für den Kunden- wie auch den Lieferverkehr. Im Ergebnis vereint die eingangs beschriebene Erschließungsvariante in der gesamtplanerischen Betrachtung und im Hinblick auf die gegebene und beengte Grundstückssituation die meisten Vorteile und ist in verkehrstechnischer Hinsicht uneingeschränkt realisierbar¹⁷ (siehe auch Kapitel C 3. Verkehrliche Auswirkungen).

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.

Im Bereich der Stellplatzanlage und den sonstigen Außenflächen (entlang der Teutoburger Straße und Turnplatzstraße) sollen zur Gliederung und Begrünung der Stellplatzanlage, auch mit Bezugnahme auf die Belange des Klimaschutzes, Baumpflanzungen vorgenommen werden (siehe Kapitel D 7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Teil B der Begründung, Umweltbericht).

Im direkten Umfeld des Plangebietes (< 50 m) liegen zwei Unterflurhydranten, welche die Löschwasserversorgung des Vorhabens sicherstellen. Ein weiterer Hydrant befindet sich im weiteren Verlauf der Huyssenstraße, westlich des Plangebietes. Zwei weitere Hydranten

¹⁷ Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022

liegen auf den gegenüberliegenden Straßenseiten der Teutoburger Straße und der Straße Im Fuhlenbrock, wenngleich deren Nutzung höchstwahrscheinlich den fließenden Verkehr behindern würde.

Nach Aussage der Feuerwehr der Stadt Oberhausen kann davon ausgegangen werden, dass 1.600 l/min über 2 Stunden bereitgestellt werden können, sodass insgesamt die Löschwasserversorgung durch Hydranten im Umkreis von < 300 m vom Plangebiet gesichert ist.

C 3. Verkehrliche Auswirkungen

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden¹⁸. 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 Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurde das aktuelle Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten

- ☐ Teutoburger Straße / Siepenstraße / Sterkrader Straße / Im Fuhlenbrock,
- ☐ Teutoburger Straße / Turnplatzstraße,
- ☐ Turnplatzstraße / Huyssenstraße,
- ☐ Huyssenstraße / Jacobistraße,
- ☐ Im Fuhlenbrock / Jacobistraße,
- ☐ Huyssenstraße / Anbindung Lidl Nord und
- ☐ Turnplatzstraße / Anbindung Lidl Süd

im Rahmen einer Knotenstromerhebung erfasst.

Die Auswertung erfolgte nach Fußgängern, Radfahrern und Fahrzeugarten des Kfz-Verkehrs getrennt in 15min-Intervallen.

Für den Prognose-Planfall wurde das Verkehrsaufkommen aus dem Prognose-Nullfall (mit allgemeiner Verkehrsentwicklung) mit dem Neuverkehr der geplanten Nutzung überlagert. Dabei wurde gutachterlich berücksichtigt, dass das Verkehrsaufkommen der vorhandenen Nutzungen (bestehender Markt) entfällt. Der Neuverkehr des Planvorhabens wurde auf Basis der vorhandenen Verkehrsnachfrage hochgerechnet.

Zur Bewertung der Verkehrssituation wurden die verkehrstechnische Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der dafür vorgesehenen Verfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015¹⁹ seitens des Gutachters berechnet.

¹⁸ Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022

¹⁹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS. Köln, 2015.

Die Untersuchung kommt vor diesem Hintergrund insgesamt zu den folgenden Ergebnissen²⁰.

- Durch das Vorhaben ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 240 Kfz/24h zu rechnen. In der Spitzenstunde am Nachmittag von 17.15 bis 18.15 Uhr ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 24 Kfz/h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu erwarten.
- Im Prognose-Planfall ist an allen untersuchten Knotenpunkten im Umfeld des Vorhabens in der relevanten Spitzenstunde am Nachmittag eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A²¹) zu erwarten.
- Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann im vorhandenen Ausbaustand im bestehenden Straßennetz jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Der Verkehrszustand ist an den Knotenpunkten stabil. Es sind große Reserven vorhanden.
- Durch den Verzicht auf eine Zufahrt von der Teutoburger Straße können Missverständnisse beim Ein- und Abbiegen aufgrund der benachbarten Turnplatzstraße vermieden werden. Bei einer Ausfahrt aus der Parkgarage unter dem geplanten Neubau zur Teutoburger Straße ist allerdings mit Konflikten zwischen querenden Fußgängern und Radfahrern und ausfahrenden Pkw zu rechnen. Die Bushaltestelle führt systematisch zu kurzzeitigen Sichtbehinderungen aufgrund einer Verdeckung des bevorrechtigten Verkehrs auf der Teutoburger Straße durch haltende Busse. Die im Bestand vorhandene Zufahrt ist in der Vergangenheit allerdings im Unfallgeschehen noch nicht auffällig gewesen. In der Ausfahrt der Parkgarage sind die Kraftfahrer mit Hilfe von geeigneten Hinweisen in Form von Schildern und Bodenmarkierungen auf bevorrechtigte Fußgänger und Radfahrer hinzuweisen. Geeignete Maßnahmen hierzu werden im Rahmen der Hochbauplanung berücksichtigt und in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.
- Die zusätzliche Ausfahrt zur Teutoburger Straße ist zwar aus Gründen der Verkehrsqualität nicht erforderlich, weil an der geplanten Anbindung an der Jacobistraße eine sehr gute Verkehrsqualität erwartet werden kann, trägt aber dennoch zu einer Entzerrung des abfließenden Verkehrs bei.
- Im Rahmen des Planungsprozesses wurden sämtliche denkbare Erschließungsvarianten geprüft. Die gewählte Erschließungsvariante mit der Hauptzufahrt an der Jacobistraße und einer weiteren Ausfahrt zur Teutoburger Straße im Bereich der Einmündung Turnplatzstraße weist zwar geringfügige "Einschränkungen" auf, ist aber aus technischer Sicht vorbehaltlos realisierbar und vereint in der planerischen Gesamtbetrachtung die meisten Vorteile.
- Die Anpassungsmaßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass die verkehrliche Erschließung des über die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 planungsrechtlich zu ermöglichendem Vorhaben mit dem vorhandenen Ausbaustand des Straßennetzes sowie der geplanten Zufahrt zur Jacobistraße gesichert ist.

²⁰ Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022: S. 27-28

²¹ QSV = Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes, A = Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

C 4. Umwelt- und Klimaschutz

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

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 Fassadenbegründung und einer partiellen Begrünung der Dachfläche auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur teilweisen Eigenstromversorgung vorgesehen.

D BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

D 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der o. a. bauleitplanerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß der Innenentwicklung der Stadt Oberhausen und der Sicherung sowie Verbesserung einer wohnortnahen Versorgung wird das Vorhabengebiet insgesamt als Sonstiges Sondergebiet i. S. v. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.150 m².

Dem Begriff der Verkaufsfläche im Sinne dieses Bebauungsplans liegen die Flächen als Verkaufsflächen zugrunde, die in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs prägen und deshalb Wirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden oder der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens haben können. Zur Verkaufsfläche zählen gemeinhin alle Flächen, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen²². Dabei ist für Verkehrsflächen bereits höchstrichterlich bestätigt worden, dass diese vom Satzungsgeber als nicht zur Verkaufsfläche zählend eingeordnet werden können, wenn diese sich außerhalb der Verkaufsräume befinden²³. Zwar lässt sich im vorliegenden Fall die Verkehrsfläche – anders als in dem der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.04.1990²⁴ zugrunde liegenden Fall – nicht durch eine Lage außerhalb des Verkaufsraumes abgrenzen, jedoch ist die vorhabenspezifische Trennlinie zwischen Verkehrsfläche und Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudes gemäß den nachstehenden Abbildungen und Erläuterungen eindeutig räumlich zugeordnet und kann in der Realität nachvollzogen werden.

²² vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04 – juris Rn. 29. Vgl. auch OVG NRW, Urt. v. 27.11.2018 – 2 A 2973/15 – juris Rn. 64

²³ vgl. BVerwG, Urt. v. 27.04.1990 – 4 C 36/87 – juris Rn. 28

²⁴ Urteil 4 C 36/87 - juris Rn. 28

Die genaue Abgrenzung der vorhabenspezifischen Verkaufsfläche nach Geschossen ergibt sich aus den nachstehenden beiden Abbildungen, die auch auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgedruckt und damit unmittelbarer Vorhabenbestandteil sind:

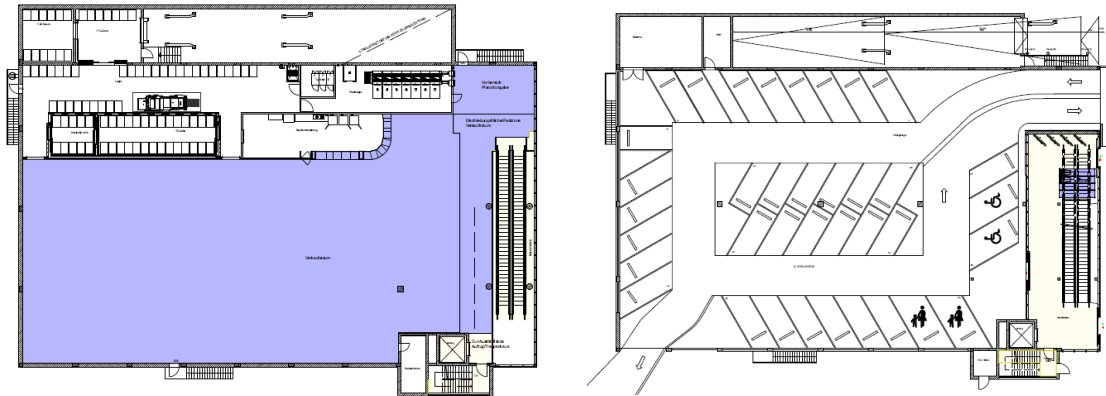


Abb. 6: Abgrenzung der vorhabenspezifischen Verkaufsfläche nach Geschossen

Im Sinne des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Verkaufsfläche nach den vorstehenden Erläuterungen im Einzelnen den Verkaufsraum (ohne Bake Off-Bereich, der für Kunden nicht zugänglich ist), den Bereich, in dem die Kunden die gekauften Waren einpacken und das Verpackungsmaterial entsorgen können (sog. „Packzone“), den Bereich der Pfandrückgabe und die Fläche der Einkaufswagensammelstelle. Nicht als Verkaufsfläche zu definieren sind die Verkehrsflächen, d.h. Rollsteige, Treppenhaus, Aufzug (im 1. OG einschließlich einer geringen Zu- bzw. Austrittsfläche unmittelbar vor dem Aufzug / Treppenhaus von rd. 8 m²) und die Nutzfläche im Erdgeschoss ausgenommen die Fläche der Einkaufswagensammelstelle. Da eine eindeutige räumliche Abgrenzung der Packzone bzw. des Bereichs der Pfandrückgabe im Objekt nicht ohne Weiteres nachvollzogen werden kann, ist vorsorglich der gesamte Vorkassenbereich ab den Rollsteigen in die Verkaufsfläche integriert worden (ausgenommen der vorgenannten Zu- bzw. Austrittsfläche unmittelbar vor dem Aufzug / Treppenhaus). Die Verkaufsflächen sind zudem in der Grundrisszeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans kenntlich gemacht.

Es muss mindestens 980 m² der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf das nahversorgungsrelevante Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke und Reformwaren“ entfallen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (ohne Nahversorgungsrelevanz) bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente darf maximal 115 m² der maximal zulässigen Verkaufsfläche betragen. Auf das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel) dürfen maximal 55 m² der maximal zulässigen Verkaufsfläche entfallen. Dies entspricht einer anbietertypischen Sortimentsstruktur, wodurch sichergestellt ist, dass keine städtebaulich schädlichen Umsatzverlagerungen durch die Randsortimente entstehen können²⁵. Maßgeblich für die vorhabenspezifische Sortimentseinstufung ist die auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgedruckte Auslegungshilfe zur Sortimentsliste für die Stadt Oberhausen.

²⁵ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 13.06.2007 (Az. 10 A 2439/06, Rdnr. 100) und Stadt+Handel GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 03.08.2022

Die Auslegungshilfe zur Sortimentsliste der Stadt Oberhausen basiert auf der „Oberhauser Sortimentsliste“ gem. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen vom 14.06.2022²⁶.

In der folgenden Tabelle ist die Auslegungshilfe zur Sortimentsliste der Stadt Oberhausen dargestellt:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung; inkl. Kürschnerwaren)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf und Sportgroßgeräten)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

²⁶ Stadt+Handel (2022): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen. 14.06.2022 S. 153ff.

Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Motorräder und Zubehör (inkl. Motorradbekleidung)	aus 45.40.0	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)

Sportgroßgeräte (inkl. Boote und Zubehör)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten und Booten)
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tierfutter)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008;

** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend;

*** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Abb. 7: Auslegungshilfe zur Sortimentsliste für die Stadt Oberhausen²⁷

Mit der bauleitplanerischen Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche von 1.150m² und den sortimentsbezogenen Beschränkungen der Verkaufsflächen kann sichergestellt werden, dass im Ergebnis negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen und insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Städten Oberhausen und Bottrop nicht zu erwarten sind²⁸ sowie insgesamt eine städtebaulich und siedlungsräumlich verträgliche Einzelhandelssteuerung gewährleistet ist.

D 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i V m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Grundfläche der baulichen Anlagen

Die Grundfläche des Hauptbaukörpers gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf max. 2.320 m² betragen. Dies entspricht der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche und bildet einen Rahmen für den im VEP dargestellten Hauptbaukörper.

Höhe baulicher Anlagen

Die mögliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Vorhabengebietes wird gemäß § 18 BauNVO mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) über Normalhöhennull (NHN) reguliert. Es wird grundsätzlich eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) von 83,0 m über NHN festgesetzt. Für die punktuelle und städtebaulich wirksame Überhöhung durch ein weiteres Teilgeschoss in der dritten Geschossebene im Bereich des Kreisverkehrs an der südöstlichen Grundstücksgrenze wird eine Gebäudehöhe von 85,0 m über NHN im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. In der Festsetzung der maximalen Höhe des Gebäudes ist gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ein Toleranzbereich von 0,5 m in der konstruktiven Ausgestaltung des Gebäudes im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Planvorhabens bis zu einem erforderlichen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Der geplante untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist zur Festlegung der absoluten Höhe der Gebäude die bisher vorgesehene Erdgeschossfußbodenhöhe von 72,5 m über NHN, die der heutigen gemittelten Geländehöhe entspricht. Als oberer Bezugspunkt für die

²⁷ Stadt+Handel (2022): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen. 14.06.2022. Tab. 19 Anhang

²⁸ Vgl. Stadt+Handel GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022

Höhe baulicher Anlagen gilt die Gebäudehöhe, bzw. der oberste Dachabschluss einschließlich Attika. Mit der Festlegung der genannten Höhen wird der zweigeschossige Gebäudeteil eine absolute Höhe von maximal 10,5 m, der punktuell auf drei Geschosse ausgelegte Gebäudeteil eine Höhe von maximal 12,5 m aufweisen.

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch Glasdächer, erforderliche technische Einrichtungen und Photovoltaikanlagen im Bereich der II-geschossigen Bebauung ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf in dem - innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ausgewiesenen - Haustechnikbereich des VEP max. 2,5 m betragen.

Die getroffene Festsetzung zur maximalen Höhenausbildung des geplanten Vorhabens stellt unter Berücksichtigung der Trauf- und Firsthöhen des umgebenden Gebäudebestandes eine städtebaulich tragfähige Lösung dar. Einerseits wird den wirtschaftlichen Ansprüchen an die Gebäudetypologie und interne Ausnutzung Rechnung getragen, andererseits wird in städtebaulich verträglicher Weise gesichert, dass eine erdrückende Wirkung des geplanten Vorhabens auf die umgebende, eher kleinteilige Baustruktur vermieden wird. Letzterer Aspekt soll auch durch die in die Bebauungsplanung aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen (u. a. Fassadenbegrünung) städtebaulich begünstigt werden.

D 3. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt und gewährleistet innerhalb des eng begrenzten Vorhabengebiets die Realisierung des Vorhabens, einschließlich geringfügiger, positioneller Spielräume. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert die Verortung des Marktes im südwestlichen Bereich des Vorhabengebiets unter Berücksichtigung eines größtmöglichen Abstands zu der vorhandenen Wohnbebauung, insbesondere an der Turnplatzstraße und Huyssenstraße. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass Verschattungen durch das Filialgebäude für die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld weitestgehend vermieden werden. Mögliche Lärmbelastungen, u. a. aufgrund des Parkplatz- und Anlieferungsverkehrs werden durch das Filialgebäude selbst oder durch betriebsorganisatorische und aktive Lärmschutzmaßnahmen gemindert.

D 4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die geplanten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (integrierte Stellplatzanlage) sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) (Stellplatzanlage außerhalb des Gebäudes) zulässig. Damit folgt die Festsetzung der Vorhabenplanung, einen Teil der Stellplätze für Kunden vor dem Filialmarkt im vorderen Grundstücksbereich zwischen der Teutoburger und der Jacobistraße sowie der Straße Im Fuhlenbrock zu platzieren. Die weiteren Stellplätze sind als in das Gebäude integrierte Stellplatzanlage gemäß der Eigenart des Filialgebäudes als sog. Metropolkonzept im Erdgeschoss des Gebäudes vorgesehen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

D 5. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Da die Erschließung des Vorhabengebiets über die Jacobistraße gewährleistet ist, ist die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich. Sämtliche Bewegungsflächen sind der außenliegenden Stellplatzanlage zugehörig und daher als Flächen für Stellplätze festgesetzt (s. Kapitel D 4. Stellplätze).

Die Straßenbegrenzungslinien entlang der Straße Im Fuhlenbrock, der Teutoburger Straße, der Turnplatzstraße, der Huyssenstraße und der Jacobistraße sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

Außerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten an der Jacobistraße und der Huyssenstraße (Anlieferung), bzw. die Ausfahrt an der Teutoburger Straße sind weitere Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Anbindung der Vorhabenfläche an den vorgesehenen und aus verkehrlicher Sicht sinnvollsten Stellen im Verlauf der Jacobistraße / Huyssenstraße und Teutoburger Straße liegen wird. Damit trägt die Festsetzung auch den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung²⁹ sowie des Lärmgutachtens³⁰ Rechnung und es wird sichergestellt, dass die Ergebnisse der Begutachtung mit ihren jeweiligen gutachterlich angenommenen Ausgangsparameter nicht durch tatsächlich abweichende Entwicklungen im Vorhabengebiet konterkariert werden können.

D 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Sicherung zweier innerhalb des Vorhabengebiets vorhandener Leitungstrassen (Mischwasserkanal DN 1300 und Stromleitung zur Beleuchtung) wird durch ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger öffentlich-rechtlich gewährleistet. Dies dient insbesondere der Sicherstellung etwaiger Unterhaltungsarbeiten. Zu diesem Zweck umfasst die öffentlich-rechtliche Sicherung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zusätzlich einen Schutzstreifen von 5,5 m beidseitig des Mischwasserkanals und 0,5 m beidseitig der Stromleitung.

D 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Begrünung der Stellplatzanlage

Auf der festgesetzten Fläche der Stellplatzanlage sind mindestens 6 gleichartige, standortgerechte Laubbaumhochstämme I. Ordnung anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang 18/20 cm) und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Auswahl aus folgenden Baumarten zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Sorbus aria (Mehlbeere), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Alnus x sphaetii (Purpurerle), Acer buergerianum (Dreizahn-Ahorn), Acer monspessulanum (Französischer Ahorn), Liquidambar styraciflua (Amberbaum). Zum Schutz der Bäume sind Pflanzbereiche mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 12 m³ anzulegen. Die Pflanzbereiche sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Die Bepflanzung dient sowohl der Gestaltung der

²⁹ Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022: S. 27

³⁰ Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022

Stellplatzanlage wie auch der Vermeidung einer zu starken Aufheizung in der warmen Jahreszeit durch Verschattung.

Begrünung der Pflanzflächen im Bereich des Hauptbaukörpers

Die Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen, die das festgesetzte Baufenster entlang der Huyssenstraße, Turnplatzstraße und Teutoburger Straße umgeben, sind mit mindestens 13 gleichartigen, standortgerechten Laubbaumhochstämmen zu bepflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang 18/20 cm) und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Auswahl aus folgenden Baumarten zu verwenden: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Alnus x sphaetii* (Purpurerle), *Acer buergerianum* (Dreizahn-Ahorn), *Acer monspessulanum* (Französischer Ahorn), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum). Zum Schutz der Bäume sind Pflanzbereiche mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 12 m³ anzulegen. Die Pflanzbereiche sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Die Bepflanzung dient sowohl der Gestaltung der Gesamtanlage wie auch der Vermeidung erheblicher klimatischer Auswirkungen auf die Umgebung.

Dachbegrünung der Hauptbaukörper

Die obersten Dachflächen der Hauptbaukörper sind außerhalb notwendiger technischer Aufbauten zu mindestens 80 vom Hundert mit einer extensiven Dachbegrünung (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen o.ä.) zu versehen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 0,1 m. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der Dachbegrünung einzuhalten. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bepflanzung soll das Grünvolumen im Plangebiet erhöhen, die Aufheizung des Daches und klimatische Auswirkungen auf die Umgebung mindern sowie die Regenwasserableitung vermindern und verzögern.

Fassadenbegrünung der Hauptbaukörper

Die Außenfassaden der Hauptbaukörper sind außerhalb von Glas- und Aluminiumfassadenbestandteilen sowie außerhalb notwendiger technischer Ein- und Anbauten zu mindestens 80 vom Hundert zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung dient sowohl der Gestaltung der Gesamtanlage wie auch der Vermeidung erheblicher klimatischer Auswirkungen auf die Umgebung durch Erhöhung des Grünvolumens.

D 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße – ist ein schalltechnisches Gutachten³¹ durch das Büro Brilon Bondzio

³¹Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022

Weiser erstellt worden, um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu quantifizieren und zu bewerten sowie auf dieser Grundlage erforderliche Lärminderungsmaßnahmen zu erarbeiten (vgl. auch Kapitel E 3 dieser Begründung). Für das Vorhaben wurden die Geräuschimmissionen an den schützenswerten Nutzungen in der Umgebung nach den Vorgaben der TA Lärm und auf Grundlage der DIN 18005 bzw. der 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz errechnet und bewertet (Gewerbelärm). Außerdem wurde die Veränderung des Verkehrslärms durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf Grundlage der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-19) gutachterlich ermittelt und bewertet (Verkehrslärm).

Die gutachterliche Quantifizierung und Bewertung geht davon aus, dass im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) keine Geräuschentwicklungen aus dem Vorhabengebiet zu erwarten sind, da vorausgesetzt wird, dass die Öffnungszeiten des Vorhabens entsprechend gewählt werden und keine Anlieferungen durchgeführt werden.

Zur Begrenzung der Geräuschimmission sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Der Parkplatz ist mit einer Asphaltoberfläche herzustellen.
- Die Deckenunterseite der Parkgarage und der Anlieferung sind mit absorbierenden Materialien zu verkleiden.
- Das Tor der Anlieferung ist während der Ladevorgänge zu schließen, Schalldämmmaß des Tors an der Anlieferung $R_w = 20 \text{ dB}$.
- Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m ist im dafür vorgesehenen Bereich an der Huyssenstraße zu errichten.

Diese und weitere, insbesondere betriebsorganisatorischen, Maßnahmen werden – insofern sie nicht im Baugenehmigungsverfahren zu lösen sind – innerhalb des zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 gem. § 12 BauGB gehörenden Durchführungsvertrages geregelt.

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.

Unter diesen Voraussetzungen werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 entwickelt. Als wesentliche aktive Schallschutzmaßnahme ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung „Lärmschutzwand“ auf der gesamten Länge eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m entsprechend der nachstehenden Geometriefestsetzung und einem Schalldämmmaß von $R_{w,R} \geq 24 \text{ dB}$ zu errichten. An den zeichnerisch festgesetzten unteren Bezugspunkten A und B sind demnach folgende Mindesthöhen einzuhalten:

Zeichnerisch festgesetzter unterer Bezugspunkt	Höhe zeichnerisch festgesetzter Bezugspunkt über NHN	Mindesthöhe geschlossene Lärmschutzwand über NHN
A	72,9	74,9
B	72,9	74,9

Mit den vorgenannten betrieblichen und aktiven Lärminderungsmaßnahmen zum Gewerbelärm können die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere gewerbliche Betriebe an den vorhandenen Wohnnutzungen mit einer Ausnahme eingehalten werden: Am Immissionsort 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 0,7 bis 2,6 dB (A) tags 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 0,6 bis 2,3 dB(A). Die zuvor genannte geringe Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm könnte auch durch eine deutlich höhere – und kaum ortsbildverträgliche - Lärmschutzwand von 5 m Höhe nicht vermieden werden, so dass mit Hinweis auf die Verbesserung gegenüber dem Bestand die punktuelle Überschreitung für den einen Immissionsort im Tageszeitraum verhältnismäßig erscheint, zumal die Grenze zur nächsthöheren Orientierungswert eines WA (Allgemeines Wohngebiet) bei Weitem nicht erreicht wird. Somit sind am Immissionsort Jacobistraße 1 gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Des Weiteren überwiegt bei der erwarteten geringfügigen Überschreitung des Richtwertes das städtebauliche Ziel, die wohnortnahe Versorgung durch einen modernen Lebensmittelmart zu stärken und zu sichern.

Die zuvor dargelegten schalltechnischen Auswirkungen weichen von den Prognoseergebnissen aus den vorherigen Verfahrensschritten (v.a. 1. erneute Offenlage) aufgrund der zwischenzeitlichen Umstellung bzw. Aktualisierung des Rechenverfahrens (methodische Anpassung) und der Verlegung der Zufahrt (konzeptionelle Anpassung) ab und resultieren in bis zu ca. 0,8 bis 0,9 dB(A) höheren Beurteilungspegeln.

Auf Grundlage der nunmehr vorliegenden Planung verdeutlicht der Vergleich der jeweiligen Teilpegel der einzelnen Geräuschquellen, die nach RLS-19 bzw. RLS-90 ermittelt werden können, den Einfluss der konzeptionell induzierten Veränderung. So erhöht sich bspw. der Beurteilungspegel im Tageszeitraum am Immissionsort Jacobistraße 1 durch die veränderte Prognosemethodik allein um rd. 0,7 dB(A). Die rechnerisch verbleibende Erhöhung der Teilpegel gegenüber der letzten Berichtsversion beträgt somit am benannten Immissionsort rd. 0,1 bzw. 0,2 dB(A). Diese konzeptionell bedingte, d.h. durch die Verlegung der Zufahrt und die dadurch verkürzte Lärmschutzwand hervorgerufene Verschiebung bewegt sich somit in einem nicht wahrnehmbaren Umfang.

Am Immissionsort Im Fühlenbrock 1a erhöht sich der Beurteilungspegel im Tageszeitraum durch die veränderte Prognosemethodik um rd. 0,8 bzw. 0,9 dB(A). Die am benannten Immissionsort somit rechnerisch verbleibende Erhöhung der Teilpegel gegenüber der letzten Berichtsversion beträgt somit rd. 2,1 dB(A) und begründet sich durch die geringere Entfernung der Grundstückerschließung zum Immissionsort. Gleichwohl bewegen sich die Immissionswerte an besagtem Ort deutlich unterhalb der maßgeblichen Obergrenzen gemäß TA Lärm.³²

Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ist durch den Vorhabenträger als Bestandteil der Bauvorlagen der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch erforderliche Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der

³²Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022; S. 22

TA Lärm in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5), und unter Berücksichtigung der abgewogenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich ihrer Begründung zu erbringen.

D 9. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 1 BauGB i V m. § 89 BauO NRW 2018)

Im VEP sind zwei Standfahnen, ein Parkplatzschild und zwei Logos an Gebäudefassaden dargestellt. Aus gestalterischen Gründen wird dazu textlich festgesetzt, dass Werbeanlagen i.S.v. § 10 BauO NRW 2018 nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Standorten errichtet werden dürfen. Fremdwerbung ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig. Zur Verbesserung der Führung des Kundenverkehrs auf dem Vorhabengrundstück ist die Anbringung einer Parkleitsystemanzeige (z.B. Hinweis auf die Anzahl der freien Stellplätze im Bereich der in das Gebäude integrierten Stellplätze) an der Gebäudefassade zulässig.

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.

D 10. Zulässigkeit von Vorhaben

Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB ist festgesetzt, dass im Geltungsbereich des VEPs im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. So ist die exakte Nutzungszusammensetzung zu dem Vorhaben im Durchführungsvertrag geregelt.

D 11. Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Zur Beurteilung der bergbaulichen Verhältnisse im Vorhabengebiet wurde die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt. Hieraus ergeben sich folgende Hinweise:

Die Planfläche befindet sich über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Der Planungsraum liegt im Bereich des ehemaligen "Tiefen" Steinkohlenbergbaus.

Ferner liegt die Planfläche über dem Erlaubnisfeld "Julix". Die Erlaubnis gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas), Rechtsinhaberin des Erlaubnisfeldes ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich, Mit bergbaulichen Einwirkungen (Bodenbewegungen) aus diesem Feld ist nicht zu rechnen.

Aufgrund der ermittelten bergbaulichen Verhältnisse wird folgender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümerinnen aufzunehmen.

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

In einer Baugrundbeurteilung aus dem Jahr 2020³³ wurden Felduntersuchungen im Bereich der Stellplätze und chemische Laborversuche durchgeführt. Dabei liegt Betonverbundpflaster auf einer Sandschicht über einer Tragschicht aus sandigem, teils schwach schluffigem Kalksteinschotter. Darunter liegen Auffüllungen bis ca. 2,7 m Tiefe über Terrassenablagerungen in Form von stark sandigem, schwach schluffigem Kies.

Während der Felduntersuchungen wurde bis zur maximalen Bohrendteufe von 7,0 m entsprechend ca. 65,7 m ü. NHN kein Grundwasser angetroffen, lediglich vereinzelt Stauwasser.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind die Tragschichten der Einbauklasse 1 (sog. „Z1.2-Material“) zuzuordnen. Die Auffüllung ist der Einbauklasse 2 gemäß LAGA M20 „Boden“ (1997) zuzuordnen (sog. „Z2-Material“).

Aufgrund der ermittelten Altlasten wird folgender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

D 12. Hinweise

Vorbemerkung:

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-4 - Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

1. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen. Entdecker von Bodendenkmälern sowie Eigentümer, sonstige Nutzungsberechtigte und Leiter der Arbeiten, bei denen das Bodendenkmal entdeckt worden ist, sind verpflichtet, dies der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich anzuzeigen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Firmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden.

2. Grundwasser

³³ Dr. Gärtner und Partner GbR – Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: Baugrundbeurteilung / Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials, Duisburg 2020

Eine Grundwassernutzung ist im gesamten Untersuchungsgebiet nur nach Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Oberhausen zulässig. Auf jeden Fall ist jedoch die Eignung des Grundwassers für den jeweiligen Verwendungszweck nachzuweisen.

3. Boden und Altlasten / Fachgutachterliche Überwachung

Sämtliche Erdarbeiten sind im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über notwendige Arbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen ist im Bereich der Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen eine Überdeckung mit ausschließlich natürlichen Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen, in einer Mindeststärke von 0,35 m aufzubringen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden.

4. Niederschlagswasser

Durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Für das Plangebiet kann somit eine grundsätzliche Gefährdung durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche im Süden und entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze können bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,5 m überschwemmt werden. Eine Ausnahme bildet die tieferliegende Anlieferungsrampe des Bestandsmarktes, die um bis zu über 1,0 m überschwemmt werden kann, jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung entfallen wird.

Bei der Planung der Niederschlagswasserrückhaltung empfiehlt es sich, frühzeitig Kontakt mit dem Fachbereich Gewässerschutz der Stadt Oberhausen bzw. mit dem für Stadtentwässerung zuständigen Wirtschaftsbetrieb der Stadt Oberhausen (Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) aufzunehmen.

5. Immissionsschutz

Die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes ist rechtzeitig vor 22 Uhr zu beenden, sodass bis 22 Uhr alle Kunden und Beschäftigte den Parkplatz verlassen haben. Die Öffnungszeit ist so zu wählen, dass vor 6 Uhr keine Kunden und Beschäftigten den Parkplatz befahren.

- 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 zu verkleiden.
- Das Tor der Anlieferung ist während der Ladevorgänge zu schließen.
- Das Schalldämm-Maß des Tors an der Anlieferung soll mindestens $R_w = 20$ dB betragen.

- Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m ist an der Huysenstraße 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.

Im Plangebiet sind gesunde Wohnverhältnisse auch bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts gem. TA-Lärm für WR-Gebiete von 50/35 dB(A) um bis zu 2,6 dB(A) tags am IP 6 (Jacobistraße 1) gewährleistet. Die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm für WA-Gebiete (55/40 dB(A)) werden umfassend eingehalten.

E UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

E 1. Zusammenfassung Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Der Umweltbericht in der Fassung vom 01.09.2022 ist in Gänze als gesonderter Teil dieser Begründung als gesonderter Teil B der Begründung beigelegt.

Bezogen auf die vorgenannten Schutzgüter kommt die durchgeführte Umweltprüfung zu folgenden Ergebnissen:

Die Umweltbelange stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht prinzipiell entgegen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind im Plangebiet ausschließlich Böden betroffen, die massiv verändert wurden und keine besondere Schutzwürdigkeit genießen.
2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Auch werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen. Die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser wirkt in begrenztem Umfang positiv auf das Schutzgut Wasser.
3. Die Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe besteht nicht.
4. Es ist eine geringe positive Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar, die sich aber auf das Plangebiet beschränkt. Die Fläche erbringt keine spezifischen lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belastete Flächen.

5. Es sind durch die Lärmschutzmaßnahmen nur punktuelle, geringe Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte in umgebenden Wohngebieten zu erwarten.
6. Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen geringer ökologischer Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist ausgeschlossen. Die Ausstattung mit Lebensräumen wird sich durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Gebäudebegrünung in begrenztem Umfang verbessern.
7. Es werden keine für die Erholung wesentlichen Flächen in Anspruch genommen.
8. Eine Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erkennen.

Bei dauerhaftem Verzicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes würde voraussichtlich die vorhandene Einzelhandelsnutzung in gleicher oder leicht veränderter Form beibehalten. Hinsichtlich konkreter Inhalte von umweltrelevanten Belangen wird auf den Teil B der Begründung Umweltbericht verwiesen.

E 2. Artenschutz / Planungsrelevante Arten

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Bauleitplanverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 BNatSchG i V m. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 gilt es zu überprüfen, ob es durch das Vorhaben ggf. zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Zu den in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten Verboten gehören u. a. das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten geschützter Tierarten sowie die Entnahme aus der Natur, die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Die Verbote gelten sinngemäß auch für wildwachsende Pflanzen der geschützten Arten und deren Standorte. Falls durch das Vorhaben Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die Ausnahmeregelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beachten.

Zur Ermittlung der gebietsspezifischen Artvorkommen erfolgte eine Potenzialanalyse durch den Artenschutzgutachter, indem die bei der Gebäude- und Geländebegehung erfassten Lebensraumstrukturen hinsichtlich ihrer Funktion für geschützte Arten betrachtet werden und der Status der jeweiligen Arten im Gebiet eingeschätzt wird. Dazu erfolgte am 26.02.2019 eine intensive Kontrolle aller zugänglichen Stellen des Gebäudes inklusive des Dachbodenbereiches des SB-Marktes durch einen Fachbiologen. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Auf dem Gelände befinden sich keine Bäume. Eine Suche auf dem betroffenen Grundstück nach besetzten Vogelnestern und auf vorhandene Hohlräume und Spalten, die sich potenziell als Fledermausunterschlupf eignen könnten, beschränkt sich somit auf das Markt-Gebäude und die schmalen Grünstreifen die sich auf dem Grundstück befinden³⁴.

Nach abschließender Artenschutzprüfung (Stufe I: Vorprüfung) ist aus fachgutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass unter Beachtung der in Kapitel 5.1³⁵ des artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten allgemeinen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Tierarten (Säugetiere (Fledermäuse und Vögel) keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten ist.

³⁴ Ökoplan Hemmer: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch eines Lidl SB-Marktes an der Teutoburger Straße 313 in Oberhausen – Tackenberg, Moers, 2022: S. 3f

³⁵ Ökoplan Hemmer: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch eines Lidl SB-Marktes an der Teutoburger Straße 313 in Oberhausen – Tackenberg, Moers, 2022: S. 19

Eine Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe II (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich³⁶.

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden – insofern sie nicht im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln sind – innerhalb des zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 gem. § 12 BauGB gehörenden Durchführungsvertrages geregelt.

E 3. Belange des Immissionsschutzes

Lärmbelastung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind innerhalb eines Bauleitplanverfahrens u. a. auch die Belange des Immissionsschutzes, und dazu gehört auch insbesondere der Schallschutz, zu berücksichtigen und mit anderen Belangen gegeneinander und untereinander abzuwägen. Ein planungsrelevantes Schallschutzgutachten³⁷ wurde durch das Büro Brilon Bondzio Weiser erarbeitet. In diesem Gutachten sind vor allem folgende potentielle Emissionsquellen betrachtet worden:

- ☐ Gewerbelärm (u.a. Parkplatz, Anlieferung, technische Anlagen).
- ☐ Verkehrslärm

Die gutachterliche Quantifizierung und Bewertung geht davon aus, dass im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) keine Geräuscentwicklungen aus dem Vorhabengebiet zu erwarten sind, da vorausgesetzt wird, dass die Öffnungszeiten des Vorhabens entsprechend gewählt werden und keine Anlieferungen durchgeführt werden³⁸. Unter dieser Voraussetzung werden auch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 entwickelt. Eine abschließende diesbzgl. Regelung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags oder im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Das Lärmgutachten kommt bei der Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens im derzeitigen Planungsstand vor diesem Hintergrund insgesamt zu folgenden Ergebnissen³⁹, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 31 und / oder des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen sind:

Gewerbelärm:

- ☐ Die Öffnungszeit ist rechtzeitig vor 22 Uhr zu beenden, sodass bis 22 Uhr alle Kunden und Beschäftigte 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.

³⁶ Ökoplan Hemmer: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch eines Lidl SB-Marktes an der Teutoburger Straße 313 in Oberhausen – Tackenberg, Moers, 2022: S. 19

³⁷ Brilon Bondzio Weiser – Ingenieursgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022

³⁸ Brilon Bondzio Weiser – Ingenieursgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022: S. 22

³⁹ Brilon Bondzio Weiser – Ingenieursgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022: S. 34f

- Die Deckenunterseite der Parkgarage und der Anlieferung sind mit absorbierenden Materialien zu verkleiden.
 - Das Automatiktor der Anlieferung ist während der Ladevorgänge zu schließen.
 - Das Schalldämm-Maß des Tors an der Anlieferung soll mindestens $R_w = 20$ dB betragen.
 - Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m 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.

Vor diesem gutachterlichen Analysehintergrund wird innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 als aktive Lärmschutzmaßnahme i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m in dem dafür vorgesehenen Bereich an der Huyssenstraße zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung festgesetzt.

Die weiteren vorgenannten 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 vorgenannten 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 6 (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“ 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 0,6 bis 2,3 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für „Allgemeine Wohngebiete (WA) i.S.v. § 4 BauNVO“. Ebenso können durch die Vorhabenrealisierung die im derzeitigen Bestand gegebenen Grenzwertüberschreitungen an den Immissionsorten 4 (Turnplatzstr. 1a) und 5 (Huyssenstraße 6) vermieden werden.

Verkehrslärm:

- ☐ Das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall führt im Verlauf der gutachterlich untersuchten Straßen zu keiner wahrnehmbaren Steigerung der Lärmbelastung. Die Veränderung zum Prognose-Nullfall liegt in den meisten Fällen zwischen -1,9 bis +0,5 dB(A) im Tageszeitraum und -2,0 bis +0,5 dB(A) im Nachtzeitraum.
- ☐ Die höchsten Beurteilungspegel mit 67/59 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 Bauleitplanung 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 Lärmimmissionen bedingt werden.

E 4. Klimaschutz und -anpassung (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) von Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1a Abs. 5 BauGB „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Für das Vorhaben sind Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine partielle Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das Vorhaben soll sich ebenfalls durch eine hohe gebäudebezogene Energieeffizienz auszeichnen. Ferner ist die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen.

Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen werden sich stadtklimatische Effekte (insbesondere die einer thermischen Veränderung) auf der Vorhabenfläche verringern und somit dazu beitragen, die stadtklimatischen Auswirkungen des Klimawandels zu verringern.

E 5. Altlasten und Bodenschutz

Für die Errichtung des heutigen Lidl-Marktes liegt ein Gutachten (Baugrundbeurteilung / Versickerungsuntersuchung / Orientierende Bodenuntersuchung) des Ingenieurbüros Dr. Gärtner und Partner aus dem Jahre 2005⁴⁰ vor.

Im Rahmen des damaligen Grundstückskaufs wurde stichprobenhaft geprüft, ob Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Hierzu wurden sieben gleichmäßig innerhalb des Vorhabengebiets verteilte Bohrungen ausgeführt.

An den Bohrstellen wurden mit Ausnahme einer bis in ca. 2,3 m Tiefe reichenden, bauschutt- und aschehaltigen Auffüllung außer den Tragschichten für die Pflasterung keine Fremdanteile festgestellt. Die genannte Auffüllung liegt außerhalb der heutigen Bautätigkeit und besitzt eine Befestigung durch Pflaster. Eine Nutzungsänderung bzw. Entsiegelung der Oberfläche sowie ein Eingriff in den Untergrund wurde nicht vorgenommen. Möglicherweise wurde das damalige Pflaster durch heutiges Pflaster oder eine Schwarzdecke ersetzt.

Da auch kein Grundwasser zu erwarten war, wurde das umweltrelevante Gefährdungspotential als gering eingestuft.

In einer ergänzenden Baugrundbeurteilung des gleichen Gutachters im Jahr 2020⁴¹ wurden ergänzende Felduntersuchungen im Bereich der Stellplätze und chemische Laborversuche durchgeführt. Dabei liegt Betonverbundpflaster auf einer Sandschicht über einer

⁴⁰ Dr. Gärtner und Partner GbR – Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: Baugrundbeurteilung / Gründungsberatung / Versickerungsuntersuchung / Orientierende Bodenuntersuchung zur Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes an der Teutoburger Straße 313 in Oberhausen-Osterfeld, Duisburg, September 2005

⁴¹ Dr. Gärtner und Partner GbR – Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: Baugrundbeurteilung / Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials, Duisburg 2020

Tragschicht aus sandigem, teils schwach schluffigem Kalksteinschotter. Darunter liegen Auffüllungen bis ca. 2,7 m Tiefe über Terrassenablagerungen in Form von stark sandigem, schwach schluffigem Kies.

Während der Felduntersuchungen wurde bis zur maximalen Bohrendteufe von 7,0 m entsprechend ca. 65,7 m ü. NHN kein Grundwasser angetroffen, lediglich vereinzelt Stauwasser.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind die Tragschichten der Einbauklasse 1 (sog. „Z1.2-Material“) zuzuordnen. Die Auffüllung ist der Einbauklasse 2 gemäß LAGA M20 „Boden“ (1997) zuzuordnen (sog. „Z2-Material“).

Ein aktueller Handlungsbedarf im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 31 für weitergehende Untersuchungen oder zusätzliche chemische Analysen wird in Abstimmungen mit dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Fachbereich 2-2-20 / Untere Bodenschutzbehörde) derzeit nicht für erforderlich gehalten.

F WEITERE BELANGE

F 1. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Der vorhandene LIDL-Markt an der Teutoburger Straße in Oberhausen soll einschließlich des Parkplatzes komplett rückgebaut werden. Der geplante Ersatzneubau soll an gleicher Stelle, aber mit größerer Grundfläche, errichtet werden.

Die vorhandene Entwässerung einschließlich der Grundleitungen soll ebenfalls zurückgebaut werden. Lediglich der vorhandene Mischwasser-Hausanschluss bleibt erhalten und soll weiterhin für die Entsorgung des Schmutzwassers und des auf den Parkplatzflächen anfallenden Niederschlagswasser genutzt werden. Die Schmutzwasserentwässerung des Vorhabengebietes erfolgt daher mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Für das Plangebiet kann eine grundsätzliche Gefährdung durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche im Süden und entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze können bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,5 m überschwemmt werden. Eine Ausnahme bildet die tieferliegende Anlieferungsrampe des Bestandsmarktes, die um bis zu über 1,0 m überschwemmt werden kann, jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung entfallen wird.



Abb. 8: Wassertiefen bei einem extremen Starkregenereignis im Plangebiet (Quelle: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>)

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Dazu wird eine ca. 210 m² große Rigole aus Schotter in 80 cm Stärke unterhalb des Parkplatzes geplant. Der stark wasserspeichernde Spezienschotter wird gegen Verschmutzung rundum mit Vlies abgedeckt. Der Zulauf erfolgt über einen vorgeschalteten Schlammfang. Bei der Dimensionierung der Rigole ist ein 30-jähriges Regenereignis berücksichtigt, so dass auch bei Starkregen eine schadlose Rückhaltung und Versickerung gewährleistet ist.

Falls sich die Rigolenversickerung im Rahmen der weiteren Ausbauplanung und Prüfung als nicht realisierbar erweisen sollte, kann auch eine auf 40 l/s gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die bestehende, das Vorhabengebiet umgebende Mischwasserkanalisation – wie bereits im derzeitigen Bestand vorhanden – vorgesehen werden.

Die konkrete Entwässerungsplanung bleibt grundsätzlich dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und ist in diesem Verfahren abschließend zu regeln.

Weitere Versorgungsleitungen

Für die ggf. notwendige Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) soll bei Bedarf in Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsträgern ein Leitungsplan aufgestellt werden. Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

F 2. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW).

Es bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Hinweise, dass Belange des Denkmalschutzes durch die vorhabenbezogene Bauleitplanung Nr. 31 berührt werden könnten.

F 3. Kampfmittel

Aussagen der betroffenen Träger öffentlicher Belange liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

G S O N S T I G E S

G 1. Bodenordnung

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 und dem Vorhabengebiet zuzufügen. Diesbezügliche verwaltungsseitige Prüfungen sind veranlasst.

G 2. Durchführungsvertrag

Weitere notwendige vorhabenspezifische Maßnahmen, die nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt werden können, werden innerhalb des nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin geregelt.

Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere:

- Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum, ausgelöst durch das Vorhaben (z.B. Änderungsmaßnahmen im Bereich der Bushaltestelle aufgrund der Ausfahrtsituation an der Teutoburger Straße)
- betriebsorganisatorische Regelungen zur Anlieferung (Ablauf des Anlieferungsvorgangs) und zu Öffnungszeiten zur Einhaltung der erforderlichen Immissionswerte,
- Gestaltung der Lärmschutzwand.

G 3. Flächenbilanz

Das Vorhabengebiet umfasst insgesamt rd. 4.657 m² und wird in Gänze als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Eine Differenzierung unterschiedlicher Flächen ist aufgrund der Beschränkung auf den Vorhabenstandort nicht notwendig

G 4. Kosten / Finanzierung

Die mit dem Verfahren in Verbindung stehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 getragen und im weiteren Verfahren konkretisiert.

Der Stadt Oberhausen entstehen nach dem jetzigen Stand der Planung im Zusammenhang mit der Durchführung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 keine Kosten.

Sofern kostentechnische Regelungen im Zusammenhang mit der Durchführung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 im weiteren Verfahren erforderlich werden, werden diese in den zur vor habenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 gehörenden Durchführungsvertrag i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB im weiteren Verfahren aufgenommen.

Diese Begründung in der ursprünglichen Fassung aus der 1. Offenlage vom 09.02.2021 wurde um die in Rot vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen fortgeschrieben.

Essen, 18.10.2022

Michael Happe, Stadtplaner AKNW

BKR Essen

Anlagen

☐ **Anlage 1: Artenschutzprüfung / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzgutachten)**

Ökoplan Hemmer, Moers [Stand: 01. September 2022].

☐ **Anlage 2: Baugrundbeurteilung / Versickerungsuntersuchung / Orientierende Bodenuntersuchung (Bodengutachten)**

GFP - Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR, Duisburg
[Stand: 30. September 2005].

☐ **Anlage 3: Baugrundbeurteilung / Gründungsberatung / abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials (Bodengutachten)**

GFP - Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR, Duisburg
[Stand: 26. Februar 2020].

☐ **Anlage 4: Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße in Oberhausen (Verkehrsgutachten)**

Brilon Bondzio Weiser, Bochum [Stand: 16. August 2022].

☐ **Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße in Oberhausen (Schallgutachten)**

Brilon Bondzio Weiser, Bochum [Stand: 16. August 2022].

☐ **Anlage 6: Auswirkungenanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes in Oberhausen, Teutoburger Straße 313, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Stadt + Handel, Dortmund [Stand 08/2022]

* in der redaktionellen Fortschreibung vom 16.03.2023

Ausgefertigt: 26.10.2022

redaktionell fortgeschrieben am: 27.03.2023

Happe

Michael Happe

Stadtplaner AKNW

Planungsbüro BKR Essen

Heckstraße 59

45239 Essen



Perian

Thomas Perian

stellv. Bereichsleiter

Stadt Oberhausen

Bereich 5-1 / Stadtplanung

Diese Begründung (Teil A) samt Umweltbericht (Teil B) hat in der Zeit vom 28.10.2022 bis 28.11.2022 einschließlich zum zweiten Mal erneut öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:

§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353).

Oberhausen, 29.11.2022

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Prism
Bereichsleiter 5-1
- Stadtplanung -

STADT OBERHAUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -

in

Oberhausen - Osterfeld

**BEGRÜNDUNG (ENTWURF)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Teil B – Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31

Stand: 11.01.2021, zuletzt aktualisiert am 01.09.2022

1.1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	3
1.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	3
1.2	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	3
1.2.1	Fachgesetzliche Vorgaben	3
1.2.2	Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten	5
1.3	Methodik der Bewertung	6
2	Umweltauswirkungen	6
2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.1.1	Bestand	6
2.1.2	Vorgesehene Maßnahmen	6
2.1.3	Prognose der Auswirkungen	6
2.1.4	Bewertung	6
2.2	Fläche und Boden	7
2.2.1	Bestand	7
2.2.2	Prognose der Auswirkungen	7
2.2.3	Vorgesehene Maßnahmen	7
2.2.4	Bewertung	7
2.3	Wasser	7
2.3.1	Bestand	7
2.3.2	Prognose der Auswirkungen	8
2.3.3	Vorgesehene Maßnahmen	8
2.3.4	Bewertung	8
2.4	Luft und Klima	8
2.4.1	Bestand	8
2.4.2	Prognose der Auswirkungen	9
2.4.3	Vorgesehene Maßnahmen	9
2.4.4	Bewertung	9
2.5	Landschaft und Ortsbild	9
2.5.1	Bestand	9
2.5.2	Prognose der Auswirkungen	9
2.5.3	Vorgesehene Maßnahmen	10
2.5.4	Bewertung	10
2.6	Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	10
2.6.1	Bestand und Prognose der Auswirkungen	10
2.6.2	Vorgesehene Maßnahmen	12
2.6.3	Bewertung	12
2.7	Kultur und Sachgüter	12
2.7.1	Bestand	12
2.7.2	Prognose der Auswirkungen	12
2.7.3	Vorgesehene Maßnahmen	12
2.7.4	Bewertung	12
2.8	Sonstige Belange des Umweltschutzes	13
2.8.1	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	13
2.8.2	Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie	13
2.8.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	13
3	Wechselwirkungen.....	13
4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14

5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich	14
5.1	Vermeidung und Minderung	14
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
6.1	Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet	14
6.2	Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort	14
6.3	Planungsalternativen am beabsichtigten Standort	15
7	Zusätzliche Angaben	15
7.1	Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen	15
7.2	Maßnahmen der Überwachung	15
7.3	Zusammenfassung	15
7.4	Quellen	16

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Oberhausen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Erweiterungsneubau auf dem Gelände eines bestehenden kleinflächigen Lebensmittel-Discountmarktes der Firma Lidl zu schaffen. Das Bauleitplanverfahren ist erforderlich, um die Integration eines dann i.S.v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) großflächigen Einzelhandelsbetriebes städtebaulich verträglich zu steuern.

1.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Oberhausen Osterfeld unmittelbar an der Verwaltungsgrenze zur Stadt Bottrop und ist allseits von Siedlungsflächen umgeben. Es handelt sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort, der von der Huyssenstraße und der Teutoburger Straße aus erschlossen ist, mit dem Gebäude im Westen und der Stellplatzanlage im Osten. Die Vorhabenfläche ist weitgehend überbaut bzw. versiegelt, weist nur geringe Anteile an Ziergrün auf und ist weitgehend eben.

Die Planungen sehen den Abriss der bestehenden Handelsimmobilie und den anschließenden Neubau einer „Metropolkonzept-Filiale“ vor. Damit ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von heute etwa 800 m² auf 1.150 m² verbunden. Eine „Metropolkonzept-Filiale“ der Fa. Lidl zeichnet sich unter anderem durch eine moderne Architektur in ökologischer Bauweise mit Gründach, Fassadenbegrünung und ergänzender Photovoltaiknutzung sowie eine hohe Energieeffizienz aus, umfasst aber auch ein neues Stellplatzkonzept, mit teilweise in den Baukörper integrierten Stellplätzen. In dem geplanten überwiegend zweigeschossigen Baukörper soll der Verkaufsraum im Obergeschoss und im Erdgeschoss eine eingebaute Stellplatzanlage realisiert werden. Die Warenanlieferung soll ebenfalls in einem eingebauten Andienungsbereich abgewickelt werden, um potentielle Lärmemissionen auf sensible Umgebungsnutzungen zu reduzieren und die Einbindung als Nahversorgungsstandort in dessen städtebauliches Umfeld verträglich zu gestalten.

Der Hauptgebäudekörper soll eine Höhe von ca. 10,00 m aufweisen, die punktuelle Erhöhung durch ein Staffelgeschoss in der dritten Geschossebene für Büro- und Sozialräume ist verbunden mit einer Gebäudehöhe für diesen Bereich von ca. 12,00 m.

Die verkehrliche Erschließung ist künftig für den Anlieferungsverkehr von der Huyssenstraße, für den Kundenverkehr von der Jacobistraße vorgesehen. Zusätzlich wird die Parkebene im Gebäude eine Anbindung (Ausfahrt) an die Teutoburger Straße erhalten.

Die Regenentwässerung erfolgt im Trennsystem und soll im Wesentlichen durch eine unterirdische Versickerung mittels Rigolen erfolgen. Falls sich diese im Rahmen der weiteren planerischen Ausarbeitung und Prüfung als nicht realisierbar erweisen sollte, kann auch die bestehende und genehmigte Ableitung in die öffentliche Mischkanalisation beibehalten werden, mittels derer der bestehende Markt entwässert wird.

Zur Bewertung des Vorhabens in Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur ist auf die Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung zu verweisen.

1.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

1.2.1 Fachgesetzliche Vorgaben

Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

In die Abwägung einzustellen sind die **Auswirkungen auf die Schutzgüter** (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt), die umweltbezogenen Auswirkungen **auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung** („Schutzgut Mensch“) insgesamt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter** sowie die **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG); die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes; die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Für das Planverfahren von besonderer Bedeutung sind die **Bodenschutzklausel** (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und die **Umwidmungssperrklausel** für landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sowie die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

Das BauGB ist somit medienübergreifend und querschnittsorientiert ausgerichtet, Konkretisierungen der eher allgemein formulierten Ziele finden sich in den jeweiligen Fachgesetzen zu den Schutzgütern.

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Ziele des BImSchG sind der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt Orientierungswerte, differenziert nach Nutzungen sowie Tag- und Nachtzeit, fest.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Bauleitplanung kommt im Bereich der Luftschadstoffe der 39. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eine besondere Bedeutung zu, da diese Grenzwerte für die Belastung mit Schadstoffen wie Feinstaub und Stickstoffdioxid festlegt, die bei der Bewertung der Erheblichkeit von Auswirkungen einer Planung ebenso heranzuziehen sind wie bei der Bewertung der auf ein Vorhaben einwirkenden Belastungen.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

In das BNatSchG integriert sind die Vorgaben des europäischen Naturschutzrechtes, insbesondere der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie. Der Umgang mit deren Regelungen ist in methodischen Handreichungen und Empfehlungen niedergelegt.

Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im BNatSchG näher definierten Gruppen relevanter Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt. Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz (LWG-NW) wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung. Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In § 44 LWG NW ist präzisierend festgelegt, dass nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des WHG zu beseitigen ist.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist der Zweck und Ziel des Gesetzes, *„nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“*

Ergänzend bestimmt das BBodSchG, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

Die Bundesbodenschutzverordnung regelt die Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten wie auch die Anforderungen zum Beispiel an die Probennahme und Analytik, die Gefahrenabwehr und den Inhalt von Sanierungsplänen. Für eine Reihe von Schadstoffen enthält sie Prüf-, Maßnahmen- und Vorsorgewerte.

Denkmalschutzrecht

Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere werden dazu die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden frühzeitig eingeschaltet. Die Behörden sind aufgefordert, daran mitzuwirken, dass die Denkmäler in die Raumordnung und Landesplanung, die städtebauliche Entwicklung und die Landespflege einbezogen und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

1.2.2 Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten

Der seit 2010 wirksame Regionale Flächennutzungsplan mit Stand vom 15.10.2019 enthält für die überwiegenden Teile des Plangebietes die regionalplanerische Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und die flächennutzungsplanerische Darstellung „Wohnbaufläche“.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. und nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen.

Im „Maßnahmenplan“ des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) ist für die Teutoburger Straße der Maßnahmentyp „Verbundachse“ verzeichnet, der verdeutlicht, dass im Verlauf der Straße Potentiale zur Förderung des Biotopverbundes und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse zu sehen sind. Allgemeine planerische Ziele sind bei diesem Maßnahmentyp, vorhandene Vegetationsstrukturen zu sichern und zu ergänzen bzw. neu anzulegen und gegebenenfalls auch Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erholungsfunktion und der Erreichbarkeit von Siedlungs- und Freiflächen zu schaffen oder zu optimieren.

1.3 Methodik der Bewertung

Die **Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen** eines Vorhabens kann nicht ausschließlich auf die Einhaltung der Grenzwerte einschlägiger Regelwerke und Gesetze abstellen, weil dadurch die Grenze zwischen *erheblichen* Umweltauswirkungen und *schädlichen* Umwelteinwirkungen entfallen würde und insbesondere die Aspekte Vorsorge und Entwicklung/Förderung von Leistungen des Umwelthaushaltes gegebenenfalls zu wenig Beachtung erfahren. Erheblich ist eine nachteilige Umweltauswirkung also nicht erst dann, wenn diese so gewichtig ist, dass sie nach Einschätzung der Behörden zu einer Versagung der Zulassung führen kann.

Für die meisten Schutzgüter gibt es aber prinzipiell keine naturwissenschaftlich zwingenden „Grenzwerte“, teilweise können sich Bewertungen schon innerhalb der Betrachtungen für ein einzelnes Schutzgut unterscheiden (eine Maßnahme also sowohl positive wie negative Folgen etwa im Artenschutz haben). Soweit also keine einschlägigen Regelwerke (solche liegen v. a. im Immissionsschutz und im Bodenschutz vor) herangezogen werden können, wird die Bewertung durch Interpretation der gesetzlich definierten Ziele in verbal-argumentativer Form nach Maßgabe und in Auslegung der Ziele und Vorgaben der geltenden Fachgesetze und untergesetzlicher Regelwerke erfolgen.

Kriterien für die Bestimmung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen sind dabei u.a. ihre Merkmale insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit, den kumulativen Charakter sowie der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.

2 Umweltauswirkungen

2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1.1 Bestand

Gebäude und Stellplatzanlage nehmen derzeit den weit überwiegenden Teil des Plangebietes ein, Freiflächen sind lediglich parallel der umgebenden Straßen in Form von Ziergrünflächen (Bodendecker, Rasen) vorhanden. Einzelbäume finden sich zum Teil unmittelbar an die Vorhabenfläche angrenzend im öffentlichen Straßenraum.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

Die zum Bebauungsplan erstellte artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zusammenfassend zu der Bewertung, dass unter Beachtung allgemeiner Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Tierarten kein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten ist und daher auch keine Artenschutzprüfung Stufe II (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) erforderlich ist.

2.1.2 Vorgesehene Maßnahmen

Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutzgut Flora/Fauna in Form von Festsetzungen zur Neupflanzung von Einzelbäumen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.

2.1.3 Prognose der Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass bauzeitlich sämtliche Vegetationsbestände beseitigt werden. Die betroffenen Biotoptypen sind als solche von geringem ökologischem Wert einzustufen und werden nach Abschluss der Bauarbeiten durch neue, teilweise höherwertige ersetzt.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist auszuschließen.

2.1.4 Bewertung

Das Vorhaben ist mit dem Verlust von sehr kleinteiligen Lebensräumen kulturfolgender Arten, die mit den speziellen Anforderungen des Standortes (fast ausschließlich Ziergrün) zurechtkommen, verbunden und hat somit

zwar grundsätzlich negative Auswirkungen, diesen sind aber die neu entstehenden Lebensräume in den Freiflächen gegenüberzustellen, die sich ebenfalls an kulturfolgende Arten wenden. Erhebliche Auswirkungen auf eine Biotopverbundfunktion sind nicht zu erkennen.

Den Zielen des BNatSchG wird insoweit entsprochen, als das Plangebiet bereits über Jahrzehnte hinweg einer sehr intensiven Nutzung unterlegen hat und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Zusammenfassend lässt die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen. Die Planung ist aufgrund der nunmehr vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Anpflanzung von Bäumen auf der offenen Stellplatzfläche im Vergleich zum Bestand hinsichtlich des Schutzgutes positiv zu beurteilen.

2.2 Fläche und Boden

2.2.1 Bestand

Das Plangebiet ist weitestgehend befestigt und überbaut.

Eine vorliegende Baugrunduntersuchung ergab, dass lediglich in einem kleinen Teilbereich eine bis zu 2,3 m in die Tiefe reichende Auffüllung mit Anteilen Bauschutt und Asche vorliegt, ansonsten aber unten den Tragschichten der Pflasterung Kiese und Sande ohne Fremddteile anstehen, bei denen es sich auch um umgelagerte bzw. aufgefüllte Böden handeln könnte.

Auf der Vorhabenfläche liegen somit weder besonders schutzwürdige Böden nach § 1 Abs. 1 LBodSchG noch in anderer Hinsicht schutzwürdige Böden vor.

Da es sich nicht um eine erstmals bebaute Fläche handelt, kommt der § 44 LWG nicht zur Anwendung. Es liegt die gutachterliche Einschätzung vor, dass eine Versickerung aufgrund der Standortverhältnisse prinzipiell möglich ist, wenngleich die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes sehr begrenzt ist.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die Errichtung des neuen Gebäudes und der privaten Verkehrsflächen erfolgt keine wesentliche Zunahme der versiegelten Flächen. Betroffen sind ausschließlich massiv überformte Flächen, die nahezu keine Bodenfunktionen übernehmen.

2.2.3 Vorgesehene Maßnahmen

Es sind keine speziellen Maßnahmen zum Bodenschutz vorgesehen. Die geplante Versickerung dient mittelbar auch dem Schutzgut Boden.

2.2.4 Bewertung

Das Vorhaben hat keine erheblichen negative Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regel-, Speicher- und Pufferfunktion und Ertragsfunktion) bereits aktuell nur in geringem Maße erfüllt werden und sich an dieser Funktionserfüllung mit der Umsetzung der Planung keine wesentlichen Veränderungen ergeben werden.

Es gibt keine wesentlichen Veränderungen der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke.

2.3 Wasser

2.3.1 Bestand

Im Plangebiet wie auch unmittelbar daran angrenzend gibt es keine Oberflächengewässer. Grundwasser ist erst in großen Tiefen zu erwarten. Eine Versickerung von auf befestigten Flächen abfließendem Niederschlagswasser ist prinzipiell möglich.

Eine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor. Solche sind aufgrund der Nutzungsstruktur aber auch nicht zu erwarten. Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet derzeit nicht wesentlich eingeschränkt.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden sich keine wesentlichen Änderungen am Umfang der Flächen ergeben, auf denen derzeit noch Niederschläge unmittelbar versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen. Durch die geplante Versickerung wird es zu einer geringfügigen Verbesserung der Grundwasserneubildung kommen, die jedoch nicht von Bedeutung für den Grundwasserleiter als Ganzes ist.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüsse aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

2.3.3 Vorgesehene Maßnahmen

Maßnahme zum Gewässerschutz sind nicht vorgesehen.

2.3.4 Bewertung

Der Umfang der zur Grundwasseranreicherung beitragenden Niederschläge wird sich durch die geplante Versickerung erhöhen. Da der Grundwasserleiter sehr viel größer ist als das Plangebiet und keine Quellen oder andere vom Grundwasser abhängige wertvolle Biotope betroffen sind, sind aber angesichts der geringen Größe des Plangebietes lediglich geringe **positive Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die Analyse zum Schutzgut Wasser steht der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

2.4 Luft und Klima

2.4.1 Bestand

Lufthygienisch-klimatisch wird das Plangebiet und sein Umfeld durch den Klimatotyp „Stadttrandklima“ mit Übergang zum Stadtklima bzw. zum Gewerbeklima gekennzeichnet, der gegenüber dem Freiland durch bereits deutlich veränderte Charakteristika (eingeschränkte Austauschverhältnisse, fehlende Abschattungsstrukturen durch verdunstungsaktive Baumkronen, stärkere Hitze- und Wärmebelastung mit länger anhaltenden Überwärmungsphasen) bestimmt ist. Im näheren Umfeld finden sich auch große Flächen mit Freiland oder Parkklima. Somit ist im Umfeld von keinem besonderen Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleichsbedarf auszugehen.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne oder eine Bedeutung zur Kaltluftproduktion kommt dem Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht zu. Eine Leistung zur Luftregeneration ist im Plangebiet schon wegen des sehr geringen Vegetationsaufkommens nicht zu erwarten. Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in die angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar. Die Darstellung des Klimatotyps „Stadtklima“ auf der regionalklimatischen Ebene in den digitalen Karten auf dem Klimaserver des RVR (vgl. Quellenverzeichnis) verweist jedoch darauf, dass angesichts des Klimawandels generell entsprechende Maßnahmen zur Minderung stadtklimatischer Effekte vorgesehen werden sollten.

Als Emissionsquellen sind die Verkehrsstraßen im weiteren Umfeld des Plangebietes zu nennen. Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Plangebiet, die besonderer bauleitplanerischer Maßnahmen Bedarf liegen nicht vor. Durch Starkregenereignisse können Überschwemmungen hervorgerufen werden. Da die befestigte Grundstücksfläche im Plangebiet mehr als 800 m² beträgt, ist im Baugenehmigungsverfahren ohnehin ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen. Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländere Relief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen. In der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) veröffentlichten Starkregenhinweiskarte sind für das Plangebiet für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ nur in Teilbereichen Wassertiefen >10 cm ausgewiesen. Die auf dem Grundstück liegenden Überschwemmungsbereiche können demnach bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,50 m überschwemmt werden. Zusätzlich wird prognostiziert, dass die tieferliegende Anlieferungsrampe des Bestandsmarktes um bis zu über 1,0 m überschwemmt werden kann.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die geplante Dach- und Fassadenbegrünung werden sich stadtklimatische Effekte (insbesondere die einer thermischen Veränderung) auf der Vorhabenfläche verringern und somit dazu beitragen die stadtklimatischen Auswirkungen des Klimawandels zu verringern. Durch die Bebauung wird es aber keine Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika geben, die sich durch den in der Klimaanalyse dargestellten Klimatotyp „Stadtklima“ (auf regionaler Ebene kleinflächig parallel der Teutoburger Straße dargestellt) ausdrücken. Auch sind bei Umsetzung der Planung keine klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu erwarten.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld allenfalls geringfügige Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten, da der objektbezogene Verkehr minimal zunimmt.

Die vorliegende Planung ist nur marginal von den o.g. Risiken aus Starkregenereignissen betroffen. Durch den Entfall der Bestandsrampe im Zuge der Vorhabenrealisierung und die damit verbundene Veränderung der Geländeoberfläche sind Überschwemmungstiefen von bis 1,0 m auf dem Grundstück nicht mehr zu erwarten. Die sonstigen geringfügigeren Überschwemmungstiefen von bis zu 0,5 m befinden sich v.a. im südlichen Teilbereich des Grundstücks und sind bei der Positionierung des Gebäudes bzw. der Gebäudeöffnungen berücksichtigt. Darüber hinaus trägt die Eigenart des Vorhabens mit dem im 1. OG gelegenen Verkaufsraum möglichen Überflutungsereignissen zusätzlich Rechnung.

2.4.3 Vorgesehene Maßnahmen

Zum Schutzgut Klima und Luft sind Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Anpflanzung von Bäumen auf der offenen Stellplatzfläche vorgesehen.

2.4.4 Bewertung

Das Vorhaben führt in Folge der geplanten Begrünungsmaßnahmen zu einer leichten positiven Veränderung der stadtklimatischen Verhältnisse bei der Temperatenausgleichsfunktion, weniger hingegen bei Luftregenerations- und Luftleitungsfunktion. Diese Veränderungen bleiben aber auf das Plangebiet beschränkt. Aus diesem Grund und weil der Fläche kein spezielles lufthygienisch-klimatisches Ausgleichspotential für belastete Flächen im näheren Umfeld zukommt, ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen. Grundsätzlich negative Veränderungen werden auch durch die mit der Bebauung einhergehenden Luftschadstoffemissionen (durch Verkehr) verursacht. Diese sind jedoch angesichts der minimalen Veränderungen und wegen der auf den breiten Straßenflächen vergleichsweise offenen Anströmungsverhältnisse als nicht erheblich negativ zu bewerten.

Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt somit keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Planung ist aufgrund der nunmehr vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Anpflanzung von Bäumen auf der offenen Stellplatzfläche im Vergleich zum Bestand hinsichtlich des Schutzgutes positiv zu beurteilen.

2.5 Landschaft und Ortsbild

2.5.1 Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Planungsraum durch die heterogene Siedlungsrandlage und den eher geringen Anteil vegetationsbestandener Flächen bestimmt. Die kleinen Gehölzstrukturen im Umfeld erlangen keine auch nur auf kurze Distanzen prägende Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist weder von einer landschaftlichen Einbindung noch von einem ausgeprägten Ortsbild zu sprechen.

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet nicht.

Für die Naherholung weist die Fläche keine Bedeutung auf.

2.5.2 Prognose der Auswirkungen

Grundlegende Veränderungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten, da sich das Volumen der neuen Bebauung nicht grundlegend von der Bestehenden unterscheidet. Insbesondere werden sich Blickbeziehungen nicht wesentlich verändern. Lediglich nach Norden wird durch die Anordnung einer Lärmschutzwand der Blick von der angrenzenden Wohnbebauung auf die offene Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes unterbunden.

2.5.3 Vorgesehene Maßnahmen

Zum Schutzgut sind Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur Schaffung von Grünanlagen im Plangebiet vorgesehen.

2.5.4 Bewertung

Die Planung führt zu nur auf kurze Distanzen sichtbare positive Veränderungen des Ortsbildes durch die verstärkte Begrünung des Gebäudes, während sich die größere Gebäudehöhe auch in der umgebenden Bebauung wiederfindet und somit nicht grundsätzlich negativ in Erscheinung tritt. Eine grundlegende Veränderung des Ortsbildes ist jedoch schon wegen der geringen Größe der Vorhabenflächen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Naherholung sind auszuschließen.

Die Analyse zum Schutzgut Landschaft lässt somit keine erheblichen Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist verbunden mit der geplanten Dachbegrünung und den weiteren Pflanzmaßnahmen als umweltverträglich zu beurteilen.

2.6 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

2.6.1 Bestand und Prognose der Auswirkungen

A Teilaspekt Lärm und Schadstoffe

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem bestehenden Einzelhandel und dem Verkehr auf den umliegenden Straßen ein. Mit dem Vorhaben ist nutzungsbedingt eine Zunahme der Lärmemissionen im Plangebiet wie auch in seinem Umfeld verbunden. Baubedingt, also zeitlich begrenzt, sind Schadstoffe, vor allem aber Lärmbelastungen durch den Baustellenverkehr absehbar. Um diese Veränderungen beurteilen zu können wurde eine Verkehrsuntersuchung sowie ein schalltechnischer Fachbeitrag erarbeitet.

In einer Verkehrsuntersuchung wurde ermittelt, welche zusätzliche Verkehrsnachfrage aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen störungsfrei und mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Dazu wurde das aktuelle Verkehrsaufkommen wurde an den relevanten Knotenpunkten erfasst und auf dieser Grundlage das Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall mit dem aus dem Prognose-Nullfall (nur unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung) verglichen.

Für die Erschließung des Parkplatzes wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, wobei gilt, dass die Anlieferung aus fahrgeometrischen Gründen in jedem Fall weiterhin von der Huyssenstraße aus erfolgen muss. Der Kundenverkehr kann hingegen grundsätzlich an verschiedenen Stellen erfolgen (von der Huyssenstraße, der Jacobistraße, der Straße Im Fuhlenbrock, aus dem Kreisverkehr und von der Teutoburger Straße) aus erfolgen, die in der Verkehrsuntersuchung geprüft wurden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll auf Grundlage der Untersuchungen und der Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern im Wesentlichen über eine neu zu erstellende Parkplatz-Zufahrt von Jacobistraße aus erfolgen, die bereits vorhandene Anbindung am Knotenpunkt Teutoburger Straße/Turnplatzstraße zum Einzelhandelsstandort soll aber weiterhin als Ausfahrt genutzt werden. Durch den Verzicht auf eine Zufahrt von der Teutoburger Straße aus können Missverständnisse beim Ein- und Abbiegen aufgrund der benachbarten Turnplatzstraße vermieden werden. Es bleibt aber dabei, dass bei einer Ausfahrt aus der Parkgarage unter dem geplanten Neubau zur Teutoburger Straße mit Konflikten zwischen querenden Fußgängern und Radfahrern und ausfahrenden Pkw zu rechnen ist und die Bushaltestelle zu kurzzeitigen Sichtbehinderungen aufgrund einer Verdeckung des bevorrechtigten Verkehrs auf der Teutoburger Straße durch haltende Busse führt. Die im Bestand vorhandene Zufahrt ist in der Vergangenheit allerdings im Unfallgeschehen nicht auffällig gewesen. Zur Verbesserung der Situation sollen die Kraftfahrer in der Ausfahrt der Parkgarage mit Hilfe von geeigneten Hinweisen in Form von Schildern und Bodenmarkierungen auf bevorrechtigte Fußgänger und Radfahrer hingewiesen werden. Obgleich die zusätzliche Ausfahrt zur Teutoburger Straße aus Gründen den Verkehrsqualität nicht erforderlich ist, trägt sie zu einer Entzerrung des abfließenden Verkehrs bei.

Zusammenfassend führt der Gutachter aus: „Im Rahmen des Planungsprozesses wurden sämtliche denkbare Erschließungsvarianten geprüft. Die gewählte Erschließungsvariante mit der Hauptzufahrt am Knotenpunkt Huyssenstraße / Jacobistraße und einer weiteren Ausfahrt zur Teutoburger Straße im Bereich der Einmündung Turnplatzstraße weist zwar geringfügige „Einschränkungen“ auf, ist aber aus technischer Sicht vorbehaltlos realisierbar und vereint in der planerischen Gesamtbetrachtung die meisten Vorteile.“

Die verkehrstechnische Untersuchung kam für die gewählte Variante zu den folgenden Ergebnissen:

- Durch das Vorhaben ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 240 Kfz/24h zu rechnen. In der Spitzenstunde am Nachmittag von 17.15 bis 18.15 Uhr ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 24 Kfz (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu erwarten.
- Im Prognose-Planfall ist an allen untersuchten Knotenpunkten im Umfeld des Vorhabens in der relevanten Spitzenstunde am Nachmittag eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) zu erwarten.
- Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann im vorhandenen Ausbaustand im bestehenden Straßennetz jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Der Verkehrszustand ist an den Knotenpunkten stabil. Es sind große Reserven vorhanden.

Für das vorliegende Bebauungskonzept wurden im Rahmen eines schalltechnischen Fachbeitrages die Geräuschemissionen an den schützenswerten Nutzungen in der Umgebung nach den Vorgaben der TA Lärm und auf Grundlage der DIN 18005 bzw. der 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz errechnet und bewertet (Gewerbelärm). Außerdem wurde die Veränderung des Verkehrslärms durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf Grundlage der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS RLS-19) gutachterlich ermittelt und bewertet (Verkehrslärm).

Zur Einhaltung der einschlägigen Richtwerte sind demzufolge beim Gewerbelärm folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Öffnungszeit ist vor 22 Uhr zu beenden, sodass bis 22 Uhr alle Kunden und Beschäftigte den Parkplatz verlassen haben. Die Öffnungszeit ist so zu wählen, dass vor 6 Uhr keine Kunden und Beschäftigten den Parkplatz befahren, denn im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr würden eine Nutzung des Parkplatzes und Anlieferungsvorgänge zu höheren Mittelungs- und Spitzenpegeln führen 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 geräuschabsorbierenden Materialien zu verkleiden;
 - das Tor der Anlieferung ist während der Ladevorgänge zu schließen;
 - es ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m an der Huyssenstraße zu errichten.

Mit den genannten betrieblichen Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere gewerbliche Betriebe an den im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen mit einer Ausnahme eingehalten werden.

Am Immissionsort Jacobistraße 1“ verringert sich die Lärmbelastung durch die genannten Maßnahmen im Vergleich zum Bestand um 0,6 bis 2,3 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen somit deutlich unter dem Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete.

Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen (Lüftung/Klima) des Lebensmittelmarktes sind mit dem modelltechnisch gewählten Ansatz unkritisch, eventuell ist jedoch eine erneute Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich, wenn die Detailplanung der Anlagen vorliegt.

In Hinblick auf den Verkehrslärm kommt der Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass:

- das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall im Verlauf der untersuchten Straßen zu keiner wahrnehmbaren Steigerung der Lärmbelastung führt und der Anstieg zum Prognose-Nullfall maximal 0,3 dB(A) beträgt, im Bereich der Turnplatzstraße ist ein Sinken der Belastung an einzelnen Immissionsorten um bis zu 1,1 dB(A) zu erwarten. Am Haus Jacobistraße1 ist durch die Verlegung der Zufahrt im Tageszeitraum ein Rückgang um bis zu 2,0 dB(A) zu erwarten;
- die höchsten Beurteilungspegel weiterhin mit 67/59 dB(A) tags/nachts an den Häusern Teutoburger Straße 311, Sterkrader Straße 200, 207 und 214 zu erwarten sind;
- städtebauliche Missstände in Hinblick auf den Lärmschutz auszuschließen sind und die Grenze der potentiellen Gesundheitsbeeinträchtigung von 70/60 dB(A) an keinem Immissionsort erreicht oder überschritten wird.

Abschließend kommt der Gutachter zu folgender Einschätzung: *„Insgesamt ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den genannten Maßnahmen realisierbar ist. Mögliche Konflikte durch die haustechnischen Anlagen können im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren gelöst werden.“*

B Teilaspekt Freiraumversorgung

Das Plangebiet liegt inmitten von Siedungsflächen mit großen öffentlichen und nutzbaren Grünflächenanteilen. Eine förmliche Erschließung für die Naherholung ist nicht vorhanden.

C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte

Auf andere planungsrelevante Immissionen im Bestand (v.a. Gerüche, Erschütterungen) liegen keine Hinweise vor. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse ist im Bestand daher nicht zu erwarten.

2.6.2 Vorgesehene Maßnahmen

A Teilaspekt Lärm und Schadstoffe

Es sind Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (u.a. Lärmschutzwand an der Grenze zur Huyssenstraße und Einhausung der Laderampe sowie Begrenzung der Nutzungs- und Öffnungszeiten) zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes vorgesehen.

B Teilaspekt Freiraumversorgung

Es sind keine Maßnahmen zur Freiraumversorgung vorgesehen.

C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte

Es sind keine speziellen Maßnahmen vorgesehen.

Generell positive, wenn auch nur sehr kleinteilig wirksame, Effekte sind durch die Festsetzungen zur Gebäudebegrünung und zur Anpflanzung von Gehölzen zu erwarten.

2.6.3 Bewertung

Bezogen auf den Verkehrslärm kommt die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das vom Vorhaben ausgelöst wird, zu keiner wahrnehmbaren Steigerung der Lärmbelastung führt. Bezogen auf die Geräuschbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt wird die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Huyssenstraße in einer Höhe von 2 m erforderlich. Darüber hinaus sind betriebliche Maßnahmen durchzuführen, wie z.B. die Beschränkung der Befahrung des Parkplatzes auf die Öffnungszeiten zwischen 6 Uhr und 22 Uhr und die Schließung des Rolltores während der Ladevorgänge. Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen (Lüftung/Klima) des Lebensmittelmarktes werden als unkritisch beurteilt.

Wegen der vergleichsweise offenen Siedlungsstruktur im gesamten Planungsraum und der damit guten Anströmungsbedingungen sind im Sinne der 39. BImSchV erhebliche Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten.

Den zum Schutzgut Mensch in unterschiedlichen Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen formulierten Zielen wird insoweit entsprochen, als erkennbar ist, dass sich an den derzeitigen Verhältnissen im Plangebiet in Hinblick auf die Gesundheit der Menschen keine wesentlichen Verschlechterungen ergeben.

Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

2.7 Kultur und Sachgüter

2.7.1 Bestand

Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

2.7.2 Prognose der Auswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.7.3 Vorgesehene Maßnahmen

Es sind keine Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

2.7.4 Bewertung

Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als verträglich zu beurteilen.

2.8 Sonstige Belange des Umweltschutzes

2.8.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Realisierung der Planung werden bau- und nutzungsbedingt Abfälle und Abwässer anfallen. Diese entsprechen in Menge und Zusammensetzung den bei einer Wohnbebauung üblicherweise zu erwartenden. Es ist vorzusetzen, dass mit diesen entsprechend der rechtlichen Anforderungen und der kommunalen Satzungen zur Entwässerung und zur Abfallentsorgung sachgerecht umgegangen wird. Insbesondere ist vorzusetzen, dass bei der Verbringung von Bodenaushub die erforderlichen Verwertungsnachweise erbracht werden.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern allgemein ist im Plangebiet durch Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Regelwerke und örtlichen Satzungen sichergestellt. Besonderer städtebaulicher Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Grundsätzlich ist die neu geplante Versickerung von Niederschlagswasser als eine tendenziell positive Auswirkung der Planung hervorzuheben.

2.8.2 Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie

Es werden keine Festsetzungen getroffen, die den Einsatz erneuerbarer Energien oder eine besonders effiziente Nutzung von Energie verbindlich vorschreiben. Der Vorhabenträger setzt aber aus eigenem Interesse Maßnahmen zur effizienten Nutzung von Energie in allen Märkten der geplanten Art um.

Auf dem Dach werden Photovoltaikanlagen installiert. Für die Wärme- und Kälteversorgung soll ein wasserbasierendes System eingesetzt werden, welches die Nutzung der Abwärme aus der Produktkühlung einbindet und dadurch den Einsatz fossiler Brennstoffe verringert. Weiterhin werden über eine Betonkernaktivierung bestimmte Bereiche des Verkaufsraumes in den Sommermonaten bzw. zu definierten Zeiten temperiert, um für die Kunden ein angenehmeres Raumklima zu schaffen. Der Hauptteil der Filiale (Verkaufsraum, optionales Kunden-WC, Backvorbereitung, Kassenraum, Pfandraum und Nebenräume) wird über eine in der Bodenplatte verlegte Betonkerntemperierung beheizt und gekühlt. Der Verkaufsraum wird zusätzlich über die Lüftungseinheit beheizt und gekühlt.

Es sind keine **erheblichen negativen Auswirkungen** zu erwarten, die zwingend einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

2.8.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Über die zur Umsetzung der generellen Planungsziele eingesetzten Baumaterialien und Bauverfahren liegen noch keine Erkenntnisse vor. In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden alle Vorkehrungen getroffen, die zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Eine den einschlägigen Gesetzen, Regelwerken und örtlichen Satzungen entsprechende Vorgehensweise ist auf diesem Wege sichergestellt. Es sind **keine erheblichen negativen Auswirkungen** zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Die Klärung der Nachhaltigkeit generell gesetzlich zulässiger Baumaterialien und Bauverfahren ist in der Regel nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

3 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die Wirkungsbeziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern respektive zwischen den verschiedenen Teilen des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Luft, biotische Ausstattung) wie auch zwischen diesen und den menschlichen Nutzungsansprüchen (beispielsweise Naherholung, landwirtschaftliche Nutzung). Sie sind vielfältiger Art und durch ein enges Netz an Wechselwirkungen gekennzeichnet. Selbst innerhalb eines Schutzgutes kann beispielsweise es zu Auswirkungen kommen, die einander entgegengesetzt zu bewerten sind. So wird die Wiedervernässung einer Fläche durch Herstellung eines geringeren Grundwasserflurabstandes mittels Abgrabung möglicherweise positiv auf das Biotopentwicklungspotential aber negativ auf die Ertragsfunktion des Bodens wirken. Die Wiederbewaldung einer Offenlandfläche führt zwar über die Sukzession zu einem naturräumlich typischen Biotoptyp, kann aber für den Artenschutz auch negative Folgen zeigen, da viele der in Deutschland gefährdeten Arten auf magere und oftmals schütter bewachsenen Offenlandflächen angewiesen sind.

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die bezogen auf den

gesamten Grundwasserleiter geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die geplante Versickerung (Schutzgut Wasser) zu nennen.

Mit darüberhinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Planes ist davon auszugehen, dass die bestehende und genehmigte Nutzung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten allenfalls minimale Veränderungen erfahren wird, ansonsten aber dauerhaft erhalten bleibt.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich

5.1 Vermeidung und Minderung

Der Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen dienen insbesondere die Festsetzungen zur maximal zulässigen Ausnutzung der Baugrundstücke, zur Geschossigkeit und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, insofern als dass sie durch Ausnutzung der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzungsdichte eine flächensparende Bauweise verbunden mit einem angemessenen Anteil an unversiegelten Flächen sicherstellen. Die Regelungen zur Gebäudebegrünung und zur Begrünung der privaten Verkehrsflächen dienen insbesondere der Verringerung negativer Umweltauswirkungen auf das Geländeklima und das Ortsbild wie auch auf Flora und Fauna, die vorgesehene Versickerung von nicht behandlungspflichtigem Niederschlagswasser die auf das Schutzgut Wasser. Alle genannten Minderungsmaßnahmen sind auch wirksam in Hinblick auf den derzeitigen Zustand. Die Festsetzungen zum Lärmschutz gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Flächenausnutzung gemessen am Versiegelungsgrad, wird aber durch die geplante Dachbegrünung eine Steigerung des Flächenanteils bewirken, der begrenzte Lebensraumfunktion für Tiere übernimmt. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist daher nicht erforderlich.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.1 Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet

Die gesamtstädtische Untersuchung geeigneter Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Einzelhandelsplanung. Daher und weil es sich lediglich um die Aufwertung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes handelt, kann auf weitere Darlegungen an dieser Stelle verzichtet werden.

6.2 Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort

Für den Geltungsbereich des B-Planes waren andere Nutzungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

6.3 Planungsalternativen am beabsichtigten Standort

Der Bebauungsplan hat im Laufe des Verfahrens Änderungen im Detail erfahren, diese verändern aber nicht die grundsätzliche Bewertung in Hinblick auf die Betroffenheit der Umweltbelange. Geprüft wurden insbesondere ob sich durch die Umorganisation der geplanten offenen Stellplätze eine Verschiebung der geplanten Lärmschutzwand verbunden mit einer Optimierung der Grünflächenaufteilung ermöglichen lässt. Diese Variante wurde verworfen, da sie zu einem Verlust an Stellplätzen geführt hätte und zudem technische Gründe wie die notwendige Integration eines Schiebetores in die Wand dagegenstehen.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Der Umweltprüfung liegen die nachfolgend verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen.

Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Bewertung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

7.2 Maßnahmen der Überwachung

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzuges der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplanes insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

7.3 Zusammenfassung

Vorgesehen ist die Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes mit den erforderlichen privaten Verkehrsflächen.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass das Vorhaben allenfalls geringe negative bzw. geringe positive Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter hervorrufen wird.

Die Umweltbelange stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dementsprechend nicht prinzipiell entgegen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind im Plangebiet ausschließlich Böden betroffen, die massiv verändert wurden und keine besondere Schutzwürdigkeit genießen.
2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Auch werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen. Die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser wirkt in begrenztem Umfang positiv auf das Schutzgut Wasser.
3. Die Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe besteht nicht.

4. Es ist eine geringe positive Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar, die sich aber auf das Plangebiet beschränkt. Die Fläche erbringt keine spezifischen lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belastete Flächen.
5. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den umgebenden Wohngebieten wie auch im geplanten Wohngebiet sind im Plangebiet auszuschließen.
6. Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen geringer ökologischer Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist ausgeschlossen. Die Ausstattung mit Lebensräumen wird sich durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Gebäudebegrünung in begrenztem Umfang verbessern.
7. Es werden keine für die Erholung wesentlichen Flächen in Anspruch genommen.
8. Eine Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erkennen.

Bei dauerhaftem Verzicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes würden voraussichtlich die vorhandene Einzelhandelsnutzung in gleicher oder leicht veränderter Form beibehalten.

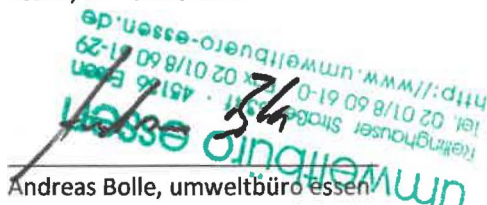
7.4 Quellen

- Brilon, Bondzio, Weiser (2022):** Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen. Gutachten im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG mit Stand vom 16.08.2022. Bochum.
- Brilon, Bondzio, Weiser (2022):** Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen. Gutachten im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG mit Stand vom 16.08.2022. Bochum.
- GFP Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR (2020):** Neubau eines LIDL-Marktes, Teutoburger Straße 313 in Oberhausen 1. Bericht: Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials. Gutachten mit Stand vom 26.02.2020 Duisburg.
- Ökoplan Hemmer (2022):** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen. Gutachten im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG mit Stand vom 01.09.2022, Moers.

Außerdem wurden Angaben in den öffentlich zugänglichen Informationssystemen der Stadt Oberhausen sowie verschiedener anderer Dienstanbieter (insbesondere des Landes NRW) ausgewertet. Dazu gehören insbesondere:

- <https://www.geoportal.nrw/fachportale>
- <https://www.elwasweb.nrw.de>
- <https://klima.geoportal.ruhr/>
- <https://www.uvo.nrw.de>
- https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten_und_informationsdienste/infosysteme_und_datenbanken/
- <http://www.gd.nrw.de>

Essen, den 01.09.2022


Andreas Bolle, umweltbüro essen

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31

- Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigegefügte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalst Stellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 8 zu dieser Beschlussvorlage). Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.

Stellungnahmen		Prüfung
A.1	Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25, 44135 Dortmund [Stellungnahme vom 31.10.2019]	
zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise: Die Planfläche befindet sich über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Der Planungsraum liegt im Bereich des ehemaligen "Tiefen" Steinkohlenbergbaus. Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, grundsätzlich der Feldeseigentümerin Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf bergbauliche Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztge-		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als entsprechende Kennzeichnung auf der Planurkunde sowie in der Begründung aufgenommen. Die RAG Aktiengesellschaft ist im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.10.2019 von der Planungsverwaltung mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben worden. Von Seiten der RAG Aktiengesellschaft wurden hierbei sowie im Weiteren keine Mitteilungen zu bergschadensrelevanten Fragestellungen sowie zum Erfordernis von potentiellen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen übersandt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
nannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.		
Ferner liegt die Planfläche über dem Erlaubnisfeld "Julix". Die Erlaubnis gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Rechtsinhaberin des Erlaubnisfeldes ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Mit bergbaulichen Einwirkungen (Bodenbewegungen) aus diesem Feld ist nicht zu rechnen.		Die A-TEC Anlagentechnik GmbH ist ebenfalls im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 24.10.2019 von der Planungsverwaltung mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben worden. Von Seiten der A-TEC Anlagentechnik GmbH wurden hierbei sowie im Weiteren keine Mitteilungen zu bergschadensrelevanten Fragestellungen sowie zum Erfordernis von potentiellen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen übersandt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
A.2	Energieversorgung Oberhausen AG Postfach 10 04 20, 46004 Oberhausen [Stellungnahme vom 26.11.2019]	
Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o. g. VBB 31. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z. Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Bauphase die notwendigen Abstimmungen mit der EVO bzw. der Oberhausener Netzgesellschaft mbH zur Versorgung des Vorhabengebietes

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
		vornehmen. Über den Durchführungsvertrag wird dem Vorhabensträger darüber hinaus eine Sicherung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Elektroleitung (Beleuchtung) durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit i.S.d. §§ 1090 ff Bürgerliches Gesetzbuch auferlegt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
A.3	Stadt Bottrop - Planungsamt – 46215 Bottrop [Stellungnahme vom 26.11.2019]	
Vorbehaltlich des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz des Rates der Stadt Bottrop gebe ich folgende Stellungnahme der Stadt Bottrop zu dem oben genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 ab: Aufgrund der bereits heute vorhandenen erheblichen Beeinträchtigungen der Bottroper Zentren durch Einzelhandelsvorhaben auf Oberhausener Stadtgebiet kann dem VBB Nr. 31 nicht zugestimmt werden.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (Stadt+Handel 08/22) für das gegenständliche Vorhaben, bei dessen Erstellung auch eventuell bestehende Vorschädigungen der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt worden sind, konnte belegt werden, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 im Umfeld des Vorhabenstandortes städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.¹ Im Speziellen sind für die Bottroper Zentren Umverteilungseffekte von maximal rd. 3,9 % in Bezug auf die gegenwärtigen Bestandsumsätze im Nahrungs- und Genussmittelsortiment zu erwarten. Aufgrund dieser geringen Höhe möglicher Umsatzumverteilungen lassen sich keine wesentlichen negativen Effekte auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der umliegenden faktischen zentralen Versorgungsbereiche ableiten. Gleiches gilt für die im Untersuchungsraum gelegenen Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage, die jedoch nicht einem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Da der maximal zu erwartende Umsatzrückgang dieser Standorte in Summe bei rd. 4,1 % (sonstige Lagen in Bottrop: 3,3%) liegt, sind bei dieser Größenordnung keine Gefährdungen dieser Einzelhandelsstandorte aus fachgutachterlicher Sicht zu erwarten. Hier eingeschlossen ist der Standortbereich des ehemaligen Zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Osterfelder Straße“. Eine separate gutachterliche Betrachtung der Auswirkungen auf diesen Standortbereich lässt eine Umsatzverlagerung in Höhe von 4,3 % erwarten. Somit sind auch explizit für diesen Standortbereich aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen Effekte auf die ansässigen Anbieter und die Versorgungsstruktur zu erwarten².

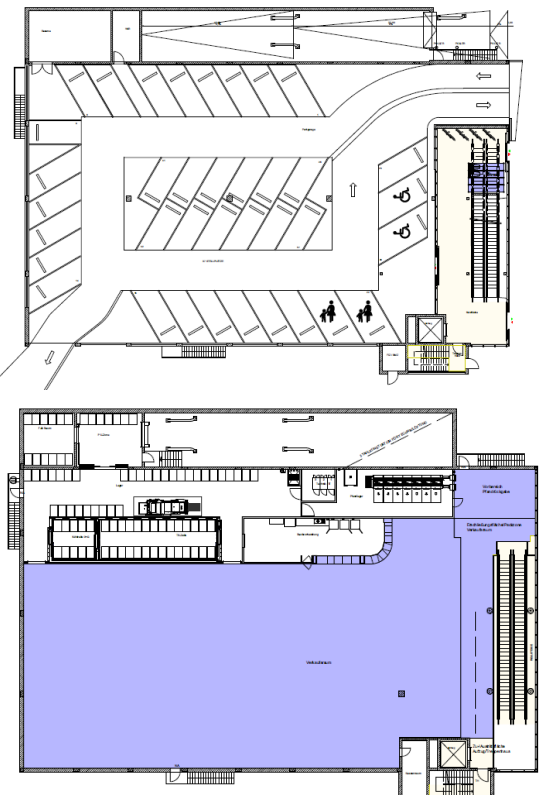
¹ Stadt+Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022

² Stadt+Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Stattdessen wird die Einstellung des Verfahrens oder mindestens die Reduzierung der Verkaufsfläche gefordert. <i>(Anmerkung der Verwaltung: Zum seinerzeitigen Zeitpunkt war eine maximale Verkaufsfläche von 1.350 m², ohne ortstypische Verkaufsflächendefinition, Gegenstand des Verfahrens.)</i>	Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind im Zuge des Planverfahrens überarbeitet worden, so wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens insbesondere aufgrund der Eigenart des Vorhabens (v.a. aufgeständerte Bauweise) eine ortsrechtliche Verkaufsflächendefinition vorgenommen. In diesem Zuge wurde auch die quantitative Angabe des Verkaufsflächenkontingents angepasst. Zwischenzeitlich ist die Verkaufsfläche auf 1.150 m² im nachfolgenden Sinne begrenzt worden. Dem Begriff der Verkaufsfläche im Sinne dieses Bebauungsplans liegen die Flächen als Verkaufsflächen zugrunde, die in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs prägen und deshalb Wirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden oder der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens haben können. Zur Verkaufsfläche zählen gemeinhin alle Flächen, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Dabei ist für Verkehrsflächen bereits höchstrichterlich bestätigt worden, dass diese vom Satzungsgeber als nicht zur Verkaufsfläche zählend eingeordnet werden können, wenn diese sich außerhalb der Verkaufsräume befinden. Zwar lässt sich im vorliegenden Fall die Verkehrsfläche – anders als in dem der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.04.1990 zugrundeliegenden Fall – nicht durch eine Lage außerhalb des Verkaufsraumes abgrenzen, jedoch ist die vorhabenspezifische Trennlinie zwischen Verkehrsfläche und Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudes gemäß den nachstehenden Abbildungen und Erläuterungen eindeutig räumlich zugeordnet und kann in der Realität nachvollzogen werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Die genaue Abgrenzung der vorhabenspezifischen Verkaufsfläche nach Geschossen ergibt sich aus den nachstehenden beiden Abbildungen, die auch auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgedruckt und damit unmittelbarer Vorhabenbestandteil sind: 

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Im Sinne des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Verkaufsfläche nach den vorstehenden Erläuterungen im Einzelnen den Verkaufsraum (ohne Bake Off-Bereich, der für Kunden nicht zugänglich ist), den Bereich, in dem die Kunden die gekauften Waren einpacken und das Verpackungsmaterial entsorgen können (sog. „Packzone“), den Bereich der Pfandrückgabe und die Fläche der Einkaufswagensammelstelle. Nicht als Verkaufsfläche zu definieren sind die Verkehrsflächen, d.h. Rollsteige, Treppenhaus, Aufzug (im 1. OG einschließlich einer geringen Zu- bzw. Austrittsfläche unmittelbar vor dem Aufzug / Treppenhaus von rd. 8 m²) und die Nutzfläche im Erdgeschoss ausgenommen die Fläche der Einkaufswagensammelstelle. Da eine eindeutige räumliche Abgrenzung der Packzone bzw. des Bereichs der Pfandrückgabe im Objekt nicht ohne Weiteres nachvollzogen werden kann, ist vorsorglich der gesamte Vorkassenbereich ab den Rollsteigen in die Verkaufsfläche integriert worden (ausgenommen der vorgenannten Zu- bzw. Austrittsfläche unmittelbar vor dem Aufzug / Treppenhaus). Die Verkaufsflächen sind zudem in der Grundrisszeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans kenntlich gemacht. Die Verkaufsfläche im o.g. Sinne ist auf 1.150 m² begrenzt, die zentrenrelevanten Nebensortimente auf 115 m². Für das vorgenannte Verkaufsflächenkontingent liegt der fachgutachterliche Nachweis der Unschädlichkeit gegenüber den bestehenden und ggf. schützenswerten Versorgungsstrukturen vor. Ebenfalls ist die Vereinbarkeit mit dem städtischen Einzelhandelskonzept sowie den maßgeblichen landeplanerischen Vorgaben dargelegt³. Eine Einstellung des vorhabenbezogenen

³ Stadt+Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Planverfahrens ist vor diesem fachgutachterlich fundierten Hintergrund nicht erforderlich.
Der durchschnittliche Kaufkraftabfluss der Stadt Bottrop in die direkte Nachbarstadt Oberhausen beträgt mittlerweile über 10%. Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten fällt der Kaufkraftabfluss nochmals deutlich höher aus. Dies ist bedingt durch die räumliche Nähe und die gute Erreichbarkeit, die vom Bottroper Stadtgebiet in weiten Teilen bei Einrichtungen in direkter Grenznähe gegeben ist.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Das Planvorhaben befindet sich in siedlungsräumlich und städtebaulich vollständig integrierter Lage und übernimmt sowohl im jetzigen Bestand als auch nach einer Überplanung eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsräume. Angesichts der unmittelbaren Lage an der Stadtgrenze von Oberhausen und Bottrop, die jedoch zu keiner Zäsur im tatsächlichen Siedlungszusammenhang führt, versorgt der Standort bereits gegenwärtig die umliegende Bevölkerung sowohl aus Oberhausen als auch aus Bottrop. Ein überdurchschnittlicher Kaufkraftabzug aus dem Bottroper Stadtgebiet besteht nicht. Solche „stadtübergreifenden“ Nahversorgungsstandorte wie im vorliegenden Fall sind insbesondere im zusammenhängenden Siedlungskörper des Ruhrgebiets keine Seltenheit, sondern vielmehr ein fester Bestandteil der flächendeckenden Nahversorgungsstruktur. Folglich wurde die stadtübergreifende Versorgungsfunktion, die dem bestehenden LIDL-Markt am Untersuchungsstandort bereits heute zukommt, schon im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Bottrop aus dem Jahr 2012 bescheinigt. Auch im aktuellen Einzelhandelskonzept (2019) der Stadt Bottrop wird

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	der Planstandort bei der Analyse der Nahversorgungsqualität am Rand des Bottroper Stadtgebiet berücksichtigt.
Dies trifft insbesondere auf den Neubau des Lidl-Standortes Teutoburger Straße zu, der entsprechend der Umsatzverteilung des Einzelhandelsgutachtens zum Vorhaben zu über 50% durch Bottroper Bürger genutzt werden soll. Daher bestehen erhebliche Bedenken gegen die Erweiterung der Verkaufsfläche.	Die siedlungsräumliche Lagebesonderheit des Planvorhabens direkt angrenzend zur Bottroper Stadtgrenze wurde vorstehend bereits behandelt. Gemäß der fachgutachterlichen Verträglichkeitsanalyse entfallen rd. 0,8 Mio. EUR der Umsatzumverteilungen auf Bottroper Handelsstandorte und stehen deutlich hinter den Umverlagerungen, die auf die Oberhausener Standorte entfallen, in Höhe von rd. 1,6 Mio. EUR zurück. Eine Aussage zur Umsatzherkunft wird im Gutachten hingegen nicht getroffen. Bei der Einzugsgebietsabgrenzung des Planvorhabens bzw. des Untersuchungsraums der planungsbegleitenden Auswirkungsanalyse wurden die folgenden Aspekte berücksichtigt: • die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standortigenschaften); • die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld; • die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum; • die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Es umfasst vor allem Teile der statistischen Oberhausener Bezirke Klosterhardt-Süd und Osterfeld-Ost. Darüber hinaus sind Teile des unmittelbar östlich an den Planstandort angrenzenden Bottroper Stadtgebietes zum (Nah-)Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen. Innerhalb dieses standortbezogenen Versorgungsbereiches leben insgesamt rd. 7.177 Einwohner. Der zu erwartende Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln im Einzugsbereich beträgt 7,6 Mio. EUR und schöpft die vorhandene Kaufkraft zu 42 % aus. Es sind max. Umsatzumverteilungen von 3,9 % für das NZ ZVB Fuhlenbrock zu erwarten. Die ermittelten Umsatzumverteilung summieren sich für Standorte im Oberhausen Stadtgebiet auf rd. 1,6 Mio. EUR während Standorte in Bottrop mit rd. 0,8 Mio. EUR betroffen sind⁴. Damit sind bei einer absoluten Betrachtung vergleichsweise höhere Umsatzumverteilung im Oberhausener Stadtgebiet zu erwarten, wenngleich sich diese Auswirkungen in einem unschädlichen Rahmen für die schützenswerten Versorgungsstrukturen in Oberhausen und Bottrop bewegen (jeweils maximal rd. 4 %).
Der Standort des Discounters dient bereits heute vorwiegend der Nahversorgung. Durch seine isolierte Lage sind die Entwicklungsmöglichkeiten auf das vorhandene Einzugsgebiet begrenzt und dürfen maximal 800 m² Verkaufsflächen umfassen.	Mit der Realisierung des Planvorhabens und der damit einhergehenden Ausweitung der Verkaufsfläche am Standort ist keinesfalls eine Aufgabe der Nahversorgungsfunktion verbunden. Auch wurde im Rahmen des planungsbegleitenden, einzelhandelsbezogenen Verträglichkeitsgutachtens dargelegt, dass mit Blick auf die bestehende Wettbewerbsstruktur keine Ausweitung des Einzugsgebietes erfolgen wird. Vielmehr folgt die stär-

⁴ Stadt+Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 36.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	kere Marktdurchdringung innerhalb des bestehenden Einzugsgebietes infolge der gesteigerten Einkaufsattraktivität des Standortes. Wie bereits dargelegt, konnte im Rahmen der Auswirkungsanalyse neben der städtebaulichen Unschädlichkeit gegenüber den schützenswerten Versorgungsstrukturen in Bottrop und Oberhausen auch die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen der Landesplanung sowie des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen nachgewiesen werden. Durch das Planvorhaben wird die städtebaulich vollintegrierte Standortlage für die langfristige Sicherstellung der heute bereits ausgeübten Nahversorgungsfunktion ertüchtigt. Eine „isolierte Lage“, wie sie von der Einwenderin beschrieben wird, ist für den Planstandort weder in siedlungsräumlicher noch in städtebaulicher Sicht feststellbar. Die maximale Verkaufsflächengröße des Vorhabens von 1.150 m² ist somit auch aus fachgutachterlicher Sicht als standortangemessen zu bewerten. Sie ermöglicht es u.a. dem veränderten und gestiegenen Kundenanspruch gerecht zu werden. Eine Reduzierung der Verkaufsflächen des Planvorhabens auf maximal 800 m² ist vor diesem auch fachgutachterlich fundierten Hintergrund nicht erforderlich.
Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sind auf 80 m² beschränkt. Diese Beschränkung sollte auch auf das neue Vorhaben in identischem Umfang übernommen werden.	Dem Einwand wird insoweit Rechnung getragen, dass der Verkaufsflächenanteil für sonstige zentrenrelevante Sortimente (ohne Nahversorgungsrelevanz) durch die getroffenen textlichen Festsetzungen beschränkt wird. Hierbei wird die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente (ohne Nahver-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	sorgungsrelevanz) planungsrechtlich auf maximal 115 m² beschränkt, was einem faktischen Anteil von maximal 10 % der Verkaufsflächen gleichkommt.
Das zur Herleitung der Verkaufsflächengröße des neuen Vorhabens dienende Einzelhandelsgutachten weist einige unübliche Betrachtungen auf. Das Einzugsgebiet der Kunden wird nicht auf den fußläufigen Einzugsbereich von 800 m beschränkt, sondern reicht erheblich darüber hinaus. Dies gilt sowohl für das Oberhausener als auch für das Bottroper Stadtgebiet. Dadurch werden mehr potentielle Personen als Kunden ermittelt und deren Kaufkraft fließt in die Ermittlung der Verkaufsflächengröße ein.	Anders als bei einem fachgutachterlich hergeleiteten (Nah-) Einzugsbereich werden bei einem radienbasierten Nahbereich, für dessen Abgrenzung u.a. entsprechend des Einzelhandelsklassen NRW eine Entfernung von 700 bis 1.000 Metern herangezogen werden kann, zunächst keine städtebaulichen Zäsuren und siedlungsräumlichen Einheiten berücksichtigt. Im neuen Einzelhandelsklassen NRW heißt es in diesem Zusammenhang: „Dabei wird es [sich] in verdichteten, städtischen Räumen um einen ca. 700 m bis 1.000 m fußläufigen Radius handeln, der aber je nach den konkreten räumlichen Gegebenheiten (insbesondere durch Siedlungsstrukturen, die Erreichbarkeit von Verkehrswegen und Barrierewirkungen) weiter gefasst werden kann.“ Wie im Rahmen des zwischenzeitlich in 2020 erarbeiteten und verwendeten Verträglichkeitsgutachtens der CIMA ermittelt wurde, leben in einem Radius von 700 Metern um den Vorha-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	benstandort 6.185 Menschen; in einem Radius von 1.000 Metern sind es sogar 11.615 Menschen⁵. Der im neuen Einzelhandelserlass NRW angegebene Orientierungsrahmen wird somit durch das konkret abgegrenzte Einzugsgebiet mit 7.177 Einwohnern unterschritten, somit ist eine eindeutige Ausrichtung auf den Nahbereich des Vorhabenstandortes gegeben.
Zudem wird im Einzelhandelsgutachten zum Vorhaben eine unübliche Annahme hinsichtlich der Kaufkraftbindung für diese erweiterten Einzugsgebiete getroffen. So werden im Gutachten 50% Kaufkraftbindung statt der normalerweise verwendeten 30% Kaufkraftbindung des Nahversorgungsanteils angenommen. Im Ergebnis gelingt mit Hilfe der veränderten Stellschrauben" der gutachterliche Nachweis der „erforderlichen" Verkaufsflächengröße von 1350 m². Wendet man die vorgesehen 30% Kaufkraftbindung des Nahversorgungsanteils an, kommt man zu 810 m² Verkaufsfläche, also der Größe des heutigen Discounters. Schlägt man die 80 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente dazu, lassen sich maximal 900 m² Gesamtverkaufsfläche begründen.	In Bezug auf die Kaufkraftbindung ist auf folgende Aussagen aus dem neuen Einzelhandelserlass NRW hinzuweisen: „Sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft im wohnortnahen Bereich übersteigen, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Planung gerade nicht primär der Nahversorgung dienen wird (...). Allerdings ist hierdurch eine mögliche Nahversorgungsfunktion nicht zwingend widerlegt. Denn dies stellt nur einen ersten Anhaltswert dar, der in Anbetracht der konkreten Situation zu bewerten ist. Denn wegen besonderer räumlicher Strukturen kann auch eine höhere Kaufkraftbindung plausibel sein (...). Dies gilt es dann zu belegen.“ Für das Planvorhaben wird unter Berücksichtigung der objekt-spezifischen Verkaufsflächenstruktur ein Gesamtumsatz von rd. 7,6 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel erwartet, eine Kaufkraftabschöpfung von 42 %. Der im Einzelhandelserlass NRW genannte Richtwert von 35 % wird zwar überschritten, doch ist der Einzugsbereich deutlich enger gefasst als der Radius von 1.000 Meter. Innerhalb des Nahbereiches von 1.000 m

⁵ CIMA Beratung Management GmbH: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktdiscounters, Köln, 04.12.2020, S. 16f. Zum damaligen Zeitpunkt lag das Verträglichkeitsgutachten der CIMA vom 28.05.2019 vor. Im weiteren Verfahren wurde das Verträglichkeitsgutachten mehrfach überarbeitet und liegt nunmehr mit Stand vom 08.08.2022 (in der redaktionellen Fortschreibung vom 16.03.2023) vom Büro Stadt + Handel vor. Der Bezug zum älteren Gutachten ist in Ordnung, weil sich die Einwohnerzahlen in den Radien nicht wesentlich verändert haben.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	wird der Wert deutlich unterschritten. Unter Würdigung der konkreten räumlichen Gegebenheiten kann dem Planvorhaben daher aus gutachterlicher Sicht eine angemessene Nahversorgungsfunktion bescheinigt werden⁶. Auch vor diesem fachgutachterlich fundierten Hintergrund ist eine Reduzierung der Verkaufsflächen des Planvorhabens nicht erforderlich.
Diese Gesamtverkaufsflächengröße hätte auch den Charme, dass der durch das gültige Einzelhandelskonzept geschützte Nahversorgungsbereich Klosterhardt-Süd nicht wesentlich belastet wird und keine Fragen hinsichtlich der Verbindlichkeit von Beschlüssen des Rates der Stadt Oberhausen aufkommen.	Im Rahmen des fortgeschriebenen planungsbegleitenden, einzelhandelsbezogenen Verträglichkeitsgutachtens wurde gutachterlich festgestellt, dass infolge der Realisierung des Planvorhabens keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der faktischen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der maßgeblichen Teilräume des Oberhausener und Bottroper Stadtgebietes zu erwarten sind. Dem im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 genannten „Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd“ wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2022 nicht mehr eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zugeordnet. Der dortige Netto-Markt ist gemäß der Auswirkungsanalyse 2022 nur durch eine Umsatzumverteilung von max. 4,1 % betroffen. Angesichts dieser Angebotsqualität hat der NETTO-Markt bisher gemeinsam mit dem Planvorhaben koexistiert, weshalb davon auszugehen ist, dass der Markt auch weiterhin im Wettbewerb

⁶ Ebd., S. 28f.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	bestehen bleibt, wenngleich seine Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt ist.⁷ Mit Blick auf das planungsbegleitende, einzelhandelsbezogene Verträglichkeitsgutachten ist somit keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche festzustellen.
Gleiches gilt für die Standorte des Nebenzentrums Fuhlenbrock und des Nahversorgungszentrums Osterfelder Straße in Bottrop, deren Erhalt und Erweiterungsabsichten die Stadt Oberhausen Anfang dieses Jahres in ihrer Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept der Stadt Bottrop zugestimmt hat.	Im Rahmen des fortgeschriebenen planungsbegleitenden Verträglichkeitsgutachtens konnte fachgutachterlich dargelegt werden, dass für den zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrums Fuhlenbrock“ Umverteilungseffekte von maximal 3,9 % der gegenwärtigen Bestandsumsätze im Nahrungs- und Genussmittelsegment zu erwarten sind. Die zu erwartenden Umverteilung im „Hauptzentrum Innenstadt Bottrop“ ist sehr gering und nicht mehr valide darstellbar⁸. Aufgrund der geringen Höhe möglicher Umsatzumverteilungswirkungen für die Angebotsstandorte im Bottroper Stadtgebiet lassen sich somit keine wesentlichen negativen Effekte auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der dortigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte ableiten.

⁷ Stadt+Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 39.

⁸ Ebd., S. 36.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
Die Erweiterung des heutigen Lidl-Standortes auf 1.350 m Verkaufsfläche widerspricht den von der Stadt Oberhausen selbst definierten Entwicklungsabsichten. Nur durch eine Aufgabe des Nahversorgungsgebietes Klosterhardt-Süd am heutigen Standort und eine Verlegung des Nahversorgungsgebietes Klosterhardt-Süd auf das Vorhabengebiet lässt sich eine rechtlich sichere Herleitung begründen. Die negativen Auswirkungen auf das Nebenzentrum Fuhlenbrock und das Nahversorgungszentrum Osterfelder Straße in Bottrop würden sich damit aber nicht lösen lassen.		Zusammenfassend wird nochmals festgehalten, dass • die Verkaufsflächengröße von 1.150 m² städtebaulich unschädlich sowie vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 ist, • durch die Vorhabenrealisierung keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) in Oberhausen und Bottrop zu erwarten sind.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme teilweise zu folgen.		
A.4	Wirtschaftsbetriebe Oberhausen Betrieb – Kanäle und Straßen – Buschhausener Straße 149, 46145 Oberhausen [Stellungnahme vom 04.11.2019]	
Zu dem uns vorgelegten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Auf dem Grundstück verläuft ein städtischer Kanal (DN 1300). Zum Zwecke der Unterhaltung, der Sanierung und der Erneuerung des Kanals ist ein Schutzstreifen von 5,50 m beidseitig der Kanalachse zu definieren und durch Baulast zu sichern. Der Schutzstreifen ist von jeglichen Bauten freizuhalten und muss jederzeit für den Kanalbetrieb oder einen von ihm beauftragten Betrieb zugänglich sein.		Der Verlauf des Kanals ist in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich übernommen worden. Auch der Schutzstreifen mit einer Breite von 5,50 m beidseitig der Kanalachse ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Da der Kanalverlauf inkl. Schutzstreifen hiermit bereits öffentlich-rechtlich gesichert ist, erübrigt sich die Notwendigkeit einer zusätzlichen Sicherung durch Baulast. Im Durchführungsvertrag wird darüber hinaus eine zusätzliche Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit i.S.d.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	§§ 1090 ff. BGB zugunsten der Stadt Oberhausen bzw. von dieser beauftragten Dritten geregelt. Die mit dem Schutzstreifen verbundenen Hinweise und Auflagen wurden berücksichtigt und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
Das Schmutz- und Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück getrennt geführt werden. Das Niederschlagswasser ist gedrosselt an das städtische Netz anzuschließen. Die Drosselmenge beträgt maximal 40 l/s.	Es ist grundsätzlich beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern. Dazu wird eine ca. 210 m² große Rigole unterhalb des Parkplatzes geschaffen. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser (v.a. Niederschlagswasser im Bereich der versiegelten Fahrspuren, Parkplatzflächen und Wege) wird auf dem Grundstück getrennt vom Schmutzwasser geführt und in den bestehenden Mischwasseranschluss an das städtische Kanalnetz eingeleitet. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist darzulegen, ob eine Rückhaltung oder gedrosselte Einleitung zur Erreichung der Drosselmenge des Niederschlagswassers von maximal 40 l/s erforderlich wird.
Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Dachwassers auf dem Grundstück möglich ist.	Wie bereits zuvor dargelegt beabsichtigt der Vorhabenträger die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers mittels einer unterirdischen Rigole. Die Bewertung der Einleitungsmöglichkeit des Dachflächenwassers in den Baugrund erfolgte auf Grundlage der im Bereich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	der Vorhabengrundstücks durchgeführten Versickerungsversuche⁹. Im Ergebnis ergibt sich ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k \approx 3,6 \cdot 10^{-6}$ m/s. Dieser liegt in dem im Arbeitsblatt A 138 der ATV angegebenen relevanten Versickerungsbereich von $1 \cdot 10^{-3} \geq k \geq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s, sodass eine Versickerung innerhalb der stark sandig-schwach schluffigen Kiese grundsätzlich möglich ist. Demnach soll das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer ca. 210 m² großen Rigole aus Schotter in 80 cm Stärke unterhalb des Parkplatzes versickert werden. Der stark wasserspeichernde Spezialschotter wird gegen Verschmutzung rundum mit Vlies abgedeckt. Der Zulauf erfolgt über einen vorgeschalteten Schlammfang. Bei der Dimensionierung der Rigole ist ein 30-jähriges Regenereignis berücksichtigt, so dass auch bei Starkregen eine schadlose Rückhaltung und Versickerung gewährleistet ist. Im Bedarfsfall werden Maßnahmen zur Entwässerung - sofern sie nicht originärer Bestandteil des noch durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens sind – in dem zu der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 gehörendem Durchführungsvertrag geregelt.

⁹ GFP - Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: Baugrundbeurteilung / Gründungsberatung / Versickerungsuntersuchung / Orientierende Bodenuntersuchung zur Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes an der Teutoburger Straße 313 in Oberhausen-Osterfeld, Duisburg, September 2005; bestätigt durch IFP - Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR: Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung und abfallwirtschaftliche Beurteilung des zu erwartenden Aushubmaterials zum Neubau eines LIDL-Marktes, Teutoburger Straße 313 in Oberhausen, Duisburg, 26.02.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme zu folgen.		
A.5	Wirtschaftsbetriebe Oberhausen Betrieb Stadtentsorgung Buschhausener Straße 149, 46049 Oberhausen [Stellungnahme vom 24.10.2019]	
Gegen die geplante Errichtung werden unter Berücksichtigung folgender Auflagen keine Bedenken erhoben. Die Auflagen zur Baugenehmigung entnehmen Sie bitte der Anlage.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- ANLAGE - Die Unfallverhütungsvorschrift vom Januar 1979 in der gültigen Fassung vom 01. April 2009, Müllbehälterstandplätze laut § 16 der GUV-VC 27, wie nachfolgend aufgelistet, sind zu beachten. <u>Müllbehälterstandplätze:</u> § 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn: 1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern, 2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält,		Die Hinweise wurden, soweit sie für das planungsrechtliche Verfahren von Belang sind, in der vorhabenbezogene Bauleitplanung berücksichtigt. Weiterhin werden die Hinweise bedarfsweise in den zu der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 gehörigen Durchführungsvertrag aufgenommen und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist, 4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren, 5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist, 6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind, 7. bei Transportwegen durch Gebäude die Durchgänge mindestens 2 m hoch und so breit sind, dass gefahrloser Transport der Behälter möglich ist, 8. Türen in Transportwegen ausgenommen Brandabschnittstüren feststellbar sind, 9. Müllbehälterschränke so beschaffen sind, dass sie keine Verletzungen verursachen können und Mülltonnen bei der Entnahme nicht mehr als 0,1 m angehoben werden müssen. Zu § 16 Nr. 1: Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Zu § 16 Nr. 7: Beispielsweise ist bei der Verwendung von Eimern und Tonnen eine Breite von 1 m, bei der Verwendung von Müllbehältern nach DIN 30	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
700 Teil 1 (Müllgroßbehälter 1,1 m - Umleerbehälter, fahrbar) eine Breite von 1,5 m erforderlich. Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV Fahrzeuge (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann. Das bedeutet, Straßen müssen • für Abfallsammlungen ausreichend tragfähig sein • als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO) zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand). Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist. Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie a) einen Minstdurchmesser von 23,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei belastbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.). b) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass eine Befahrung mit Müllsammel-fahrzeugen bei Nichteinhaltung der Bemaßung und Bebauung aus UVV-technischen Gründen nicht möglich ist. Die Müllgefäße müssen am Abfuhrtag an einer öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden, da wir keine privaten Straßen befahren können. Es muss dringend darauf geachtet werden, dass die zu befahrenden Flächen für den Schwerlastverkehr (28 t) ausgelegt sind.		
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme zu folgen.		
Bürger 1	Stellungnahme vom 25.11.2019	
Am Dienstag dieser Woche habe ich aus der WAZ von den Umbauplänen und der dazugehörigen Bürgerversammlung am Mittwoch erfahren.		Neben dem besagten Presseartikel wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Oberhausen vom 04.11.2019 sowie durch Verteilung von Handzetteln an die Haushalte im Umfeld des Plangebiets auf die Bürgerversammlung aufmerksam gemacht.
Erst als die Veranstaltung auf das Ende zugeing konnte ich den ausgeteilten Blättern " Der Bebauungsplan " Ablauf, Inhalte und Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Baugesetzbuch entnehmen, dass es sich um eine offizielle Veranstaltung der Stadt Oberhausen handelt.		Ausrichter der beiden durchgeführten Bürgerversammlungen war die Stadt Oberhausen in Kooperation mit der Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Hier auf wurde sowohl in der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen als auch in der seitens des Einwenders erwähnten Presseberichterstattung deutlich hingewiesen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Dazu einige Anmerkungen: Ich sitze im Rollstuhl und wollte mich nur über die Pläne informieren, ob ich weiterhin den Markt benutzen kann, oder ob es nur die im Zeitungsartikel erwähnten schrägen Laufbänder gibt.	Das Planvorhaben wird hinsichtlich der internen Erschließung der Verkaufsflächen im ersten Obergeschoss neben der Errichtung von stufenlosen Rollsteigen auch einen Kundenaufzug beinhalten.
Die Veranstaltung war meines Erachtens äußerst schlecht organisiert. Der Weg vom Parkplatz zum Veranstaltungsort lag vollständig im Dunklen und war nicht gekennzeichnet, so dass ich zunächst zum Sportheim von Blau-Weiß Fühlenbrock gefahren bin. Als ich dann mit Suchen das Golf-Klubhaus gefunden habe, waren die beiden Räume schon brechend voll. Hinten an der Tür, wo ich mit meinem Rollstuhl noch Platz gefunden habe, konnte man kein Wort verstehen und nichts sehen welche Pläne dort vorgestellt wurden. Wegen fehlender Lautsprecher und der geringen Größe waren die Räume völlig ungeeignet für die große Besucherzahl. Erst bei der Vorstellung des Schallgutachtes konnte man einiges verstehen. Die Fragen aus dem Publikum und die Antworten darauf musste man sich zusammen reimen.	Aufgrund der technischen Einschränkungen und der beengten räumlichen Verhältnisse im Golfclub Oberhausen wurde bereits im Rahmen der ersten Bürgerversammlung mitgeteilt, dass eine weitere Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 stattfinden wird. Diese zweite Bürgerversammlung fand am 18.12.2019 im Café des Louise-Schroeder-Heims in Oberhausen-Osterfeld statt.
Übrigens weiß ich bis heute nicht, ob zusätzlich zu den schrägen Laufbändern auch noch Aufzüge für Leute wie mich und Rollatorbenutzer oder Mütter mit Kinderwagen geplant sind.	Das Planvorhaben wird hinsichtlich der internen Erschließung der Verkaufsflächen im ersten Obergeschoss neben der Errichtung von stufenlosen Rollsteigen auch einen Kundenaufzug beinhalten.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme nicht zu folgen.		
Bürgerin 2	Stellungnahme vom 23.11.2019	
Es erstaunte mich, dass ich zu einer Bürgerversammlung eingeladen wurde. Es war das 1.mal. Ich fand gut, dass man uns Bürger informieren möchte und dass wir unsere Meinung dort äußern dürfen. Umso erstaunter war ich, unter welchen Bedingungen dies stattfand. Die Räumlichkeiten waren zu klein, kein Mikrofon, man konnte die Verantwortlichen und die Mitbürger nicht hören bzw. verstehen. Wenn ich überhaupt etwas mitbekommen wollte, musste ich die ganze Zeit stehen.		Aufgrund der technischen Einschränkungen und der beengten räumlichen Verhältnisse im Golfclub Oberhausen wurde bereits im Rahmen der ersten Bürgerversammlung mitgeteilt, dass eine weitere Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 stattfinden wird. Diese zweite Bürgerversammlung fand am 18.12.2019 im Café des Louise-Schroeder-Heims in Oberhausen-Osterfeld statt.
Außerdem hatte ich das Gefühl, dass bereits alles in „trockenen Tücher“ war, denn die Eingabefrist für evtl. Bedenken, Vorschläge etc. war ja bereits überschritten. Wenn das so ist, frage ich mich, warum man dann eine Bürgerversammlung überhaupt einberuft.		Mit der Durchführung einer erneuten Bürgerversammlung am 18.12.2019 wurde auch die Frist zur Einreichung von Stellungnahmen verlängert. Alle eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Erkenntnisse der beiden Bürgerversammlungen wurden bei der zwischenzeitlich fortgeführten und nun vorliegenden Planung in umfangreicher Weise berücksichtigt.
Weiterhin kann ich nicht verstehen, wie man einen derartigen Klotz" inmitten eines reinen Wohngebietes bauen möchte.		Auf dem Vorhabengrundstück soll der Neubau im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes, orientiert zur Teutoburger Straße platziert werden. Der Hauptgebäudekörper soll eine Höhe von ca. 10,0 m aufweisen. Leidglich im Bereich des geplanten Eingangs ist die punktuelle Erhöhung durch ein drittes Geschoss mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m vorgesehen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Der erhöhte Eingangsbereich dient als städtebauliches Element, um das Gebäudes in Richtung des Kreisverkehrs an der Teutoburger Straße / Im Fuhlenbrock zu orientieren. In den übrigen und flächenmäßig deutlich überwiegenden Gebäudeteilen wird die Gebäudehöhe ca. 10,0 m betragen. Somit ist in den Bereichen, in denen ein unmittelbarer Bezug zur umgebenden Nachbarschaftsbebauung besteht, eine städtebaulich verträgliche Reaktion des Planvorhabens gesichert, da sich diese Höhenentwicklung an den Trauf- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung orientiert und diese nicht überschreitet. Sowohl entlang der Huyssenstraße als auch der Turnplatzstraße erreicht die Umgebungsbebauung Firsthöhen von über 10 m, maximal rd. 14,6 m. Die zusätzliche Untergliederung der Fassadengestaltung sowie eine weitgehende Eingrünung des Gebäudekörpers, sichert ebenfalls ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebung. Die geplante Gebäudehöhe ergibt sich insgesamt aus einer Vielzahl von technischen bzw. konzeptionellen Erfordernissen (Minstdurchfahrtshöhe im Bereich der Stellplatzanlage; Neigungs- bzw. Gefällesituation der Rollsteige und Anlieferungsrampe; Raumhöhenbedarf im Verkaufsraum etc.). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die vorgenannten Höhen für das Planvorhaben übernommen und als Höchstmaße festgesetzt. Die derart bauleitplanerisch festgesetzten Höchstmaße beinhalten einen baulichen Toleranzbereich von 0,5 m für die im weiteren Verfahren vorzunehmende konkrete Objektplanung, der im Wesentlichen einen geringen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
		Ausgestaltungsspielraum für die Erdgeschossflurhöhe in Abhängigkeit der Bodenbewegungen ermöglicht. Einer gegenüber der Nachbarschaft rücksichtslosen Höhenausbildung wird u.a. durch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht vorgebeugt. Abstandflächenrechtliche Unterschreitungen werden durch das Planvorhaben nicht ausgelöst.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme nicht zu folgen.		
Bürgerin und Bürger 3	Stellungnahme vom 05.12.2019	
Wir, die Unterzeichner dieses Schreibens, sind Eigentümer der Liegenschaft Im Fuhlenbrock 1a in 46119 Oberhausen (Amtsgericht Oberhausen, Grundbuch von Osterfeld, Blatt 8574, Flur 19, Flurstück 155) und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (siehe beiliegender Lageplan). Mit Blick auf die aktuelle Planung und die Bürgerversammlung am 20. November 2019 nehmen wir wie folgt Stellung bzw. tragen Ihnen hiermit unsere Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 vor:		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Ergänzend zu der Bürgerversammlung am 20. November 2019 wurde entschieden, aufgrund der beengten Verhältnisse im Golfclub Oberhausen eine weitere Bürgerversammlung durchzuführen. Diese fand am 18.12.2019 statt. Die Hinweise und Anregungen aus der ersten Versammlung wurden aufgenommen und in Vorbereitung der erneuten Bürgerversammlung in der Planung bereits berücksichtigt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
01. Die beabsichtigte alleinige Zufahrt zum Grundstück bzw. Parkplatz und die geplante Warenanlieferung ist für uns in keinsten Weise hinnehmbar oder ansatzweise akzeptabel. Wie Sie wissen, handelt es sich bei der Huyssenstraße um einen verkehrsberuhigten Bereich" nach § 10 StVO bzw. um eine Spielstraße. Bereits heute wird auf diesen Umstand von Seiten des Individualverkehrs keine bzw. nur unzureichend Rücksicht genommen. Der prognostizierte Mehrverkehr (Kunden und Anlieferung) wird dann eine noch größere Gefahr für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich darstellen. Bitte beachten Sie an dieser Stelle, dass im unmittelbaren Umfeld (Jacobistraße zwischen Huyssenstraße und Hanielstraße) elf Kinder im Alter unter 12 Jahren wohnen, die die Spielstraße - gerade in den Sommermonaten - ausgiebig nutzen. In diesem Zusammenhang müssen wir auch darauf hinweisen, dass die geplante Verkehrsführung der Warenanlieferung eine erhebliche Mehrbelastung für die anliegenden Bewohner darstellt. Bereits jetzt erfolgt regelmäßig eine Warenanlieferung über die Huyssenstraße, obwohl dies von Seiten der Vertreterinnen der Firma Lidl in Abrede gestellt worden ist. Der Verkehr auf der Huyssenstraße kommt dann immer wieder zum Erliegen.	Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte die umfangreiche Prüfung alternativer Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für den Kunden- wie auch den Lieferverkehr¹⁰. Im Ergebnis sieht die final verfolgte Planung im Bereich der Huyssenstraße nur noch die Abwicklung des zufließenden Anlieferungsverkehrs vor, da nur von dort aus die Rangierwege auf der Stellplatzanlage für den Lkw zur Andienung der geplanten, eingehausten Warenanlieferungsrampe aufgrund der fahrzeugspezifischen Fahr- und Wendeeigenschaften möglich sind. Die Zufahrt für den Kundenverkehr erfolgt über die Grundstücksanbindung im Bereich der Jacobistraße. Um eine ungewollte Zufahrt durch den Kundenverkehr über die Lkw-Zufahrt an der Huyssenstraße zu unterbinden, wird diese mit einem elektrischen Tor ausgestattet, welches lediglich per Fernbedienung durch den Fahrer des Anlieferungs-Lkw geöffnet werden kann und nach erfolgter Zufahrt wieder schließt. Zur weiteren Entzerrung der Kundenverkehre wurde eine Anbindungsmöglichkeit der in das Gebäude integrierten Stellplatzanlage zur Teutoburger Straße im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt geprüft. Im Ergebnis ist an dieser Stelle eine zusätzliche Ausfahrtsmöglichkeit, welche direkt aus der in das Gebäude integrierten Stellplatzanlage führt, vorgesehen. Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Teutoburger Straße auf das Vorhaben Grundstück ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht vorgesehen. Mit der nunmehr vorliegenden Erschließungslösung kann die Huyssenstraße ihren Charakter als Spielstraße beibehalten, da

¹⁰ Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße“ in Oberhausen, Bochum, 16.08.2022.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	westlich der Jacobistraße nur der Anlieferungsverkehr die Zufahrt an der Huyssenstraße nutzt. Durch die Vorhabenrealisierung erfolgt somit im Vergleich zum derzeitigen Bestand eine merkliche Reduzierung der in diesem Bereich stattfindenden Verkehre.
Im vergangenen Sommer ist es sogar vorgekommen, dass ein Tiefkühl-LKW über ein gesamtes Wochenende in der Huyssenstraße mit laufender Kühlung geparkt hat und die Nachbarn ihren Garten - wegen der Lärmbelästigung der Kühlung - nicht nutzen konnten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch ist die Kontrolle des ruhenden Verkehrs nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Auch wenn die beschriebene Situation nicht mit der Realisierung des beschriebenen Vorhabens im Zusammenhang steht, wird bei derartigen Vorkommnissen die Kontaktaufnahme zu den örtlichen Ordnungsbehörden oder Polizeidienststellen empfohlen.
02. Die geplante Lärmschutzwand zur Huyssenstraße bzw. Jacobistraße macht in der aktuell geplanten Anordnung aus unserer Sicht wenig Sinn. Der Lärm des Verkehrs auf dem Parkplatz ist bereits heute vorhanden und stellt keine allzu große Beeinträchtigung dar, im Gegensatz zu dem zu- bzw. abfließenden Verkehr über die Huyssenstraße im Bereich Im Fuhlenbrock bis Einfahrt Parkplatz. Eine Zunahme des Verkehrs von über 10% in diesem Bereich und dessen Lärmimmission ist für uns so nicht hinnehmbar, da es bisher eine zweite Zufahrt über die Teutoburger Straße gibt, über die - laut Verkehrsgutachter - 30% des derzeitigen zu- bzw. abfließenden Verkehr sowie der Anlieferungsverkehr stattfindet.	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist in einem schalltechnischen Gutachten¹¹ durch das Büro Brilon Bondzio Weiser untersucht worden, welche Auswirkungen aufgrund des Vorhabens zu erwarten sind. Es wurde geprüft, welche Immissionen von der geplanten Nutzung selbst ausgehen und in welchem Maß das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden Verkehrswegen bewirkt. Das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen wurde aus der ebenfalls erstellten, planungsbegleitenden Verkehrsuntersuchung übernommen¹². Neben der Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen, wurden im Rahmen des Planverfahrens

¹¹ Ebd.

¹² Ebd.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	erforderliche aktive und passive Lärminderungsmaßnahmen hergeleitet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben mit den fachgutachterlich hergeleiteten baulichen, betrieblichen und organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen in schalltechnischer Hinsicht mit der bestehenden Umgebungsnutzung grundsätzlich verträglich ist. Die Geräuschbelastung im Vorhabenumfeld liegt bei Umsetzung der Lärminderungsmaßnahmen innerhalb der zulässigen Grenzwerte und reduziert sich gegenüber der derzeit bestehenden Situation zum Teil deutlich. Hinsichtlich des Verkehrslärms ist zu berücksichtigen, dass, wie zuvor erläutert, im Bereich der Huyssenstraße vorhabeninduziert nur noch der LKW-Anlieferungsverkehr auftritt. Der Kundenverkehr wird bereits im Bereich der Jacobistraße auf das Vorhabengrundstück geleitet. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Lärmentwicklung wurden im planungsbegleitenden Schallgutachten berücksichtigt. Durch die bereits zuvor beschriebene Verkehrsführung, bei der der gesamte Kundenverkehr zukünftig über die Jacobistraße und durch eine Ausfahrt über die Teutoburger Straße auf das bzw. von dem Grundstück geführt wird, folgt eine deutliche Reduzierung der Verkehrsfrequenz und des verkehrsinduzierten Lärms auf der Huyssenstraße. Die ausschließliche Zufahrt des Anlieferungsverkehrs über die Huyssenstraße ist in schalltechnischer Hinsicht unbedenklich. Vor diesem gutachterlichen Analysehintergrund ist innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 insbesondere aufgrund des Parkplatzverkehrs sowie der mit den Parkierungs-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	vorgängen verbundenen Geräuschemissionen als aktive Lärmschutzmaßnahme i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m an der Huyssenstraße zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung notwendig und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in den erforderlichen und ausreichenden Ausdehnungen festgesetzt.
Diese geplante Änderung stellt eine enorme Lärmbelastung dar, die von der Lärmschutzwand überhaupt nicht "abgefangen" wird. Die Lärmschutzwand müsste zwischen den Wohngebäuden (Im Fuhlenbrock 1 a und 1 b sowie Jacobistraße 1) und dem Anfang der Huyssenstraße angesiedelt werden, um hier einen effektiven Schutz zu bieten.	Zur Beurteilung der schalltechnischen Wirkung der Lärmschutzwand sind entsprechende Berechnungen im Rahmen des Schallgutachtens vorgenommen worden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Immissionswerte an der Bestandsbebauung an der Jacobistraße/Huyssenstraße ohne Berücksichtigung einer Lärmschutzwand um bis zu 2,3 dB(A) (hier: Jacobistraße 1 in Kreuzungslage Jacobistraße/Huyssenstraße ggü. der geplanten Lärmschutzwand) höher wären. Unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzwand ergeben sich folgende Auswirkungen: ▪ Die Beurteilungspegel (insbesondere für das Wohnhaus an der Jacobistraße 1a) liegen deutlich unter dem Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA). ▪ Die Überschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes für das Haus an der Jacobistraße 1 (2. OG) beträgt maximal 2,6 dB(A). Hier wurde gemäß Vorgabe der Stadt Oberhausen das Schutzniveau eines reinen Wohngebietes (WR) angesetzt. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet würden auch hier deutlich unterschritten.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Auch sind wir mit der Ausführung der Lärmschutzwand (Holz und Glas mit einer Höhe von ca. 2 m) nicht einverstanden (Gefahr von Graffiti, Vandalismus, wilde Müllkippen, etc.). Warum wird der Lärmschutz nicht durch einen begrünten Wall aus Bäumen und Sträuchern hergestellt und würde somit zusätzlich einen natürlichen bzw. einen ökologischen Charakter erhalten. Auch gibt es optisch ansprechendere Alternativen; dies kann man sich sehr schön am Hallenbad im Sportpark in Bottrop (Parkstraße 41 in 46236 Bottrop) und dem dortigen Umfeld ansehen.	▪ Am Haus Jacobistraße 1 kann mit der Lärmschutzwand gegenüber der Bestandssituation eine Reduktion um ca. 0,7 bis 2,6 dB(A) erreicht werden. Entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik sind folgende weitere bauliche, betriebliche und organisatorische Maßnahmen berücksichtigt und/oder werden bedarfsweise in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen: ▪ Die Parkplatzoberfläche erfolgt in Asphaltbauweise; ▪ Einbau einer absorbierenden Deckenverkleidung in der Parkgarage und Anlieferung mit einem Absorptionskoeffizienten $\alpha \geq 0,5$; ▪ Das Tor der Anlieferung ist während der Ladevorgänge zu schließen. Mit den Maßnahmen wird die Lärmbelastung der Anwohner gegenüber dem Bestand bestmöglich verringert. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans städtebaulich sinnvoll ist und trotz einer einzelnen Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für WR-Gebiete nicht zu einer unzumutbaren Gesamtsituation führt. Vielmehr ist hier eine Verbesserung der Lärmbelastung gegenüber der Bestandssituation durch die Realisierung des Vorhabens möglich. Eine schallreduzierende Funktion kann einer Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern, gerade in einer ganzjährigen Betrachtung, nicht unterstellt werden. Der Vorhabenträger wird im hierfür festgesetzten Bereich entlang der Huyssenstraße eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m und einem

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Schalldämmmaß von $RW,R \geq 24$ dB errichten. Um die erwähnten Beeinträchtigungen zu verhindern wird der Vorhabenträger eine Rankbepflanzung (z.B. Efeu, Kletterhortensien, Winterjasmin; in wechselnden Feldern angeordnet) ergänzen. Eine entsprechende Verpflichtung wird in den zu der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 gehörigen Durchführungsvertrag aufgenommen.
03. Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde u.a. die Gebäudehöhe mit ca. 12 m angegeben. Aus unserer Sicht passt der neu geplante Gebäudekörper nicht in die seit über 100 Jahren gewachsene Gebäudestruktur der Jacobi-Siedlung. Auf den gezeigten Bildanimationen wird das Gebäude wie ein Fremdkörper; im Gegensatz zum derzeitigen Gebäude.	Auf dem Vorhabengrundstück soll der Neubau im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes, orientiert zur Teutoburger Straße platziert werden. Der Hauptgebäudekörper soll eine Höhe von ca. 10,0 m aufweisen. Leidglich im Bereich des geplanten Eingangs ist die punktuelle Erhöhung durch ein drittes Geschoss mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m vorgesehen. Der erhöhte Eingangsbereich dient als städtebauliches Element, um das Gebäudes in Richtung des Kreisverkehrs an der Teutoburger Straße / Im Fuhlenbrock zu orientieren. In den übrigen und flächenmäßig deutlich überwiegenden Gebäudeteilen wird die Gebäudehöhe ca. 10,0 m betragen. Somit ist in den Bereichen, in denen ein unmittelbarer Bezug zur umgebenden Nachbarschaftsbebauung besteht, eine städtebaulich verträgliche Skalierung des Planvorhabens gesichert, da sich diese Höhenentwicklung an den Trauf- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung orientiert und diese nicht überschreitet. Sowohl entlang der Huyssenstraße als auch der Turnplatzstraße erreicht die Umgebungsbebauung Firsthöhen von über 10 m, maximal rd. 14,6 m. Die zusätzliche Untergliederung der Fassadengestaltung sowie eine weitgehende Eingrünung des Gebäudekörpers, sichert

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	ebenfalls ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebung. Die geplante Gebäudehöhe ergibt sich insgesamt aus einer Vielzahl von technischen bzw. konzeptionellen Erfordernissen (Minstdurchfahrthöhe im Bereich der Stellplatzanlage; Neigungs- bzw. Gefällesituation der Rollsteige und Anlieferungsrampe; Raumhöhenbedarf im Verkaufsraum etc.). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die vorgenannten Höhen für das Planvorhaben übernommen und als Höchstmaße festgesetzt. Die derart bauleitplanerisch festgesetzten Höchstmaße beinhalten einen baulichen Toleranzbereich von 0,5 m für die im weiteren Verfahren vorzunehmende konkrete Objektplanung, der im Wesentlichen einen geringen Ausgestaltungsspielraum für die Erdgeschossflurhöhe in Abhängigkeit der Bodenbewegungen ermöglicht. Einer gegenüber der Nachbarschaft rücksichtslosen Höhenausbildung wird u.a. durch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht vorgebeugt. Abstandflächenrechtliche Unterschreitungen werden durch das Planvorhaben nicht ausgelöst.
Durch das Absenken des gesamten Gebäudes um ca. 1 m könnte alleine schon mit Blick auf die Gebäude im Bereich der Turnplatzstraße viel gewonnen werden. Diese Absenkung würde auch nicht einer Barrierefreiheit sowie einer natürlichen Belichtung und Belüftung entgegenstehen.	Eine Absenkung des Planvorhabens durch das „Eingraben“ des Gebäudes wurde vorhabenträgerseitig innerhalb des bisherigen Planverfahrens und unter Berücksichtigung der Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft. Die Verringerung der Gebäudehöhe des Planvorhabens durch eine Tiefgarage scheidet insbesondere aufgrund negativer Ef-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	efekte auf die Entwässerung des gebäudeintegrierten Parkgeschosses bei Starkregenereignissen, negative Auswirkungen auf die Andienung der gebäudeintegrierten Warenanlieferungsrampe sowie eine insgesamt unverhältnismäßige Kosten-Nutzen-Relation aus. Darüber hinaus bestehen Erfahrungswerte aus Analysen der Vorhabenträgerin in ihren Bestandsmärkten, die aufzeigen, dass das Einfahren in eine Tiefgarage oder tiefergelegtes Garagesgeschoss von Kunden nur ungern angenommen wird. Insbesondere sinkt die Bereitschaft zur Einfahrt in eine Tiefgarage, je kürzer die Einkaufszeit beträgt. In der Regel bestehen anders als beim Einkauf von aperiodischen Sortimenten (z.B. Kleidung) im Lebensmittelhandel sehr kurze Einkaufszeiten und dadurch eine geringe Bereitschaft für das Aufsuchen von Tiefgaragenstellplätzen oder von ähnlich anmutenden Alternativen. Gleichzeitig wird für die vertikale Erschließung der Tiefgarage (Auf-/Abfahrtsrampen) zusätzliche Grundstücksfläche benötigt, die das am Vorhabenstandort vorhandene Stellplatzangebot weiter limitieren würde.
Aus unserer Sicht müssen folgende Maßnahmen im Bebauungsplan geändert und anpasst werden: a) Der gesamte Verkehr zum Grundstück wird über die Straße "Im Fuhlenbrock" unmittelbar vor der heutigen Zufahrt Huyssenstraße auf das Grundstück geführt und der Straßenanteil vor den Grundstücken "Im Fuhlenbrock 1 a und 1 b" (Flurstücke 155 und 154) in einen Grünstreifen umgewandelt. Der gesamte Verkehr zur Jacobistraße kann dann über die Turnplatzstraße und dem weiteren Verlauf der Jaco-	Im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Erschließung und die Zufahrtssituation des Planvorhabens planungsrechtlich u.a. durch die explizite Festlegung von „Bereichen für Ein- und Ausfahrten“ geregelt. Auf die Ausführungen zu der nunmehr geplanten, im Vergleich zum Planungsstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung veränderten Erschließungslösung weiter oben wird verwiesen. Da sich die Ein- und Ausfahrt an der Straße Im Fuhlenbrock, in der die Stadtgrenze zu Bottrop verläuft, final als nicht umsetzbar herausgestellt hat,

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
bistraße in Richtung Parkplatz am Golfplatz erfolgen. In diesem Freibereich kann dann auch ein angemessener Lärmschutzwall aufgestellt werden (siehe Ziffer 02. Absatz 3). Diesen Vorschlag von Herrn Bezirksbürgermeister Krey vom 20.11.2019 unterstützen wir ausdrücklich. Wie Sie dem beiliegenden Lageplan entnehmen können, haben wir uns erlaubt, eine Planskizze dieser Lösung einzuzeichnen.	erfolgt die Zuführung des Kundenverkehrs zum Vorhabengrundstück über die Zufahrt an der Jacobistraße. Da nur noch der LKW-Verkehr die Huyssenstraße frequentiert ist hier eine deutliche Verringerung der Verkehrsbelastung zu erwarten.
Mit Blick auf die anwohnenden Kinder kann dann auch der "Raserverkehr" zum Golfplatz (das Tempolimit auf der Jacobistraße von 30 km/h wird regelmäßig und zu jeder Tages- und Nachtzeit missachtet) unterbunden werden. Der dann zu fahrende "Umweg" wäre für uns wiederum hinnehmbar.	Verkehrsordnerische Maßnahmen, wie bspw. die Beschränkung der erlaubten Fahrgeschwindigkeit, sind ebenso wie verkehrsüberwachende Maßnahmen, wie bspw. die Kontrolle des vorbeifließenden und vorhabenunabhängigen Verkehrs, nicht Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens.
Der gesamte Baukörper wird den Gebäuden im Umfeld in Höhe und Ausmaß angepasst und überplant (siehe Ziffer 03.).	Wie bereits dargelegt, orientiert sich das Planvorhaben in seiner Höhenentwicklung an den Trauf- und Firsthöhen der Nachbarbebauung. Einer gegenüber der Nachbarschaft rücksichtslosen Höhengestaltung wird u.a. durch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht vorgebeugt. Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden durch das Planvorhaben nicht ausgelöst. Die geplante Gebäudehöhe ergibt sich insgesamt aus einer Vielzahl von technischen bzw. konzeptionellen Erfordernissen (Mindestdurchfahrthöhe im Bereich der Stellplatzanlage; Neigungs- bzw. Gefällesituation der Rollsteige und Anlieferungsrampe; Raumhöhenbedarf im Verkaufsraum etc.).

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Um unnötige Lärmbelastungen der Anwohnerinnen und Anwohner zu vermeiden, wird die Firma Lidl verpflichtet, keine Warenanlieferungen vor 06:00 Uhr morgens durchzuführen und der Parkplatz/ die Filiale werden spätestens um 21:00 Uhr (wie bisher) geschlossen.	Im Rahmen des planungsbegleitenden Schallgutachtens wurde die verträgliche Ausgestaltung der Betriebs- bzw. Öffnungszeiten hergeleitet. Demnach ist die Öffnungszeit so zu wählen, dass vor 6 Uhr keine Kunden und Beschäftigten den Parkplatz befahren und bis 22 Uhr alle Kunden und Beschäftigte den Parkplatz verlassen haben. Eine Ausdehnung der Betriebszeit in den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) ist nicht zulässig. Hiervon sind auch mögliche Warenanlieferungen umfasst.
Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger bitten wir Sie die folgenden Anmerkungen ebenfalls zu berücksichtigen: Die Vertreterinnen der Firma Lidl führten bei der Bürgerversammlung am 20.11.2019 aus, dass es eine so genannte „Metropolfiliale“ noch nicht gibt und hiermit erst Erfahrungen gesammelt werden müssen. Da es sich hier um ein reines Wohngebiet handelt, halten wir es für nicht zumutbar, als „Versuchskaninchen“ für die Firma Lidl zu fungieren. Hier bieten sich sicherlich andere Standorte - z.B. in Misch- oder Gewerbegebieten - besser an, um Erfahrungen mit diesem Filialtyp zu sammeln.	Zwischenzeitlich befinden sich an diversen Standorten in Deutschland bereits mehrere Filialen der Fa. Lidl in ähnlicher Bauweise in Betrieb (u.a. Bielefeld, Gütersloh, Frankfurt). Die nächstgelegene Filiale in vergleichbarer Konzeption befindet sich in der Nachbarstadt Essen. Negative städtebauliche Auswirkungen, die in der konzeptionellen Art des Planvorhabens als „Metropolfiliale“ begründet liegen, konnten nicht festgestellt werden. Dass der Planstandort unter nahversorgungsstrukturellen Gesichtspunkten für das Planvorhaben gut geeignet ist und danach auch im Einklang mit dem neuen Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 steht, wurde weiter oben bereits dargelegt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Die Firma Lidl versuchte im Rahmen der Bürgerversammlung zu vermitteln, dass die geplante Maßnahme zum Wohle der Anwohner bzw. der Bürger durchgeführt wird. Unter anderem soll die „Nahversorgung“ verbessert werden. Mit Blick auf die umliegenden Nahversorger „Netto“ und „Markant“ an der Teutoburger Straße, EDEKA am Fuhlenbrocker Markt und an der Dorstener Straße, „REWE“ am Westring sowie „Netto“ an der Schillerstraße/ Herderstraße können wir dieses Argument nicht im Ansatz nachvollziehen. Eine Nahversorgung ist hier immer gewährleistet (auch mit Bäckereien, Metzgereien und sonstigen Nahversorgern).	Das Planvorhaben dient der Ertüchtigung und langfristigen Sicherung eines städtebaulich vollintegrierten solitären Nahversorgungsstandortes. Gleichzeitig führt die Errichtung einer modernen Handelsimmobilie, in der den aktuellen Kundenbedürfnissen in adäquater Weise begegnet werden, zu einer Qualifizierung der lokalen Nahversorgungsstruktur. Im Rahmen der planungsbegleitenden, einzelhandelsbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung wurde gutachterlich nachgewiesen, dass negative Beeinträchtigungen der schützenswerten Versorgungsstrukturen in Bottrop und Oberhausen nicht zu befürchten sind.
Es ist zu befürchten, dass das neue Konzept am Standort Teutoburger Straße eher einen größeren Einzugsbereich ansprechen soll und die „Nahversorgung“ nur eine untergeordnete Rolle für die Firma Lidl spielen wird (noch mehr Individualverkehr).	Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wurde entsprechend der tatsächlichen siedlungsräumlichen Strukturen im Umfeld des Planvorhabens gutachterlich ermittelt und abgegrenzt. Dabei wurde die aktuelle Wettbewerbssituation berücksichtigt. Die geographische Ausdehnung des Einzugsgebietes kann der planungsbegleitenden Auswirkungsanalyse¹³ entnommen werden. Dieses umfasst einen Raum, der einen deutlich geringeren Radius als 1.000 m aufweist und somit eine eindeutige Ausrichtung auf den Nahbereich des Vorhabenstandortes aufweist. Mit der Realisierung des Planvorhabens und der damit einhergehenden Ausweitung der Verkaufsfläche am Standort ist keinesfalls eine Aufgabe der Nahversorgungsfunktion verbunden. Auch wurde im Rahmen der planungsbegleitenden, einzelhandelsbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung dargelegt, dass mit Blick auf die bestehende Wettbewerbsstruktur sowie die

¹³ Stadt+Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Nachbarfilialen des eigenen Unternehmens keine Ausweitung des Einzugsgebietes erfolgen wird. Vielmehr folgt die stärkere Durchdringung innerhalb des bestehenden Einzugsgebietes infolge der gesteigerten Einkaufsattraktivität des Standortes.
Die erhöhte Verkehrsbelastung stellt eine massive Beeinträchtigung des Wohnraumumfeldes dar. Der einzige Profiteur dieser Baumaßnahme ist die Firma Lidl, die einen höheren Umsatz und Gewinn an diesem Standort realisieren will.	Das planungsbegleitende Verkehrsgutachten prognostiziert ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von lediglich max. 24 Kfz/h. Im Tageschnitt ergibt sich eine zusätzliche stündliche Verkehrsbelastung von 10 Kfz/h. Die Funktionsfähigkeit und Verträglichkeit der zwischenzeitlich modifizierten verkehrlichen Erschließung des Vorhabens konnte im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gutachterlich belegt und bestätigt werden. Auf die vorherigen Ausführungen in Bezug auf die Verkehrs- und Erschließungsthematik (v.a. Punkt 1 dieser Bürgereingabe) sei ergänzend verwiesen. Im Ergebnis ermöglicht das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren die städtebaulich insgesamt verträgliche Sicherung und Neuausrichtung eines etablierten Nahversorgungsstandortes, der einen wichtigen Beitrag zur flächendeckenden Versorgung der im Umfeld ansässigen Bevölkerung leistet.
Aufgrund der dargestellten Eigentümer- und Betreiberstruktur gehen wir davon aus, dass die Stadt Oberhausen und ihre Bürgerinnen und Bürger lediglich durch Zahlung der Grundbesitzabgaben einen „Mehrwert“ erhalten wird, jedoch keine Mehreinnahmen der Gewerbesteuer (die wird wahrscheinlich in Kamp-Lintfort oder an anderer Stelle ge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch ist die Beurteilung derartiger Vorgänge nicht Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
zahlt). Dies stellt eine unverhältnismäßige Ungleichbehandlung der betroffenen Parteien dar. Ein Interessensausgleich findet nicht statt.		
Abschließend möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass im Rahmen der Einleitung des Beschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Oberhausen im November des vergangenen Jahres die Bezirksvertretung Osterfeld angehört wurde und der Planungsausschuss hierzu vorberaten hat. Die in den beiden Protokollen (BZV am 06.11.2018 und PA am 09.11.2018) von Seiten der beiden Gremien geäußerten Anmerkungen und Hinweise zur vorgestellten Planung sind offensichtlich in keinsten Weise von Seiten der Firma Lidl berücksichtigt worden. Dies können wir überhaupt nicht nachvollziehen und haben dafür auch kein Verständnis. Wir bitten Sie daher, im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte unsere vorgenannten Punkte zu berücksichtigen und die bisherige Planung zu überarbeiten. Sollten Ihrerseits Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen gerne - auch zu einem persönlichen Gespräch - zur Verfügung.		Die geäußerten Anregungen der politischen Gremien, die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung sowie die Erkenntnisse der beiden Bürgerversammlungen wurden bei der zwischenzeitlich fortgeführten und nun vorliegenden Planung in umfangreicher Weise berücksichtigt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme teilweise zu folgen.		
Bürgerin und Bürger 4 (Stellungnahme 1/2)	Stellungnahme vom 13.12.2019	
Wir waren bei der Bürgerversammlung am 20.11.2019 und wundern uns darüber, dass das dort angekündigte Protokoll noch nicht online ist. Es macht doch sicherlich Sinn, dieses vor dem Auslaufen der Frist zur		Das Protokoll zur Bürgerversammlung am 20.11.2019 wurde zusammen mit dem Protokoll der erneuten Bürgerbeteiligung am 18.12.2019 abgefasst. Alle Stellungnahmen und Eingaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Abgabe einer Stellungnahme am 20.12.2019 zu veröffentlichen. Sollten wir nicht an der richtigen Stelle nachgeschaut haben, bitten wir um die Zusendung eines Links an unsere Mailadresse.	aus den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren werden im Rahmen des noch anstehenden Satzungsbeschlusses der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung durch den Rat der Stadt Oberhausen abwägend gewürdigt. Für eine vorherige Veröffentlichung abwägungserheblicher Inhalte besteht keine gesetzliche Verpflichtung.
Im Folgenden haben wir zunächst die Punkte aufgelistet die wir als Verschlechterung zur jetzigen Lage sehen. Für uns bedeuten Ihre Bebauungspläne eine enorme Verschlechterung unserer Wohnsituation, die wir so nicht hinnehmen werden. Verschlechterungen im Vergleich zur jetzigen Situation ▪ Höhere Lärmbelästigung durch vorbeifahrende LKW und PKW, die zur Zeit von der Teutoburger Straße aus auf den Parkplatz fahren	Kenntnisnahme Das planungsbegleitende Verkehrsgutachten prognostiziert ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von max. 24 Kfz/h. Unter Würdigung des bereits bestehenden Verkehrsaufkommens ist diese vorhabeninduzierte Frequentierung angemessen und vertäglich zu bewerten. Die Funktionsfähigkeit und Verträglichkeit der modifizierten verkehrlichen Erschließung des Vorhabens konnte im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gutachterlich belegt und bestätigt werden. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden verschiedene Erschließungsvarianten des Planvorhabens gutachterlich geprüft. Die im Ergebnis nun vorliegende Erschließungsvariante mit der Hauptzu- und -abfahrt an der Jacobistraße und einer weiteren Ausfahrt zur Teutoburger Straße im Bereich der Einmündung Turnplatzstraße vereint in der planerischen Gesamtbetrachtung die meisten Vorteile. Insbesondere ist die gewählte Erschließung in Kombination mit den festgelegten schalltechnischen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Minderungsmaßnahmen mit der bestehenden Umgebungsnutzung verträglich, obgleich die planungsbedingt erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen nicht durch eine Zunahme von Verkehrslärm bedingt werden.
▪ Zusätzliche piepende Geräusche durch zurücksetzende LKW, die nicht vollständig durch die geplante Lärmschutzwand aufgefangen werden	Die Fahr- und Rangiergeräusche der Anlieferungs-Lkw wurden im Rahmen des planungsbegleitenden Schallgutachtens (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, 16.08.2022) berücksichtigt.
▪ Zunahme der Gefährdung für Fußgänger, da es keinen Fußgängerweg gibt	Die Belange von Fußgängern auf dem Vorhabengrundstück sowie im Übergangsbereich des Vorhabengrundstücks zu den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen wurden bei der fachgutachterlichen Verkehrsbewertung sowie der planerischen Fortentwicklung hin zu der nunmehr vorliegenden Erschließungslösung angemessen berücksichtigt. Beispielsweise wird im Zuge der Vorhabenrealisierung erstmalig ein separater Bereich für Fußgänger südlich der Jacobistraße geschaffen.
▪ Gefährdung durch fehlenden Bürgersteig	Der öffentliche Bürgersteig im Bereich der Teutoburger Straße und Im Fuhlenbrock bleibt im Grundsatz unverändert. Die Ausführung der beiden geplanten Zufahrtsbereiche für Kundenverkehre wird in fachgerechter Weise unter Berücksichtigung der entsprechenden verkehrstechnischen Regelwerke und Notwendigkeiten erfolgen. Wie zuvor erläutert Beispielsweise wird im Zuge der Vorhabenrealisierung erstmalig ein separater Bereich für Fußgänger südlich der Jacobistraße geschaffen, sodass es

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	in dieser Hinsicht zu einer qualitativen Verbesserung gegenüber der Bestandssituation kommt.
▪ Gefährdung auf einer Spielstraße, an der auch eine Grundschule liegt	Die vorliegende Planung sieht im Bereich der Huyssenstraße westlich der Jacobistraße nur noch die Abwicklung des zufließenden Anlieferungsverkehres vor. Der zufließende Kundenverkehr wird ausschließlich über die Zufahrt im Bereich der Jacobistraße erfolgen. Durch die sowohl im Vergleich zum Planungsstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als auch im Vergleich zur heutigen Situation innerhalb des Plangebietes modifizierte Erschließungslösung folgt eine deutliche Reduzierung der Verkehrsfrequenz und möglicher Gefährdungen auf der Huyssenstraße.
▪ Verschlechterung des Stadtbildes durch den Baustil des Gebäudes (Das bisherige Gebäude fügt sich gut in das 100 Jahre alte Wohngebiet ein.) Bei Ihrer Präsentation am 20.11.2019 haben Sie uns einige Planungen als Verbesserungen im Vergleich zur jetzigen Situation vorgestellt. Diese können wir nicht nachvollziehen. Kommentar zu den vermeintlichen Verbesserungen für die Kunden und die Nachhaltigkeit ▪ Modernes Ambiente → passt nicht in die Wohngegend	Auf dem Vorhabengrundstück soll der Neubau im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes, orientiert zur Teutoburger Straße platziert werden. Der Hauptgebäudekörper soll eine Höhe von ca. 10,0 m aufweisen. Leidglich im Bereich des geplanten Eingangs ist die punktuelle Erhöhung durch ein drittes Geschoss mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m vorgesehen. Der erhöhte Eingangsbereich dient als städtebauliches Element, um das Gebäudes in Richtung des Kreisverkehrs an der Teutoburger Straße / Im Fuhlenbrock zu orientieren. In den übrigen und flächenmäßig deutlich überwiegenden Gebäudeteilen wird die Gebäudehöhe ca. 10,0 m betragen. Somit ist in den Bereichen, in denen ein unmittelbarer Bezug zur umgebenden Nachbarschaftsbebauung besteht, eine städtebaulich verträgliche Reaktion des Planvorhabens gesichert, da sich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	diese Höhenentwicklung an den Trauf- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung orientiert und diese nicht überschreitet. Sowohl entlang der Huyssenstraße als auch der Turnplatzstraße erreicht die Umgebungsbebauung Firsthöhen von über 10 m, maximal rd. 14,6 m. Die zusätzliche Untergliederung der Fassadengestaltung sowie eine weitgehende Eingrünung des Gebäudekörpers, sichert ebenfalls ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebung. Die geplante Gebäudehöhe ergibt sich insgesamt aus einer Vielzahl von technischen bzw. konzeptionellen Erfordernissen (Minstdurchfahrthöhe im Bereich der Stellplatzanlage; Neigungs- bzw. Gefällesituation der Rollsteige und Anlieferungsrampe; Raumhöhenbedarf im Verkaufsraum etc.). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die vorgenannten Höhen für das Planvorhaben übernommen und als Höchstmaße festgesetzt. Die derart bauleitplanerisch festgesetzten Höchstmaße beinhalten einen baulichen Toleranzbereich von 0,5 m für die im weiteren Verfahren vorzunehmende konkrete Objektplanung, der im Wesentlichen einen geringen Ausgestaltungsspielraum für die Erdgeschossflurhöhe in Abhängigkeit der Bodenbewegungen ermöglicht. Einer gegenüber der Nachbarschaft rücksichtslosen Höhenausbildung wird u.a. durch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht vorgebeugt. Abstandflächenrechtliche Unterschreitungen werden durch das Planvorhaben nicht ausgelöst.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
▪ Mehr Platz für die Einkaufswagen → Man kann sich auch jetzt trotz der riesigen Lidl-Einkaufswagen gut genug bewegen	Das bestehende Filialgebäude verfügt mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² nicht über die Flächenausstattung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes. Die vorliegende Planung ermöglicht es u.a., in umfangreicher Art und Weise dem veränderten und gestiegenen Kundenanspruch gerecht zu werden. Vor allem das veränderte Verbraucherverhalten und das diversifizierte Warenangebot in Kombination mit einer weniger komprimierten Sortimentspräsentation durch niedrigere Regalhöhen sowie großzügige und barrierefreie Bewegungsflächen für den Kunden erfordern eine Vergrößerung des Filialgebäudes und insbesondere der Verkaufsflächen. 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.
▪ Weniger Abgase → Hier wird um eine Aufrechnung mit den Abgasen gebeten, die durch den Abriss und den Umbau zu den Werten nach der Fertigstellung hinzuziehen sind	Konkrete Zahlen zur Beurteilung der Maßnahmen des Abrisses und eines Umbaus liegen nicht vor und sind im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auch planungsrechtlich nicht erforderlich. Darüber hinaus ist durch die gegenständliche Neubauplanung die energetische Optimierung des Einzelhandelsstandortes möglich. Hierdurch werden vielfältige Optimierungspotentiale, die sich über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie erstrecken, nutzbar gemacht. Eine isolierte Betrachtung der Abbruch-/Bauphase ließe insbesondere das erhebliche CO₂-Einsparpotential (s.u.) während des mehrjährigen Betriebs außer Betracht.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
▪ Solarenergie → Solarzellen können auch auf dem jetzigen Dach angebracht werden	Das jetzige Gebäude weist ein Satteldach auf, welches für die Aufstellung von Solarmodulen nur eingeschränkt geeignet ist.
▪ Eingehauste Garage und damit verbundene Höhe des Gebäudes: → Eigene Erfahrungen der Anwohner zeigen, dass Tiefgaragen an Supermärkten durchaus angenommen werden (es entstehen natürlich höhere Baukosten...)	Erfahrungswerte aus Analysen der Vorhabenträgerin in ihren Bestandsmärkten haben gezeigt, dass das Einfahren in eine Tiefgarage oder tiefergelegtes Garagengeschoss von Kunden nur ungern angenommen wird. Insbesondere sinkt die Bereitschaft zur Einfahrt in eine Tiefgarage, je kürzer die Einkaufszeit beträgt. In der Regel bestehen anders als beim Einkauf von aperiodischen Sortimenten (z.B. Kleidung) im Lebensmittelhandel sehr kurze Einkaufszeiten und dadurch eine geringe Bereitschaft für das Aufsuchen von Tiefgaragenstellplätzen. Gleichzeitig wird für die vertikale Erschließung der Tiefgarage (Auf-/Abfahrtsrampen) zusätzliche Grundstücksfläche benötigt, die das am Vorhabenstandort vorhandene Stellplatzangebot weiter limitieren würde. Die in das Gebäude integrierte Stellplatzanlage hat gegenüber einer Tiefgarage / tieferliegendes Garagengeschoss den Vorteil, dass bei Starkregenereignissen das Regenwasser besser abgeleitet werden kann. Häufig kommt es bei Tiefgarage / tieferliegendes Garagengeschoss in diesen Situationen zu Überschwemmungen. Mit dieser Lösung kann gewährleistet werden, dass die Kundschaft trockenen Fußes die Verkaufsräume des Planvorhabens erreichen kann.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme teilweise zu folgen.	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
Bürgerin und Bürger 4 (Stellungnahme 2/2)	Stellungnahme vom 20.12.2019	
Bei der 2. Bürgerversammlung am 18.12.2019 wurden neue Varianten für die Ein- und Ausfahrten zum neu geplanten Lidl-Markt vorgestellt. Zur Variante 2 mit der Anbindung an die Huyssenstraße hatten wir uns bereits in unserer ersten Stellungnahme vom 13.12.2019 geäußert und diese für zu laut und zu gefährlich befunden. Die Variante 1 mit der Ein- und Ausfahrt über den Kreisverkehr würde für uns ebenso wie die Variante 3 mit der Verteilung auf mehrere Punkte eine bessere Alternative darstellen.		Siehe hierzu die abwägenden Ausführungen zum Schreiben der Bürgerin und Bürgers 4 vom 13.12.2019. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die nunmehr vorgesehene Erschließungsvariante (fortentwickelte „Variante 3“) aus Sicht des Einwenders eine bessere Alternative darstellt.
Da wir durch die Hauptverkehrsstraße und die Nähe zur neu geplanten Ein- und Ausfahrt zu unserem Haus eine besondere Lärmbelastung hinnehmen müssen, befürworten wir eindeutig den Bau einer Schallschutzmauer, welche nach den Informationen aus der ersten Bürgerversammlung auch begründet werden soll.		Siehe hierzu die abwägenden Ausführungen zum Schreiben der Bürgerin und des Bürgers 3 vom 5.12.2019. In dem entlang der Huyssenstraße hierfür festgesetzten Bereich ist die Errichtung einer Lärmschutzwand in Kombination mit einer Rankbepflanzung (z.B. Efeu, Kletterhortensien, Winterjasmin; in wechselnden Feldern angeordnet) vorgesehen.
Die beiden Bäume auf der Grünfläche zwischen dem Fußgängerweg und der Einfahrt Jacobistraße bleiben doch sicherlich erhalten.		Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich auf Grundstücksflächen südlich der Huyssenstraße. Der Straßenraum der Huyssenstraße und die nördlich anschließende mit zwei Bäumen bestandene Fläche mit begleitendem Straßenverkehrsgrün liegt nicht innerhalb des Vorhabengebietes und erfährt daher auch keine Überplanung.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Wenn jetzt derartig große Umbaumaßnahmen geplant sind und mit mehr Verkehr gerechnet werden muss, möchten wir hiermit die Beseitigung der Schlagloch-Rinne beantragen, die sich auf dem Straßenabschnitt von unserem Haus bis zur Bottroper Straßenseite hinzieht. Diese Rinne sieht zwar nicht gravierend aus, wenn aber LKW's oder PKW's mit Anhängern darüber fahren, knallt es laut und die Gläser in unseren Schränken wackeln. Sollten wegen des Abrisses und des Neubaus der Lidl-Filiale regelmäßig Baufahrzeuge diese Strecke passieren, wird die Lärmbelastung für uns noch weiter verstärkt. Sollte die Notwendigkeit bestehen, diesen Antrag an einer anderen Stelle einzureichen, informieren Sie uns bitte.	Das planungsbegleitende Verkehrsgutachten (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, 16.08.2022) prognostiziert ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von max. 24 Kfz/h. Unter Würdigung des bereits bestehenden Verkehrsaufkommens ist diese vorhabeninduzierte Frequenzierung angemessen und verträglich zu bewerten. Die Funktionsfähigkeit und Verträglichkeit der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens konnte im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gutachterlich belegt und bestätigt werden. Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens erfolgt ein Bestandssicherungsverfahren. In diesem Zuge werden u.a. auch zusätzliche Schäden, die durch den mit der Umsetzung des Planvorhabens bedingten Baustellenverkehr auftreten aufgenommen und nach Abschluss der Maßnahme durch den Vorhabenträger beseitigt. Die grundsätzliche Beseitigung von Straßenschäden – insbesondere außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung – ist allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme tlw. zu folgen.	

Prüfung der Stellungnahmen zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 8 zu dieser Beschlussvorlage). Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.

Stellungnahmen		Prüfung
B.1	Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH Betrieb Entsorgung Buschhausener Straße 149, 46049 Oberhausen [Stellungnahme vom 22.04.2021]	
Gegen die geplante Errichtung wird unter Berücksichtigung folgender Auflagen keine Bedenken erhoben. Die Auflagen zur Baugenehmigung entnehmen Sie bitte der Anlage.		Kenntnisnahme
- Anlage - Die Unfallverhütungsvorschrift vom Januar 1979 in der gültigen Fassung vom 01. April 2009, Müllbehälterstandplätze laut § 16 der GUV-VC 27, wie nachfolgend aufgelistet, sind zu beachten. Müllbehälterstandplätze: § 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn: 1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes		Die Auflagen werden im Durchführungsvertrag bzw. in der Baugenehmigung berücksichtigt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern, 2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält, 3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist, 4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren, 5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist, 6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind, 7. bei Transportwegen durch Gebäude die Durchgänge mindestens 2 m hoch und so breit sind, dass gefahrloser Transport der Behälter möglich ist, 8. Türen in Transportwegen – ausgenommen Brandabschnittstüren – feststellbar sind, 9. Müllbehälterschranken so beschaffen sind, dass sie keine Verletzungen verursachen können und Mülltonnen bei der Entnahme nicht mehr als 0,1 m angehoben werden müssen. Zu § 16 Nr. 1: Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Zu § 16 Nr. 7: Beispielsweise ist bei der Verwendung von Eimern und Tonnen eine Breite von 1m, bei der Verwendung von Müllbehältern nach DIN 30 700 Teil 1 („Müllgroßbehälter 1,1 m³ - Umleerbehälter, fahrbar“) eine Breite von 1,5 m erforderlich. Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann. Das bedeutet, Straßen müssen für Abfallsammlungen ausreichend tragfähig sein als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO) zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand). Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist. Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie a) einen Mindestdurchmesser von 23,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei belastbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.). b) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass eine Befahrung mit Müllsammelfahrzeugen bei Nichteinhaltung der Bemaßung und Bebauung aus	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
UVV-technischen Gründen nicht möglich ist. Die Müllgefäße müssen am Abfuhrtag an einer öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden, da wir keine privaten Straßen befahren können. Es muss dringend darauf geachtet werden, dass die zu befahrenden Flächen für den Schwerlastverkehr (28 t) ausgelegt sind.		
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
B.2	Westnetz GmbH Regionalzentrum Niederrhein - Netzplanung Reeser Landstraße 41, 46483 Wesel [Stellungnahme vom 27.04.2021]	
wir arbeiten als Netzbetreiber im Bereich > 10 kV bis <= 110 kV und Nachrichtentechnik im Namen und für Rechnung der Westnetz GmbH als Eigentümerin der Anlagen und bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag für die Westnetz GmbH als Eigentümerin der Anlagen. Im Planbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen der Westnetz GmbH, folglich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.		Kenntnisnahme
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
B.3	Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH Betrieb Kanäle und Straßen Buschhausener Straße 149, 46049 Oberhausen [Stellungnahme vom 28.04.2021]	
1.) Es ist vertraglich sicher zu stellen, dass die Stadt bzw. von ihr beauftragte Dritte (z.B. WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) berechtigt ist, den in dem Grundstück Gemarkung Osterfeld, Flur 19, Flurstück 534 vorhandenen städtischen Entwässerungskanal DN1300 dauernd unentgeltlich zu betreiben und zu unterhalten sowie erforderlichenfalls zu erneuern. Auf einem Schutzstreifen von 5,5 m beidseitig der Kanalachse, dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit des Kanals gefährden; insbesondere dürfen weder Bauten errichtet noch Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Die Stadt Oberhausen bzw. von ihr beauftragte Dritte (z.B. WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) haben jederzeit das Recht, die Schutzstreifenflächen zu den genannten Verrichtungszwecken zu betreten. Der Schutzstreifen ist durch eine Baulast zu sichern.		Kenntnisnahme Der Verlauf des Kanals ist in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich übernommen worden. Auch der Schutzstreifen mit einer Breite von 5,50 m beidseitig der Kanalachse ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Da der Kanalverlauf inkl. Schutzstreifen hiermit bereits öffentlich-rechtlich gesichert ist, erübrigt sich die Notwendigkeit einer zusätzlichen Sicherung durch Baulast. Im Durchführungsvertrag wird darüber hinaus eine zusätzliche Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zugunsten der Stadt Oberhausen bzw. von dieser beauftragten Dritten geregelt. Die mit dem Schutzstreifen verbundenen Hinweise und Auflagen wurden berücksichtigt und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
2.) Für die geplante Lärmschutzwand kann, abweichend von dem unter Punkt 1.) genannten Schutzstreifen, die Gründung der Lärmschutzwand mit einem Mindestabstand zum bestehenden Kanal DN1300 von 2,3m beidseitig der Kanalachse erfolgen. Die Gründung der Lärmschutzwand ist dabei tiefer als die die Sohle des bestehenden Abwasserkanals vorzusehen.		Kenntnisnahme Wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
3.) Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück getrennt zu führen. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist dieses gedrosselt an das städtische Netz anzuschließen. Die Drosselmenge beträgt maximal 40 l/s.		Es ist grundsätzlich beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern. Dazu wird eine ca. 210 m² große Rigole unterhalb des Parkplatzes geschaffen. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser (v.a. Niederschlagswasser im Bereich der versiegelten Fahrspuren, Parkplatzflächen und Wege) wird auf dem Grundstück getrennt vom Schmutzwasser geführt und in den bestehenden Mischwasseranschluss an das städtische Kanalnetz eingeleitet. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist darzulegen, ob eine Rückhaltung oder gedrosselte Einleitung zur Erreichung der Drosselmenge des Niederschlagswassers von maximal 40 l/s erforderlich wird.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
B.4	Industrie- und Handelskammer zu Essen Am Waldthausenpark 2, 45127 Essen [Stellungnahme vom 04.05.2021]	
Die IHK zu Essen hat gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken. Wir nehmen zur Kenntnis, dass das Vorhaben sich nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet, den der derzeit gültige Masterplan vorsieht. Laut vorliegendem Verträglichkeitsgutachten werden keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen erwartet, jedoch sollte darauf geachtet werden, dass das Vorhaben nicht nur der Verbesserung der Nahversorgung am Mikrostandort (darf aufgrund der Flächenerweiterung des geplanten Standortes erwartet werden), sondern auch zur Aufwertung des Umfeldes im Stadtteil beiträgt und die Funktionsfähigkeit der angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet		Kenntnisnahme

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
bleibt bzw. bestenfalls gestärkt wird. Sollte es zu einer Schwerpunktverschiebung durch das geplante Vorhaben kommen, müsste der Standort bzw. dessen Bedeutung im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel und der zentralen Versorgungsbereiche möglicherweise neu beurteilt und eingestuft werden.		
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
B.5	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West, PTI – Duisburg Friedrichstraße 1, 46483 Wesel [Stellungnahme vom 10.05.2021]	
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.		Kenntnisnahme
Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.		Wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
B.6	Energieversorgung Oberhausen AG Netzdokumentation / GIS-Services Danziger Straße 31, 46046 Oberhausen [Stellungnahme vom 20.05.2021]	
grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. [Anlagen: Übersichtspläne]		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Bauphase die notwendigen Abstimmungen mit der EVO bzw. der Oberhausener Netzgesellschaft mbH zur Versorgung des Vorhabengebietes vornehmen. Über den Durchführungsvertrag wird dem Vorhabenträger darüber hinaus eine Sicherung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Elektroleitung (Beleuchtung) durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit i.S.d. §§ 1090 ff Bürgerliches Gesetzbuch auferlegt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –

Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung
B.7	RRW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH Niederlassung Westfalen, Außenstelle Bochum Am Schloss Broich 1-3, 45479 Mülheim an der Ruhr [Stellungnahme vom 21.05.2021]	
vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen. Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung TNE [Name entfernt] unter der Telefonnummer [Telefonnummer entfernt] gern zur Verfügung. [Anlagen: Übersichtsplan]		Kenntnisnahme Wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
B.8	Bezirksregierung Düsseldorf Cecillienallee 2, 40408 Düsseldorf [Stellungnahme vom 25.05.2021]	
Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.		Kenntnisnahme
Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.		Kenntnisnahme
Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.		Kenntnisnahme
Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich - falls		Kenntnisnahme Der LVR wurde beteiligt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
nicht bereits geschehen - den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.	
Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme: Die mir vorliegenden Unterlagen der Stadt Oberhausen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 wurden aus Sicht der Luftreinhalteplanung geprüft. Der Bebauungsplan liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet - Teilplan West und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet - Stufe 3. Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) sind für die geplante Änderung nicht zu erwarten.	Kenntnisnahme

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
Gegen das o.g. Verfahren besteht aus Sicht des SG 53.01 – Luftreinhalteplanung – unter Berücksichtigung des in der Begründung aufgezeigten Baukonzepts keine Bedenken.		
Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.		Kenntnisnahme
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
B.9	Handwerkskammer Düsseldorf Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf Postfach 102755, 40018 Düsseldorf [Stellungnahme vom 25.05.2021]	
Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen werden. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd, in dem mehrere Handwerksbetriebe ansässig sind. Die Belange des Handwerks sind daher grundsätzlich berührt. Zu den Planunterlagen beziehen wir folgendermaßen Stellung. Das Interesse des Handwerks an der Struktur des Einzelhandels ist aus verschiedenen Gründen sehr ausgeprägt. Bei vielen Handwerksbetrieben erfolgt der Kontakt zum Kunden über den Verkauf. Eine besondere Rolle kommt hierbei den zentralen Versorgungsbereichen von Städten und Gemeinden zu: Zum einen sind hier regelmäßig einzelhandelsorientierte Handwerksbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten		

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
ansässig. Zum anderen ist hier klassischerweise der Einzelhandel verortet, mit dem dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe üblicherweise enge Standortgemeinschaften ausüben. Wenn also die zentralen Versorgungsbereiche in Kommunen größere Kaufkraftabflüsse in Folge großflächiger Einzelhandelsansiedlungen hinnehmen müssen, geraten sie nicht selten in eine Abwärtsentwicklung mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen. Von einem Vielfalts- und Qualitätsverlust in den zentralen Lagen sind dann auch die von uns vertreten Handwerksbetriebe betroffen. Wichtig für das Handwerk sind daneben auch kleinteilige, integrierte Lagen, die der wohnortnahen Grundversorgung dienen.	
Vor dem Hintergrund der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.350 qm ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Erweiterung geprüft worden. Im Ergebnis ist u.a. festgestellt worden, dass angesichts der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten die Prüfkriterien zur Verträglichkeit, Nahversorgungsfunktion und Erschließung als erfüllt angesehen werden können (vgl. cima 2020: 34)¹. Dies ist hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens allerdings nur möglich, da in Frage gestellt wird, ob das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd die Mindestanforderungen eines Nahversorgungszentrum weiterhin erfüllen kann (vgl. cima 2020: 29 ff.)². Zum aktuellen Zeitpunkt wird das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd entsprechend des kommunalen Einzelhandelskonzepts der	Zwischenzeitlich ist durch Beschluss des Rates vom 20.06.2022 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgt. Aufgrund der faktischen Gegebenheiten ist hierbei auch die Klassifizierung des in Rede stehenden Bereichs als Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd entfallen, da die maßgeblichen Kriterien nicht erfüllt werden. Ferner wurde zwischenzeitlich eine ortsrechtliche Verkaufsflächendefinition, nebst Beschränkung des Kontingents aus auf 1.150 m² vorgenommen.

¹ CIMA Beratung Management GmbH: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktdiscounters, Köln, 04.12.2020.

² Ebd.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
Stadt Oberhausen allerdings noch als Zentraler Versorgungsbereich festgesetzt. Da „[...] infolge der Realisierung des Planvorhabens eine erhöhte Betroffenheit gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd (Umverteilungsquote von rd. 12 %) zu erwarten ist“ (cima 2020: 29)³, geben wir zu bedenken, dass eine Schwächung oder der Wegfall des Nahversorgungszentrums Klosterhardt-Süd wiederum negative Folgewirkungen auf die ansässigen Handwerksbetriebe haben könnte.		
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
B.10	Stadt Bottrop Amt 61 Luise-Hensel-Straße 1, 46236 Bottrop Postfach 101554, 46215 Bottrop [Stellungnahme vom 28.05.2021]	
Mit Datum vom 26.11.2019 habe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits eine Stellungnahme abgeben und darin deutlich gemacht, dass aus Sicht der Stadt Bottrop Bedenken gegen die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes an der Teutoburger Straße bestehen.		Die Stellungnahmen vom 26.11.2019 und 28.05.2021 sind im weiteren Verfahren berücksichtigt worden. Im Anschluss sind die Festsetzungen geändert worden. Die damaligen Einwände sind daher nicht ohne weiteres auf die aktuelle Planung übertragbar.
In der Folgezeit wurden mehrere konstruktive Gespräche mit der Stadtverwaltung Oberhausen geführt, um zu klären, wie die Planung im Sinne der Stadt Bottrop optimiert werden kann. So wurde beispielsweise für die verkehrliche Erschließung des neuen Marktes – die ja zum		Zur verkehrlichen Erschließung sind während des Planverfahrens Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden der Nachbargemeinde geführt worden. Da sich die zwischen-

³ Ebd.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Teil über Bottroper Straßenflächen erfolgt – eine vernünftige Lösung gefunden. Auch konnte die Stadtverwaltung Oberhausen deutlich machen, dass der geplante Markt mit seiner aufgeständerten Bauweise Besonderheiten aufweist, die bei der Berechnung der Verkaufsfläche entsprechend zu berücksichtigen sind.	zeitlich entwickelte und zum Zeitpunkt der Stellungnahme verfolgte verkehrliche Erschließungsvariante des Vorhabengrundstückes (Haupteerschließung über die Straße Im Fuhlenbrock) im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung, die u.a. auch materielle Grundlage des zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 gehörigen und aktuell in der Erarbeitung befindlichen Durchführungsvertrages werden wird, als straßenverkehrs- und anordnungsrechtlich nicht umsetzbar erwies, wurde diese zugunsten einer Haupteerschließung über die Jacobistraße verändert.
Die nun vorliegenden Planunterlagen lassen gewisse Anpassungen im Sinne der Stadt Bottrop erkennen. Beispielsweise betrachtet das Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung und Management GmbH nicht nur die Auswirkungen auf die Bottroper zentralen Versorgungsbe- reiche, sondern berücksichtigt auch den Nahversorgungsstandort Heidenheck. Demnach werden für das Nebenzentrum Fuhlenbrock und die sonstigen Einzelhandelsstandorte (zu denen auch der Nahversorgungsstandort Heidenheck gehört) Kaufkraftabflüsse mit jeweils 2,4 % des aktuellen Umsatzes prognostiziert. Die Größenordnung der Umsatzumverteilung ist zwar relativ moderat, kann aber am konkreten Standort Heidenheck dennoch zu nachteiligen Auswirkungen auf den dortigen Lebensmittelmarkt und damit die Nahversorgung in diesem Bereich führen.	2022 wurde zur veränderten Planung eine neue Auswirkungsanalyse⁴ erstellt, die auch die Umsatzumverteilungen in Bottrop untersuchte. Dabei wurden die Nahversorgungsangebote in den sonstigen Lagen im Bottroper Teil des Untersuchungsbe- reichs (u.a. Peterstraße und Heidenheck) untersucht; im Ergebnis wurden die Umsatzumverteilungen in diesen sonstigen Lagen mit 3,3 %, jene auf den REWE-Markt Heidenheck mit 4,3 % prognostiziert. Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die woh- nortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten⁵.

⁴ Stadt+Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022. Zum damaligen Zeitpunkt lag das Verträglichkeitsgutachten der CIMA vom 28.05.2019 vor. Im weiteren Verfahren wurde das Verträglichkeitsgutachten mehrfach überarbeitet und liegt nunmehr mit Stand vom 08.08.2022 (in der redaktionellen Fortschreibung vom 16.03.2023) vom Büro Stadt + Handel vor.

⁵ Ebd., S. 41

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Aus diesem Grund und weil Unklarheiten in Bezug auf das methodische Vorgehen des Verträglichkeitsgutachtens bestehen (hierzu weiter unten), werden die bereits mit Stellungnahme vom 29.11.2019 erhobenen Bedenken vom Grundsatz her weiter aufrechterhalten und im Folgenden konkretisiert und ergänzt:	
Methodisches Vorgehen Die CIMA Beratung und Management GmbH hat im Rahmen ihres „Verträglichkeitsgutachtens zur Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in Oberhausen, Teutoburger Straße“ vom 04.12.2020 (aktualisiert am 04.02.2021) untersucht, wie sich das Vorhaben auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur auswirkt. Geplant ist ein LIDL-Markt mit einer bauordnungsrechtlich relevanten Verkaufsfläche von 1.350 m². Das Gutachten unterscheidet zwischen „produktiven“ und „unproduktiven“ Verkaufsflächen. Zu den „unproduktiven“ Verkaufsflächen gehören demnach „Verkehrsflächen im Gebäude, die für den Zugang in das Obergeschoss notwendig sind (Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug)“ (Seiten 5 und 11). Zur „produktiven“ Verkaufsfläche wird jedoch nur der eigentliche Verkaufsraum gerechnet. Sämtliche Nebenflächen die ebenfalls von Kundinnen und Kunden betreten werden können, wie z.B. Pfandraum, Abstellfläche für Einkaufswagen, Vorkassenbereich; Windfang, werden als „unproduktive“ Verkaufsflächen gewertet. Somit ergibt sich eine Aufteilung der geplanten Gesamtverkaufsfläche auf 990 m² „produktive“ Verkaufsfläche und 360 m² „unproduktive“ Verkaufsfläche. Lediglich ein Teil dieser „unproduktiven“ Verkaufsflächen wird dann der produktiven Verkaufsfläche (990 m²) wieder hinzugerechnet und bildet	Nach der Offenlage wurde die Planung überarbeitet. Die Verkaufsfläche ist nunmehr auf 1.150 m² begrenzt, die zentrenrelevanten Nebensortimente auf 115 m². Die Unterscheidung in „produktiven“ und „unproduktiven“ Verkaufsflächen ist zwischenzeitlich entfallen. Vielmehr wurde eine ortsrechtliche Verkaufsflächendefinition vorgenommen. Hierbei sind die Flächen umfasst, die in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs prägen und deshalb Wirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden oder der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens haben können. Da zwischenzeitlich auch durch Beschluss des Rates vom 20.06.2022 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgt ist, wurde die einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse ebenfalls vollständig aktualisiert und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 insgesamt auf das nunmehr fortgeschrieben vorliegende Oberhausener Einzelhandelskonzept angepasst. Insoweit wird auch § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB vollumfänglich Rechnung getragen. Hiermit erübrigen sich die methodischen Bedenken.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
schließlich eine „objektbezogene“ Verkaufsfläche in einer Größe von 1.060 m², die anschließend die Grundlage für die Berechnung der Umsatzverteilung bildet. Begründet wird diese spezielle Berechnungsmethode mit den baulichen Besonderheiten der geplanten Filiale. Durch den Verkaufsraum im ersten Obergeschoss werden zusätzliche Verkehrsflächen (Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug) erforderlich. Die Stadt Bottrop sieht diese Berechnungsmethode und die auf dieser Grundlage erfolgte Umsetzung in den Bebauungsplan aus mehreren Gründen kritisch. • Es findet sich keine gesetzliche Grundlage für eine Aufteilung in „produktive“ und „unproduktive“ Verkaufsfläche. • Der Teil der „unproduktiven“ Verkaufsfläche, der schließlich der „objektbezogenen“ Verkaufsfläche hinzugerechnet wurde, wurde nicht anhand der konkreten Pläne für das Objekt ermittelt (was, wie die Planunterlagen zeigen, ohne weiteres möglich gewesen wäre), sondern er wurde aus den Flächengrößen anderer ebenerdiger Filialen argumentativ abgeleitet. • Das CIMA-Gutachten definiert die „unproduktiven“ Verkaufsflächen als „Verkehrsflächen im Gebäude, die für den Zugang in das Obergeschoss notwendig sind (Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug)“ (Seiten 5 und 11). Diese abschließende Aufzählung „Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug“ wurde nicht in die Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans übernommen. Dort wird die „unproduktive“ Verkaufsfläche wie folgt beschrieben: „Eingangsbereiche, Pfandrückgabe, Bewegungs- und Verkaufsflächen, Packzone, Einkaufswagensammelstelle und	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
sonstige, vergleichbare Flächen“. Damit besteht ein Widerspruch zwischen dem CIMA-Gutachten und der Planzeichnung. Vor dem Hintergrund dieser Unstimmigkeiten sollten die Planunterlagen aus Sicht der Stadt Bottrop überarbeitet werden: • In der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans sollten für die Beschreibung der „unproduktiven“ Verkaufsflächen die Definition des CIMA-Gutachtens verwendet werden: „Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug“. • Die Größe dieser „unproduktiven“ Verkaufsflächen (Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug) sollte anhand der Planunterlagen exakt ermittelt und die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens anschließend auf dieser Grundlage neu berechnet und beurteilt werden. Unter diesen Voraussetzungen wäre die Verringerung der rechtlich zu ermittelnden Verkaufsfläche als Grundlage für die Berechnung der Umsatzverteilung nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Filiale auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur können durch diese Berechnungsmethode relativiert werden.	
Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung Die CIMA Verträglichkeitsuntersuchung stellt auf Seite 27 fest, dass die Zulässigkeit des geplanten Erweiterungsvorhabens die Übereinstimmung mit dem Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraussetze und dass in diesem Zusammenhang vor allem der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW zu beachten sei. Es wird ausgeführt, dass das Vorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbereich	Zum damaligen Zeitpunkt lag das Verträglichkeitsgutachten der CIMA vom 28.05.2019 vor. Im weiteren Verfahren wurde das Verträglichkeitsgutachten mehrfach überarbeitet und liegt nunmehr mit Stand vom 08.08.2022 (in der redaktionellen Fortschreibung vom 16.03.2023) vom Büro Stadt + Handel vor. Nach fachgutachterlicher Einschätzung des Gutachters Stadt+Handel ist das Vorhaben kongruent zu den relevanten

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
liege und daher die so genannte „Ausnahmeregelung“ des Ziels 6.5-2 des LEP zur Anwendung komme. Nach Ansicht der Stadt Bottrop sind die Voraussetzungen für das Anwenden der „Ausnahmeregelung“ im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Planung stimmt daher nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. Beispielsweise wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung schon heute durch den vorhandenen kleinflächigen LIDL-Markt gewährleistet. Ergänzend verweise ich auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 26.02.2020 (7 D 49/16.NE).	Zielen/Grundsätzen des LEP NRW 2019, einschließlich des Ziels 6.5-2. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts (EHK) Oberhausen 2022 wurde erörtert, dass eine Fortschreibung des im EHK Oberhausen 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd, welcher den westlich gelegenen NETTO-Markt umfasste, aufgrund der eingeschränkten Versorgungsfunktionen und fehlenden Entwicklungspotenziale nicht erfolgt. Außerdem wurde ein Einbezug des Planvorhabens in das betreffende Nahversorgungszentrum gem. EHK Oberhausen 2007 aufgrund der Funktionsunterbrechung (fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ohne entsprechende Entwicklungsperspektiven) entlang der Teutoburger Straße ausgeschlossen. Es bestehen sowohl siedlungsstrukturelle Gründe zur Gewährleistung der Nahversorgung wie auch städtebauliche Gründe, welche eine Lage im nächstgelegenen ZVB nicht ermöglichen.⁶ Das Urteil des OVG NRW vom 26.02.2020 (7 D 49/16.NE) steht der Planung nicht entgegen. Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist vorliegend aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Eine Erweiterung des NVZ um den Standort des Planvorhabens scheidet mangels verknüpfender Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder gastronomischer Angebote aus. Die Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs für den Bereich des Plangebiets kommt vorliegend nicht in Betracht und entspricht auch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt. Nennenswerte weitere Komple-

⁶ Ebd., S. 43-45

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
		mentärnutzungen (Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Nutzungen), die im Verbund mit dem Planvorhaben die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs rechtfertigen könnten, sind nicht vorhanden. Mangels Flächenpotentialen scheidet die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs perspektivisch aus.
Ich halte es daher weiterhin für erforderlich, die geplante Verkaufsfläche des LIDL-Marktes zu reduzieren.		Die Verkaufsfläche wurde nach der Offenlage neu definiert und festgesetzt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme (insgesamt) zur Kenntnis zu nehmen bzw. der Stellungnahme nicht zu folgen.		
Bürgerin 1	Stellungnahme vom 10.05.2021	
Ich bin gegen eine Vergrößerung, oder Aufstockung des LiDL an der Teutoburger Straße. Den Häusern an der Turmplatzstrasse wird das Licht genommen. Das Geschäft liegt viel zu nahe an den Häusern. Das bedeutet einen Verlust des Wertes der Häuser. Der hohe Bau stört auch den Charakter der Zechensiedlung mit den eher niedrig gebauten Häusern.		Auf dem Vorhabengrundstück soll der Neubau im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes, orientiert zur Teutoburger Straße platziert werden. Der Hauptgebäudekörper soll eine Höhe von ca. 10,0 m aufweisen. Leidglich im Bereich des geplanten Eingangs ist die punktuelle Erhöhung durch ein drittes Geschoss mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m vorgesehen. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Trauf- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung und wird diese nicht überschreiten. Sowohl entlang der Huyssenstraße als auch der Turnplatzstraße erreicht die Umgebungsbebauung Firsthöhen von über 10 m maximal von rd. 14,6 m.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
Die Zuwegung durch die Spielstrasse fände ich unpassend. Jetzt schon werden die Kunden ein kleines Stück über eine Spielstrasse zum LiDL Parkplatz geführt, obwohl noch eine zweite Zuwegung an der Teutoburger Straße vorhanden ist.		Mit der nunmehr vorliegenden Erschließungslösung kann die Huyssenstraße ihren Charakter als Spielstraße beibehalten, da nur der Anlieferungsverkehr die Zufahrt an der Huyssenstraße vorrangig in den Tagesrandstunden nutzt, zu der nicht üblicherweise die Spielstraße durch die Anwohner in Anspruch genommen wird. Dadurch erfolgt auch eine merkliche Reduzierung der auf das Planvorhaben gerichteten Gesamtverkehre im Vergleich zum derzeitigen Bestand.
Wahrscheinlich würde auch dem Netto Laden ca. 800 Meter weiter etliche Kunden verloren gehen. Wenn anschließend nur LiDL überbleiben würde, würde das für LiDL eine Monopolstellung darstellen.		Der Nettomarkt ist bereits heute nicht mehr marktkonform. Deshalb wurde dem Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd im neuen EHK der Stadt Oberhausen die Funktion eines Zentralen Versorgungsbereichs abgesprochen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme nicht zu folgen.		
Bürgerin 2	Stellungnahme vom 17.05.2021	
... Liegenschaft Jacobistraße 1 in 46119 Oberhausen, welche nur getrennt durch die Verkehrsfläche der Huyssenstraße unmittelbar nördlich an das Planvorhaben angrenzt. Vorbezeichnete Liegenschaft wird nachfolgend - unter Bezugnahme auf die Terminologie der Plananlagen - kurz auch als „Immissionsort Jacobistraße 1“ bezeichnet werden. Ich bin der Auffassung, dass die bisherige Planung zum Vorhaben, insbesondere die schalltechnische Untersuchung der		Kenntnisnahme

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
<i>Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen Brilon Bondzio Weiser mbH vom 08.02.2021 (nachfolgen auch kurz „Untersuchung“ genannt), die tatsächliche Lärmsituation vor Ort unzutreffend erfasst (dazu nachfolgend bei 1.) und im Übrigen auch teilweise auf falschen rechtstatsächlichen Prämisse beruht, die zu unzutreffenden Schlussfolgerungen geführt haben (dazu sodann bei 2.).</i>	
1. Unzutreffende tatsächliche Erfassung der örtlichen Verhältnisse Die schalltechnische Untersuchung vom 08.02.2021 geht ohne nähere Angaben davon aus, dass zur Nachtzeit im Plangebiet keine Anlieferungen durchgeführt werden (vgl. Ziff. 3.3.1 - Seite 21 oben). <i>Anmerkung: In der im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zwischenzeitlich fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung vom 16.08.2022 findet sich der zuvor beschriebene Aspekt weiterhin in Ziffer 3.3.1, jedoch nun auf der Seite 22.</i> Lediglich eine der im Tagesverlauf von der Untersuchung angesetzten Anlieferungen soll innerhalb der morgendlichen Ruhezeit vom 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr liegen (vgl. Ziff. 3.1.6 - Seite 18 oben). <i>Anmerkung: In der im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zwischenzeitlich fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung vom 16.08.2022 findet sich der zuvor beschriebene Aspekt weiterhin in Ziffer 3.1.6, jedoch nun auf der Seite 17.</i>	Hier handelt es sich um ein Missverständnis. Die beschriebene und unter Ziffer 3.3.1 dargestellte Häufigkeit von Anlieferungsvorgängen beschreibt die aus den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen abgeleitete Erkenntnis, dass Anlieferungen im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr nicht durchgeführt werden dürfen, weil die Spitzenpegel durch das Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse im Nachtzeitraum zu einer Überschreitung der zulässigen Obergrenze führen würden. Aus Anlage 4, Seite 6, ist in Spalte LT,max ablesbar, dass die Geräusche bei den Ladevorgängen der Anlieferung mit 82,9 dB(A) den höchsten Spitzenpegel am Gebäude Jacobistraße 1 erzeugen. Daraus ergibt sich die Forderung, das Tor der eingehausten Anlieferung während der Ladevorgänge zu schließen. Dann ist diese Geräuschquelle nicht mehr relevant. Bei den Fahrbewegungen des Lkw kann das Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse bei der Anfahrt Spitzenpegel bis zu 73,2 dB(A) verursachen. Die zulässige Obergrenze im Tageszeitraum beträgt $50 + 30 = 80$ dB(A), im Nachtzeitraum beträgt das zulässige Höchstmaß $35 + 20 = 55$ dB(A). Folglich sind Fahrbewegungen durch den Lkw im Tageszeitraum unkritisch, im Nacht-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	zeitraum wäre das zulässige Höchstmaß von 55 dB(A) überschritten. Da sich diese Ergebnisse aus der Berechnung für den Tageszeitraum ableiten lassen, wurde eine Anlieferung im Nachtzeitraum im Sinne einer sparsamen Darstellung der Ergebnisse nicht ausdrücklich berechnet.
Diese Annahmen sind unter Zugrundelegung meiner jahrzehntelangen Erfahrungen als Nachbarin des sortimentsgleichen Bestandsmarktes lebensfremd. Anlieferungen mit schweren LKW, insbesondere von Milch- und Frischeprodukten, erfolgen beim Bestandsobjekt regelmäßig in den Nachtstunden zwischen 4:00 Uhr und 6:00 Uhr morgens. Zu diesem Zweck wird nach meiner Kenntnis im Bestandsmarkt unmittelbar hinter der Laderampe ein Raum für eine sog. Frühanlieferung vorgehalten, welcher zum übrigens Lager-/ Verkaufsbereich angeschlossen ist und autark, auch ohne das Marktpersonal anwesend wäre, von dem jeweiligen Anlieferungsfahrer betreten werden kann. Ich gehe davon aus, dass eine entsprechende Frühanlieferungsmöglichkeit, ohne dass das bislang aus den Planunterlagen ersichtlich wäre, auch bei dem Planvorhaben vorgesehen ist. Ich bitte diesbezüglich um Ihre ergänzende Auskunft, ob eine solche Frühanlieferungsmöglichkeit vorgesehen ist, und ob im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens Auflagen z.B. dahingehend vorgesehen sind, dass Anlieferungen keinesfalls vor 6:00 Uhr morgens erfolgen dürfen.	Kenntnisnahme Ob Anlieferungsvorgänge im Bestand im Nachtzeitraum durchgeführt werden ist in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung, weil die Schalluntersuchung den geplanten Zustand bewertet. Die Betriebszeiten des geplanten Lebensmittelmarktes dürfen den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr nicht überschreiten, sodass Anlieferungen im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht möglich sind. Eine sog. Frühanlieferung ist nicht geplant. Zum Zwecke einer autarken, d.h. ohne das Marktpersonal im Lagerbereich anwesend ist, ist jedoch eine sog. „PU-Zone“ für personenunabhängige Anlieferungen geplant, die jedoch nur während der o.g. Betriebszeiten genutzt werden kann. Die Betriebszeit des Lebensmittelmarktes, nur innerhalb derer auch Anlieferungen erfolgen dürfen, ist auf 6 bis 22 Uhr beschränkt. Ferner sind die Öffnungszeiten rechtzeitig vor 22 Uhr zu beenden, sodass bis 22 Uhr alle Kunden und Beschäftigte den Parkplatz verlassen haben. Die Öffnungszeit ist so zu wählen, dass vor 6 Uhr keine Kunden und Beschäftigten den Parkplatz befahren.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Die Untersuchung geht ferner, wie sich aus der dortigen Anlage 9 ergibt, zumindest inzident davon aus, dass sich am Immissionsort Jacobistraße 1 durch das Errichten einer Lärmschutzwand auch die zu berücksichtigenden Immissionen bei Anlieferungsfahrten, insbesondere bei der sog. <i>Anfahrt rückwärts</i> deutlich vermindern werden. Diesen Ansatz kann ich in der Realität nicht nachvollziehen. Letzteres deshalb nicht, weil die textlichen Festsetzungen des hier gegenständlichen Bebauungsplans die Errichtung einer Lärmschutzwand in Höhe von 2,0 m lediglich zwischen den dort zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkten A bis D vorsehen. Die Lärmschutzwand endet damit an der heute und auch in Zukunft weiterbestehenden Einfahrt Huyssenstraße zum Plan- gelände. Die Wohnbebauung am Immissionsort Jacobistraße 1 liegt damit nur zu ca. 50% der Lärmschutzwand gegenüber; der restliche Bereich entfällt auf die fortbestehende Einfahrt. <i>Anmerkung: In der im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zwischenzeitlich fortgeschriebenen Vorhabenplanung wird die Lage der Lärmschutzwand nunmehr durch die beiden Bezugspunkte A und B definiert. Die Bezugspunkte C und D sind im Zuge der veränderten Zu-/Abfahrt des Vorhabens entfallen.</i> Bei einer so positionierten Lärmschutzwand kann diese insbesondere bei LKW-Anlieferungsfahrten auf der geplanten Schrägrampe schon aus topographischen Gründen keine oder zumindest keine wesentliche Abschirmwirkung auf den Immissionsort Jacobistraße 1 entfalten. Dies deshalb nicht, weil in unmittelbarer Bezugslinie zwischen der Schrägrampe und dem Immissionsort Jacobistraße 1 die ca. acht Meter breite Einfahrt belegen ist, welche nur durch ein (im Plan nicht näher, insbesondere nicht näher als lärmabschirmend definiertes) Schiebetor verschlossen ist. Unterstellt man die Weiterverwendung des im Bestand aktuell verwendeten Schiebetors, welches lediglich aus einem ca.	Die Rampe zur Laderampe liegt innerhalb des Gebäudes, da der Ladebereich vollständig eingehaust ist, D.h. bei der Befahrung der Rampe befindet sich der Lkw teilweise innerhalb des Gebäudes. Eine Schallemission ist nur noch über das geöffnete Tor möglich. Bei den Berechnungen des Schallgutachtens vom 16.08.2022 wurde unterstellt, dass das Schiebetor zur Huyssenstraße keine schallmindernde Wirkung hat. D.h. es könnte tatsächlich ein offenes Gittertor sein. Falls die Firma Lidl ein geschlossenes Tor verwenden sollte und dieses von den Fahrern auch nach der Einfahrt wieder verschlossen wird, würde auch das Tor eine abschirmende Wirkung entfalten. Der Vergleich der Ergebnisse der Anlagen 8, 9 und 11 zeigt, dass die Wirkung der geplanten Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze in der Tat begrenzt ist. Allerdings ermöglicht es die Wand, die Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) durch den Beurteilungspegel zu verringern. Dass eine Wirkung vorhanden ist liegt daran, dass die nahe der Wand liegenden Teile der Schallquellen, insbesondere des Parkplatzes und einzelne Fahrlinien, abgeschirmt werden. Diese Wirkung nimmt mit der Höhe des Immissionsortes ab. D.h. im EG ist die Wirkung größer als ganz oben im 2.OG. Insofern sind die Grundannahmen der Schalluntersuchung sachgerecht gewählt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
1,0 Meter hohen Aluminiumgitter besteht, dürfte sich hier nicht nur eine im lärm- und Schallschutz als Schlüssellocheffekt bezeichnete Wirkung ergeben; vielmehr ist eher von einem „Scheunentoreffekt“ auszugehen. Selbst wenn man jedoch davon ausgehen würde, dass das Schiebetor aus einem zumindest latent lärm mindernden Material besteht und sich in seiner Höhe an der Lärmschutzwand orientiert (für letzteres sprechen immerhin inzidentell die fotorealistischen Abbildungen im Plan), muss dieses Schiebetor aus der Natur der Sache heraus für jede Anlieferungsfahrt auf das Plangelände geöffnet werden. Dass nach einer solchen Öffnung und insbesondere vor dem Beginn der Rückwärtsfahrt auf die Schrägrampe ein Wiederverschließen des Tores zu erfolgen hat, kann ich den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entnehmen. Dem jeweiligen Anlieferungsfahrer und/oder dem Vorhabenträger ein insofern „freiwilliges“ Vorgehen dahingehend zu unterstellen, dass das geöffnete Tor nach jeder Einfahrt geschlossen wird, insbesondere bevor die Auffahrt auf die Laderampe erfolgt, erachte ich für lebensfremd. Dies zum einen, weil bereits beim Bestandsmarkt das vorhandene Zufahrtstor fast permanent außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Wochenenden und Feiertagen geöffnet ist. Schließungen erfolgen allenfalls sporadisch ohne erkennbaren sachlichen Anlass. Zum anderen weiß ich aus der Ansprache von Lkw-Fahrern, die den Bestandsmarkt beliefern, dass diese eigentlich immer unter Zeitdruck stehen und sich für die Belange der Nachbarschaft erst dann interessieren, wenn man massiv mit dem Hinzuziehen der Polizei droht. Vor dem Hintergrund solcher Erfahrungen mit der Torschließung im Bestand halte ich zudem die Grundannahme der schalltechnischen Untersuchungen vom 08.02.2021 für verfehlt, über die Zufahrt Huyssenstraße würde nur der Anlieferungsverkehr abgewickelt.	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Bei der Zufahrt Huyssenstraße handelt es sich um die gegenwärtige Hauptzufahrt, welche sämtliche Kunden des Marktes seit Jahren geläufig ist. Es entspricht deshalb der Lebenswahrscheinlichkeit, dass diese Zufahrt auch zukünftig von Kunden angefahren werden wird. Finden diese Kunden die Einfahrt dann offen vor, entspricht es einer überrasgenden Wahrscheinlichkeit, dass jene die Zufahrt zum Markt auch weiter benutzen werden. Wenn insofern im Bebauungsplan keine entsprechenden textlichen Festsetzungen zu einer Verschlusspflicht oder Ähnlichem getroffen werden, dürfte bei einem regelmäßig offenstehenden bzw. nach Anlieferungsvorgängen nicht wieder geschlossenem Tor sich die Zufahrt Huyssenstraße schnell als weiterer Zufahrtsweg auch für den Nicht-Lieferverkehr etablieren. Zur Abwendung dieses naheliegenden Risikos leistet der Plan bislang keinerlei Beitrag. Das Anordnen einer bloßen Verschlusspflicht für das Tor erachte ich im Übrigen aber keinesfalls für allein effizient. Der Plan muss m.E. zwingend Vorgaben zur (lärmmindernden) Beschaffenheit des Schiebetors sowie auch zur Verlängerung der Lärmschutzwand westlich der Einfahrt Huyssenstraße enthalten. Andernfalls scheidet eine Wirksamkeit der Lärmschutzwand in Bezug auf den Immissionsort Jacobistraße 1 schon aus denklogischen Gründen sicher aus.	Zum Ausschluss der Fremdnutzung der LKW-Zufahrt von der Huyssenstraße (bspw. durch Kundenverkehr) wird im Rahmen des noch zwischen der Stadt Oberhausen sowie dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages wird eine entsprechende Verpflichtung zur Errichtung <u>und</u> Nutzung des beschriebenen Schiebetores im Bereich der LKW-Zufahrt enthalten sein. Die Rampe zur Laderampe liegt innerhalb des Gebäudes, da der Ladebereich vollständig eingehaust ist. D.h. bei der Befahrung der Rampe befindet sich der Lkw teilweise innerhalb des Gebäudes. Eine Schallemission ist nur noch über das geöffnete Tor möglich. Somit wurde bei den Berechnungen des Schallgutachtens vom 16.08.2022 unterstellt, dass das Schiebetor zur Huyssenstraße keine schallmindernde Wirkung hat. Aus diesem Grund könnte eine entsprechende textliche Festsetzung im Übrigen nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden.
Selbst wenn der Plan entsprechende, von mir oben skizzierte textliche Vorgaben enthalten würde – was aktuell nicht der Fall ist -, erachte ich die schallschutztechnische Untersuchung auch aus weiteren, nachfolgend dargestellten rechtstatsächlichen Gründen für fehlerhaft:	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
2. Rechtstatsächliche Fehlerhaftigkeiten der Untersuchung Die schalltechnische Untersuchung vom 08.02.2021 unterstellt am Immissionsort Jacobistraße 1, dass Pegelspitzen durch Einzelgeräusche das zulässige Höchstmaß um max. 3 dB(A) überschreiten würden (vgl. Ziff. 3.3.1 – Seite 20 unten). <i>Anmerkung: Auch im Rahmend er der im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zwischenzeitlich fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung vom 16.08.2022 findet sich die zuvor beschriebene Aussage unter Ziffer 3.3.1 auf Seite 20.</i> Zu dieser Annahme gelangt die Untersuchung zum einen dadurch, weil sie – ohne dies zu begründen – keine einzige Fahr-/ Entladebewegung zur Nachtzeit annimmt; zum anderen aber auch deswegen, weil sie für die Fahrbewegung der rückwärts auf der Schrägrampe befindlichen LKW lediglich eine Schallleistung von 68 dB(A) unterstellt. <i>Anmerkung: In der im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zwischenzeitlich fortgeschriebenen Vorhabenplanung wird die Lage der Lärmschutzwand nunmehr durch die beiden Bezugspunkte A und B definiert. Die Bezugspunkte C und D sind im Zuge der veränderten Zu-/Abfahrt des Vorhabens entfallen.</i>	Es handelt sich um ein Missverständnis bzw. um eine Vermischung von unterschiedlichen Sachverhalten. Spitzenpegel und Beurteilungspegel sind unterschiedliche Aspekte der Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm. Spitzenpegel betreffen Einzelgeräusche, die im normalen Betriebsgeschehen vereinzelt auftreten können, wie z.B. das Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse des Lkw oder das Türeenschlagen beim Ein- oder Aussteigen aus einem Fahrzeug. Es sind isolierte Einzelgeräusche, die aus dem durchschnittlichen Betriebsgeräusch herausragen. Der Beurteilungspegel beschreibt das Dauergeräuschniveau, das sich im Verlauf des Beurteilungszeitraums von 16 Stunden am Tag bzw. 1 Stunde in der Nacht einstellt. Berücksichtigung von Spitzenpegeln durch Einzelereignisse Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze für Spitzenpegel um maximal 3 dB(A) am Haus Jacobistraße 1 ist bereits in den Ausführungen zu Ziffer 1 (s.o.) erläutert worden. Dabei handelt es sich um die Spitzenpegel die bei der Entladung des Lkw an der Rampe entstehen können (wenn z.B. der Palettenhubwagen über die Ladebordwand gefahren wird) und die über das geöffnete Tor nach außen dringen können. Für die Fahrbewegung des Lkw wurden ebenfalls Einzelereignisse berücksichtigt, wie unter Ziffer 3.1.6, Seite 18 oben, beschrieben. Dabei ist das Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse mit 108 dB(A) maßgebend. Die von der Einwenderin aus der Untersuchung des Hessischen Landesamtes zitierten übrigen Ereignisse für Einzelereignisse wie Türeenschlagen, Anlassen und Leerlauf sind allesamt leiser und wären einzelnen Punkten der Fahrlinie zuzuordnen. Das Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse dagegen kann an jedem beliebigen Punkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	der Fahrlinie auftreten, weil es abhängt von den Druckverhältnissen in der Bremsanlage, im ungünstigsten Fall also unmittelbar vor einem Fenster. In dem Berechnungsmodell wird die Schalleistung von 108 dB(A) der Linienschallquelle zugewiesen. Die Software prüft eigenständig für jede Schallquelle, der eine Spitzenschalleistung zugewiesen ist, wo der nächste Punkt der Schallquelle zu einem Immissionsort liegt und errechnet den Spitzenpegel. Das Ergebnis ist erkennbar in Anlage 4, Seite 5, Spalte LT,max. Wenn also der Lkw in der Huyssenstraße vor der Einfahrt auf den Parkplatz anhält, um das Tor zu öffnen, dann wäre es möglich, dass in dieser Situation die Bremsanlage entlüftet. Dieser Vorgang ist mit 108 dB(A) berücksichtigt und lauter als das Türenschielen des Fahrers beim Verlassen des Fahrzeugs.
Beide vorgenannten Annahmen der Untersuchung sind m.E. fehlerhaft. Zur fälschlichen Nichtberücksichtigung von Nachtlieferungen verweise ich bereits auf meine Ausführungen oben bei 1. Bezüglich der Annahme einer Schalleistung von (lediglich) 68 dB(A) setzt sich die Untersuchung in Widerspruch zu der von ihr selbst zitierten und damit mutmaßlich auch herangezogenen Literatur – insbesondere dem im Literaturverzeichnis unter der Ziffer 15 (S. 32 unten) aufgeführten Publikation: <i>Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Fachzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2005</i>	Fehlende Berücksichtigung der Steigung Die folgenden Ausführungen der Einwenderin zum Fahrgeräusch bei der Rückwärtsfahrt betreffen den Beurteilungspegel, da es sich bei den Fahrbewegungen der Lkw um ein Betriebsgeräusch mit einer längeren Einwirkzeit handelt, auch wenn es sich nur um einzelne Vorgänge im Tagesverlauf handelt. Die von der Einwenderin zitierte Untersuchung des Hessischen Landesamtes sagt Folgendes unter Ziffer 8.1.2, 2.Absatz: <i>Größere Steigungs- und Gefällestrecken kommen auf Betriebsgeländen in der Regel selten vor. Erst bei Strecken mit einer Steigung von mehr als 7 % sollten die erhöhten Geräuschemissionen berücksichtigt werden.</i>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
<i>Anmerkung: In dem im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zwischenzeitlich fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung vom 16.08.2022 findet sich der zuvor beschriebene Verweis unter Ziffer 16 des Literaturverzeichnisses (S. 33).</i> Gemäß der vorzitierten Publikation beträgt das übliche Fahrgeräusch der hier zu berücksichtigenden schweren Anlieferungs-LKW im normalen Fahrbetrieb 63 dB(A). Zu dieser Grundlautstärke treten dann allerdings diverse Aufschläge. Zunächst ein sog. Rangieraufschlag auf Betriebsgeländen, der mit bis zu 5dB(A) angenommen wird. So gelangt man in einem ersten Schritt zu dem auch von der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Wert von 68 dB(A). Gemäß dem vorzitierten technischen Bericht des Hessischen Landesamtes (dort Ziff. 8.1.2) ist soweit durch die LKW auf Betriebsgeländen Steigungen von mehr als 7% überwunden werden müssen, was bei der am Planobjekt projektierten Lieferrampe der Fall ist, ein weiterer Aufschlag von 3 dB(A) zu berücksichtigen; sodass der Basiswert bereits bei 71 dB(A) liegt. Schließlich sind gemäß Hessischem Landesamt a.a.O. sog. Einzelereignisse mit folgenden Schalleistungspegeln anzusetzen: - Anlassen 100 dB(A) - Türen schlagen 100 dB(A) - Leerlauf 94 dB(A) - Betriebsbremse 108 dB(A). Alle diese oben aufgeführten Einzelereignisse sind beiden hier in Rede stehenden Anlieferungsvorgängen zum Planobjekt als regelmäßig auftretend einzustufen. Letzteres ergibt sich bereits daraus, dass der jeweilige Anlieferungsfahrer bei einem typischen Anlieferungsvorgang zunächst das Tor an der Einfahrt Huyssenstraße öffnen muss (dazu mutmaßlich die Tür des Lkw	sionen beim Beschleunigen und bei gleichförmiger Geschwindigkeit durch einen Zuschlag von 3 dB(A) berücksichtigt werden. Die Empfehlung, einen Zuschlag anzusetzen, bezieht sich folglich auf Steigungs- und Gefällestrrecken, die mit einer gleichförmigen Geschwindigkeit befahren werden, oder an denen beschleunigt wird. Das ist auch technisch nachvollziehbar, wenn ein Lkw mit einer gleichförmigen Geschwindigkeit von z.B. 30 km/h eine Steigung befahren soll. In der Untersuchung des Hessischen Landesamtes sind die empirischen Grundlagen beschrieben, aus denen die längenbezogene Schallleistung von 63 dB(A)/m abgeleitet wurde. Dabei wurden Lkw auf einem Werksgelände bei der An- und Abfahrt zu einer Waage über eine Wegstrecke von jeweils 80 m davor und dahinter messtechnisch erfasst. Die Fahrstrecke wurde aufgrund der wechselnden Geschwindigkeiten beim Abbremsen und beim Beschleunigen in 10 m-Abschnitte geteilt. Die Messwerte zeigen die höchsten Schalleistungspegel mit 73,0 und 73,2 dB(A) für die beiden 10 m-Teilstücke hinter der Waage, d.h. bei der Abfahrt von der Waage, also beim Beschleunigen aus dem Stand auf eine gleichförmige Streckengeschwindigkeit. D.h. umgerechnet auf 1 m ergibt sich eine längenbezogene Schallleistung von maximal 63,2 dB(A)/m. Mit größerer Entfernung von der Waage und steigender Fahrgeschwindigkeit nimmt die Schallleistung ab. Im vorliegenden Fall handelt es sich eher um einen reinen Rangiervorgang, bei dem das Fahrzeug rückwärts in die Anlieferung gedrückt wird. Dieser Vorgang wird erfahrungsgemäß mit einer sehr geringen Geschwindigkeit unterhalb von Schrittgeschwindigkeit durchgeführt, also weniger als 5 oder 6 km/h, weil sehr präzise manövriert werden muss. Dabei arbeitet der Motor in

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
öffnen und wieder schließen muss und selbigen dabei im Leerlauf belässt), anschließend auf das Betriebsgelände bzw. den Parkplatz einfährt, dann das Zufahrtstor wieder schließt und ggf. das Rolltor zu Anlieferung öffnet – während der LKW sich erneut im Leerlauf befindet oder neu gestartet werden muss -, um erst anschließend rückwärtig die Anlieferungsrampe hinaufzufahren. Die bisherige Konzeption des Planvorhabens <i>zwingt</i> die Anlieferungsfahrer mithin geradezu zu mehreren <i>Einzelereignissen</i> des Anlassens, Türenschiagens und/oder Leerlaufes des Lkw's, so dass alleine vor diesem Hintergrund mit erheblichen – von der schalltechnischen Untersuchung bislang nicht berücksichtigen Lärmemissionen zu rechnen ist.	der Regel nur mit niedriger Drehzahl. Insofern ist davon auszugehen, dass dieser Zuschlag hier nicht zutreffend ist, auch wenn das Fahrzeug in der Anlieferung eine Rampe hinauffahren muss. Für diesen Vorgang liegen in der Literatur keine expliziten Angaben vor. Wenn man die Ansätze für Einzelereignisse überträgt, dann wäre der Leerlauf mit 94 dB(A) oder das Anlassen mit bis zu 100 dB(A) heranzuziehen. Andere Quellen wie z.B. der Emissionsdatenkatalog des österreichischen Forum Schall mit Stand vom Mai 2021 (https://www.oedal.at/) nennen z.B. für Lkw > 7,5 t beim „Fahren in Bau- oder Schottergrube in Steigung“ eine längenbezogene Schallleistung von 67 dB(A)/m. Dabei ist jedoch wieder zu berücksichtigen, dass es sich erfahrungsgemäß um eine gleichförmige Fahrbewegung mit einer Geschwindigkeit von mehr als Schrittgeschwindigkeit handelt. Für den Leerlauf im Stand und das Anlassen werden dieselben Ansätze für Punktschallquellen genannt wie in der Hessischen Untersuchung (94 dB(A) bzw. 100 dB(A)). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ansätze für Österreich einschlägig sind und dass es sich dabei in aller Regel um dieselben Fahrzeuge handelt, die auch in Deutschland verkauft und betrieben werden. Wenn man den punktuellen Ansatz von 100 dB(A) für das Anlassen auf eine bewegte Punktschallquelle überträgt und unterstellt, dass ein Lkw mit derselben Schallleistung einige Meter fährt, dann ergibt sich bei einer Geschwindigkeit von 5 km/h eine längenbezogene Schallleistung von 63 B(A) /m für ein Ereignis je Stunde:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	$LW' = 100 + 10 \log(1/(1000 \cdot 5)) = 63 \text{ dB(A)/m}$ Bei einer Geschwindigkeit von 3 km/h errechnet sich eine Schallleistung von 65,2 dB(A)/m. Dieser Vergleich zeigt, dass der Ansatz von 68 dB(A)/m zur sicheren Seite gewählt ist.
Darüber hinaus lässt die Untersuchung das Rückwärtsfahren der LKW unter Betrieb einer sog. Rückfahrwarneinrichtung unberücksichtigt. Bei derartigen Rückfahrwarneinrichtungen ist im Mittel mit einer Schallleistungspegel von 99 dB(A) zu kalkulieren. Diese Grundpegel sind in aller Regel wegen der sog. Tonhaltigkeit des Rückfahrwarneinrichtungsgeräusches noch um einen Pegelzuschlag von 3 dB(A) zu erhöhen.	Fehlende Berücksichtigung des Rückfahrwarners Zu Rückfahrwarnern existieren in der Literatur keine expliziten Angaben zur Schallleistung. Am Markt sind unterschiedliche Typen von Rückfahrwarnern verfügbar, mit Schallleistungen zwischen 80 und über 100 dB(A). Darunter sind Modelle mit automatischer Absenkung im Nachtzeitraum und Modelle mit automatischer Anpassung an das Umgebungsgeräusch. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Modelle mit den höchsten Schallleistungen in der Regel an Baustellenfahrzeugen eingesetzt werden. Der Emissionsdatenkatalog des österreichischen Forum Schall mit Stand vom Mai 2021 (https://www.oedal.at/) nennt eine längenbezogene Schallleistung von 61 dB(A)/m und eine Spitzenschallleistung für eine punktuelle Betrachtung von 103 dB(A). Wenn man, wie von der Einwenderin gefordert, eine Schallleistung von 99 dB(A) zuzüglich einem Zuschlag von 3 dB(A) ansetzt, ergibt sich daraus bei einer Rangiergeschwindigkeit von 3 km/h eine längenbezogene Schallleistung von $LW' = 102 + 10 \log(1/(1000 \cdot 3)) = 67,2 \text{ dB(A)/m}$ Der gewählte Ansatz von 68 dB(A)/m liegt darüber.
Last but not least kommt hier hinzu, dass das Planobjekt regelhaft auch von LKW-Fahrzeugen angefahren werden wird, die über bordeigene	Fehlende Berücksichtigung von Kühlaggregaten bei Lkw

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Kühlaggregate/ -maschinen verfügen. Auch die von jenen Aggregaten ausgehenden Geräuschimmissionen, welche in der Literatur im Mittel mit LWA = 92 dB(A) beschrieben werden, thematisiert die schalltechnische Untersuchung nicht. Hätte die Untersuchung die vorgenannten Aspekte (Zuschlag für LKW-Betrieb an Steigungen, Zuschläge für diverse standortbedingt unvermeidliche Einzelereignisse, Zuschlag für Rückfahrwarneinrichtung und Zuschlag für Kühlaggregate) ebenso berücksichtigt wie die bisher fehlende Nachtanlieferung, wäre sie sicher zu der Auffassung gelangt, dass nicht nur singuläre Spitzenpegel durch Einzelgeräusche das zulässige Höchstmaßzahl im Nachtzeitraum von 60 dB(A) am Immissionsort Jacobistraße 1 deutlich überschreiten, sondern praktisch jeder Anlieferungs Vorgang in Gänze.	Die Bayerische Parkplatzlärmstudie nennt für Kühlaggregate an Lkw eine Schallleistung von 97 dB(A), wobei diese in der Regel für ca. 15 Minuten je Stunde in Betrieb sind. Daraus ergibt sich eine Schallleistung von $LW = 97 + 10 \log (15/60) = 91 \text{ dB(A) je Stunde}$. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das Kühlaggregat eines Lkw bei der Anlieferung nicht relevant wird, weil der Lkw beim Ladevorgang in der eingehausten Laderampe steht. Da das Tor während der Ladevorgänge geschlossen sein muss, ist die Geräuschemission aus dem Ladebereich gegenüber den außenliegenden Schallquellen wie Parkplatz und Fahrbewegungen vernachlässigbar. Während des Fahrvorgangs ist die Schallleistung des Kühlaggregats ebenfalls nicht relevant, weil die Schallleistung vom Motorgeräusch überdeckt wird (siehe Ausführungen oben zur Umrechnung in eine bewegte Punktschallquelle).
3. Schlussfolgerungen Das Planvorhaben kann nach alledem in seiner gegenwärtigen Gestalt keinen Bestand haben. Insbesondere ist die geplante Warenanlieferung über die Huyssenstraße grundsätzlich in Frage zu stellen. Letzteres nicht nur deshalb, weil es sich bei der Huyssenstraße um eine Spielstraße handelt, die generell von Schwerlastverkehr freizuhalten sein sollte, sondern insbesondere auch, weil nur durch eine Anlieferung über die neue Zufahrt an der Straße Im Fühlenbrock unter angemessener Verlängerung der vorgesehenen Lärmschutzwand bis an die geplante Rampenauffahrt ggf. ein der TA Lärm sowie der DIN	Die Anlieferung über die Huyssenstraße ist aus technischer Sicht die einzige Möglichkeit, die zur Verfügung steht. Ein Verzicht auf den Stellplatzblock in der Mitte des Parkplatzes bietet auch keine wesentliche Verbesserung, da der Lastzug bei der Einfahrt von der Straße Im Fühlenbrock senkrecht auf die Anlieferung zufährt und um 180° wenden muss, um rückwärts vor das Tor der Anlieferung zu gelangen. Bei diesem Wendemanöver nimmt der Lastzug die gesamte Parkplatzfläche in Anspruch, was während des normalen Tageszeitraums eine erhebliche Gefährdung für die Kunden darstellt. Konflikte mit ein-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
18005 entsprechender Richtwert am Immissionsort Jacobistraße 1 (auch zur Nachtzeit) hergestellt werden kann. Dass eine Anlieferung über die Zufahrt Im Fuhlenbrock bislang mit Blick auf die LKW-Schleifkurven verworfen wurde, ist m.E. keine sachgerechte Entscheidung. Dies deshalb nicht, weil durch Wegfall der mittleren Parkinsel auf dem Plangelände die erforderlichen Schleifkurven ohne weiteres dargestellt werden können. Der damit verbundene Verzicht auf einige wenige Parkplätze ist vom Vorhabenträger hinzunehmen, wenn so ein rechtskonformer Zustand in Bezug auf den Immissionsort Jacobistraße 1 hergestellt werden kann. Ob ein solcher, rechtskonformer Zustand für den Immissionsort Jacobistraße 1 überhaupt herstellbar ist, wäre allerdings zunächst durch den Vorhabenträger mit einer neuen schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Parameter festzustellen. Bis dahin behalte ich mir nicht nur in Bezug auf dessen Lärmentwicklung, sondern auch bezüglich des Planvorhabens sämtliche Rechtsschutzmöglichkeiten vor.	und ausparkenden Fahrzeugen sind möglich und insbesondere sind Fußgänger und Radfahrer auf dem Parkplatz einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt. Die Anfahrt von der Huyssenstraße aus reduziert dieses Gefahrenpotenzial erheblich, weil der Rangiertvorgang auf den nördlichen Teil des Parkplatzes begrenzt ist. Insofern ist die vorliegende Lösung alternativlos. Im Übrigen konnte durch das Schallgutachten nachgewiesen werden, dass die gewählte Erschließungsvariante auch unter schalltechnischen Gesichtspunkten umgebungsverträglich ist.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme nicht zu folgen.	

Prüfung und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalst Stellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 8 zu dieser Beschlussvorlage). Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.

Stellungnahmen		Prüfung
C.1	Deutsche Telekom Technik GmbH Friedrichstr.1, 46483 Wesel [Stellungnahme vom 07.01.2022]	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 211058 vom 11.04.2021 Stellung genommen.		Kenntnisnahme
Stellungnahme vom 11.05.2021 (Anmerkung der Verwaltung: Ein Schreiben vom 11.04.2021 liegt nicht vor): die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG -		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung
hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		Kenntnisnahme Wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
C.2	Energieversorgung Oberhausen Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen [Stellungnahme vom 17.01.2022]	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist in diesem Gebiet z.Zt. nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme
Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.	Kenntnisnahme Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Bauphase die notwendigen Abstimmungen mit der EVO bzw. der Oberhausener Netzgesellschaft mbH zur Versorgung des Vorhabengebietes vornehmen. Über den Durchführungsvertrag wird dem Vorhabenträger darüber hinaus eine Sicherung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Elektroleitung (Beleuchtung) durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit i.S.d. §§ 1090 ff Bürgerliches Gesetzbuch zugunsten des Leitungsträgers auferlegt.
Die Planauszüge des betroffenen Gebietes werden in dieses Portal hochgeladen.	Kenntnisnahme
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
C.3	Handwerkskammer Düsseldorf Postfach 10 27 55, 40018 Düsseldorf [Stellungnahme vom 17.01.2022]	
mit Ihrem Schreiben vom 3. Januar 2022 baten Sie uns erneut um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.		
Die Handwerkskammer hatte im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren auf die negative Betroffenheit des gemäß Einzelhandelskonzept Oberhausen 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Klosterhardt-Süd durch die vorliegende Planung hingewiesen. Zwischenzeitlich ist uns die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen vom 15.11.2021 vorgelegt worden, im Rahmen dessen das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich fortgeschrieben werden soll. Sofern die Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wird und infolgedessen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die vorliegende Planung zu erwarten sind, tragen wir keine weiteren Bedenken gegen oder Anregungen für die vorliegende Planung vor. Bis zum ortspolitischen Beschluss der Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2021 halten wir daher inhaltlich an unserer Stellungnahme vom 25. Mai 2021 fest.		Kenntnisnahme Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am 20.06.2022 die Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes (EHK 2022) als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses wurde bei der nunmehr vorliegenden Auswirkungsanalyse¹ für das gegenständliche Vorhaben berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind demnach durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Wird dem Vorhabenträger mitgeteilt, wenngleich unterstellt wird, dass es sich aufgrund der räumlichen Entfernung des Vorhabenstandortes zur Neumühler Straße um einen irrtümlichen Hinweis handelt.

¹ Stadt + Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
Da Änderungen des Straßenverlaufes der Neumühler Str. geplant sind, ist es notwendig rechtzeitig Koordinierungsgespräche zu führen, um die Kabeltrasse den neuen Gegebenheiten anzupassen.		
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme (insgesamt) zur Kenntnis zu nehmen.		
C.4	MAN GHH Immobilien GmbH Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen Stellungnahme vom 12.01.2022	
Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.12.2021. Namens der TRATON SE teilen wir Ihnen mit, dass das Vorhaben im Bereich des Eisensteindistriktfeldes „Gottes Gnaden“ liegt. Das Bergrecht an dem Eisensteindistriktfeld ist 1990 erloschen. Wir waren bis zum Erlöschen des Bergrechtes dessen Rechtsinhaber. Nach Sichtung der hier vorhandenen Unterlagen hat sich herausgestellt, dass im Bereich des Plangebietes Eisenstein nur an der Erdoberfläche ergraben wurde; ein untertägiger Bergbau erfolgte nicht.		Kenntnisnahme
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
C.5	RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim a.d. Ruhr [Stellungnahme vom 01.02.2022]	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen.		Kenntnisnahme
Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service Point Oberhausen, Tel. 0208 690190, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.		Kenntnisnahme
In Abhängigkeit der Einführungsstelle der Hausanschlussleitung ist ein bedarfsorientierter Ausbau im Zuge der Erschließung erforderlich. Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung Netzplanung, [Name entfernt], Tel. [Telefonnummer entfernt] gern zur Verfügung.		Kenntnisnahme
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme (insgesamt) zur Kenntnis zu nehmen.		
C.6	Stadt Bottrop – Planungsamt – 46215 Bottrop [Stellungnahme vom 04.02.2022]	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
vorbehaltlich des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop gebe ich folgende Stellungnahme zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 31 ab: Mit Datum vom 26.11.2019 habe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 28.05.2021 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch jeweils eine Stellungnahme abgeben. Bereits darin habe ich deutlich gemacht, dass aus Sicht der Stadt Bottrop Bedenken gegen die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes an der Teutoburger Straße bestehen. In der Folgezeit wurden mehrere Gespräche mit der Stadtverwaltung Oberhausen geführt, um zu klären, wie die Planung im Sinne der Stadt Bottrop optimiert werden kann. Hierbei ging es sowohl um die verkehrliche Situation als auch um die Auswirkung der Großflächigkeit des geplanten Marktes. Es bestehen weiter für die verkehrliche Erschließung des neuen Marktes – die ja zum Teil über Bottroper Straßenflächen erfolgt – Bedenken. Abschließende Gespräche stehen hier noch aus. Hinsichtlich der Großflächigkeit konnte die Stadtverwaltung Oberhausen deutlich machen, dass der geplante Markt mit seiner aufgeständerten Bauweise Besonderheiten aufweist.	Die Stellungnahmen vom 26.11.2019 und 28.05.2021 sind im weiteren Verfahren berücksichtigt worden. Im Anschluss sind die Festsetzungen geändert worden. Die damaligen Einwände sind daher nicht ohne weiteres auf die aktuelle Planung übertragbar. Zur verkehrlichen Erschließung sind während des Planverfahrens Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden der Nachbargemeinde geführt worden. Da sich die verkehrliche Erschließungsvariante mit Haupterschließung über die Straße Im Fühlenbrock im Rahmen der konkreten Entwurfsplanung als straßenverkehrs- und anordnungsrechtlich nicht umsetzbar erwies, wurde diese zugunsten einer Haupterschließung über die Jacobistraße verändert. Diese wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Die bei der 2. Beteiligung vorliegenden Planunterlagen lassen sich gewisse Anpassungen im Sinne der Stadt Bottrop erkennen. Beispielsweise betrachtet das Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung und	2022 wurde zur veränderten Planung eine neue Auswirkungsanalyse² erstellt, im Rahmen derer auch Umsatzumverteilungen in Bottrop untersucht worden sind. Dabei wurden die Nahversorger in der Peterstraße und am Standort

² Ebd.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

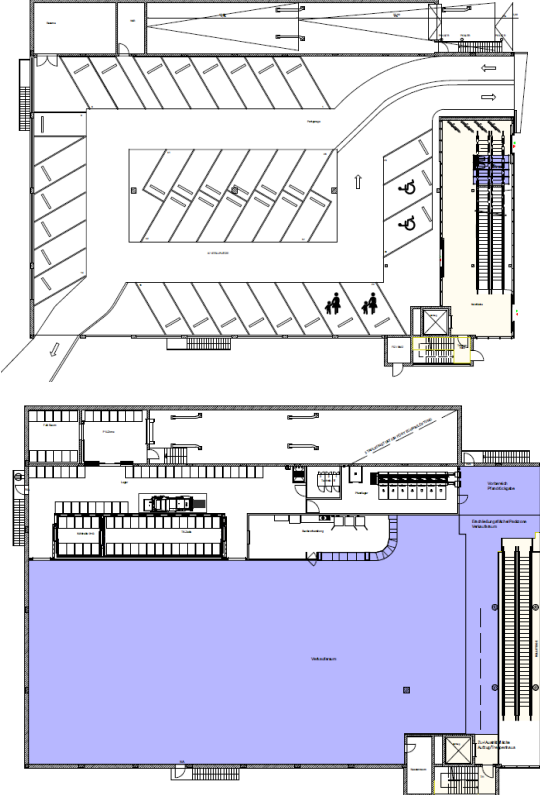
Stellungnahmen	Prüfung
Management GmbH nicht nur die Auswirkungen auf die Bottroper zentralen Versorgungsbereiche, sondern berücksichtigt auch den Nahversorgungsstandort Heidenheck. Allerdings führt das nicht dazu, dass die vorgetragenen Bedenken vollständig ausgeräumt werden können. Ich halte diese Bedenken daher vom Grundsatz her auch weiterhin aufrecht und möchte sie im Folgenden konkretisieren und ergänzen.	Heidenheck untersucht; im Ergebnis wurden die Umsatzumverteilungen auf diese sonstigen Lagen insgesamt mit 3,3 %, jene auf den REWE-Markt Heidenheck mit 4,3 % prognostiziert. Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohornortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten³.
Methodisches Vorgehen Die CIMA Beratung und Management GmbH hat im Rahmen ihres „Verträglichkeitsgutachtens zur Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in Oberhausen, Teutoburger Straße“ vom 04.12.2020 (aktualisiert am 04.02.2021 und am 27.09.2021) untersucht, wie sich das Vorhaben auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur auswirkt. Geplant ist ein LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.150 m². (Stand 27.09.2021) Die Ermittlung der Verkaufsfläche basiert nicht auf der gängigen bauordnungsrechtlichen Methode, sondern basiert auf einer selbst gewählten Methode. Begründet wird diese spezielle Berechnungsmethode mit den baulichen Besonderheiten der geplanten Filiale. Durch den Verkaufsraum im ersten Obergeschoss werden zusätzliche Verkehrsflächen (Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug) erforderlich. Die Stadt Bottrop sieht diese Berechnungsmethode und die auf dieser Grundlage erfolgte Umsetzung in den Bebauungsplan aus mehreren Gründen kritisch. Aus Sicht der Stadt Bottrop bestehen deshalb Beden-	Zum damaligen Zeitpunkt lag das Verträglichkeitsgutachten der CIMA vom 28.05.2019 vor. Im weiteren Verfahren wurde die städtebauliche Bewertung des Vorhabens fortgeführt und liegt nun in Form der Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel mit Stand vom 08.08.2022 (in der redaktionellen Fortschreibung vom 16.03.2023) vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind im Zuge des Planverfahrens überarbeitet worden, so wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens insbesondere aufgrund der Eigenart des Vorhabens (v.a. aufgeständerte Bauweise) eine ortsrechtliche Verkaufsflächendefinition vorgenommen. Dem Begriff der Verkaufsfläche im Sinne dieses Bebauungsplans liegen die Flächen als Verkaufsflächen zugrunde, die in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs prägen und deshalb Wirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden oder der verbrauchernahen Versorgung im Ein-

³ Ebd.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
ken hinsichtlich der Vergleichbarkeit der anderen Einzelhandelsstandorte mit dem aktuell geplanten Lidl-Standort. Aufgrund der besonderen Ermittlung der Verkaufsflächen am Lidl-Standort und den normal erfassten Verkaufsflächen an allen anderen Standorten, ist eine Vergleichbarkeit nicht gegeben. Ob sich daraus Verfahrensfehler ergeben, bleibt zu prüfen.	zugsbereich des Vorhabens haben können. Zur Verkaufsfläche zählen gemeinhin alle Flächen, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Dabei ist für Verkehrsflächen bereits höchstrichterlich bestätigt worden, dass diese vom Satzungsgeber als nicht zur Verkaufsfläche zählend eingeordnet werden können, wenn diese sich außerhalb der Verkaufsräume befinden. Zwar lässt sich im vorliegenden Fall die Verkehrsfläche – anders als in dem der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.04.1990 zugrundeliegenden Fall – nicht durch eine Lage außerhalb des Verkaufsraumes abgrenzen, jedoch ist die vorhabenspezifische Trennlinie zwischen Verkehrsfläche und Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudes gemäß den nachstehenden Abbildungen und Erläuterungen eindeutig räumlich zugeordnet und kann in der Realität nachvollzogen werden. Die genaue Abgrenzung der vorhabenspezifischen Verkaufsfläche nach Geschossen ergibt sich aus den nachstehenden beiden Abbildungen, die auch auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgedruckt und damit unmittelbarer Vorhabenbestandteil sind:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	 Im Sinne des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Verkaufsfläche nach den vorstehenden Erläuterungen im Einzelnen den Verkaufsraum (ohne Bake Off-Bereich, der für Kunden nicht zugänglich ist), den Bereich, in dem die Kunden die gekauften Waren einpacken und das Verpackungsmaterial entsorgen können (sog. „Packzone“), den Bereich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	der Pfandrückgabe und die Fläche der Einkaufswagensammelstelle. Nicht als Verkaufsfläche zu definieren sind die Verkehrsflächen, d.h. Rollsteige, Treppenhaus, Aufzug (im 1. OG einschließlich einer geringen Zu- bzw. Austrittsfläche unmittelbar vor dem Aufzug / Treppenhaus von rd. 8 m²) und die Nutzfläche im Erdgeschoss ausgenommen die Fläche der Einkaufswagensammelstelle. Da eine eindeutige räumliche Abgrenzung der Packzone bzw. des Bereichs der Pfandrückgabe im Objekt nicht ohne Weiteres nachvollzogen werden kann, ist vorsorglich der gesamte Vorkassenbereich ab den Rollsteigen in die Verkaufsfläche integriert worden (ausgenommen der vorgenannten Zu- bzw. Austrittsfläche unmittelbar vor dem Aufzug / Treppenhaus). Die Verkaufsflächen sind zudem in der Grundrisszeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans kenntlich gemacht. Die Verkaufsfläche im o.g. Sinne ist auf 1.150 m² begrenzt, die zentrenrelevanten Nebensortimente auf 115 m². Damit erübrigen sich die vorgebrachten methodischen Bedenken. Angesichts der zwischenzeitlich erfolgten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen wurde ferner auch die Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes aktualisiert. Die nunmehr vorliegende Analyse des Büros Stadt + Handel aus 2022 ersetzt die seinerzeitige Untersuchung der cima.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung Die CIMA Verträglichkeitsuntersuchung stellt auf Seite 26ff fest, dass die Zulässigkeit des geplanten Erweiterungsvorhabens die Übereinstimmung mit dem Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraussetze und dass in diesem Zusammenhang vor allem der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW zu beachten sei. Es wird ausgeführt, dass das Vorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbe- reich liege und daher die so genannte „Ausnahmeregelung“ des Ziels 6.5-2 des LEP zur Anwendung komme. Diese Regelung lautet wie folgt: „Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dar- gestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich: • eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebau- lichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Er- haltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksicht- nahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und • die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Ver- sorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und • Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ Die Stadt Bottrop bezweifelt die Schlussfolgerung des Gutachtens, dass der Standort des betroffenen NETTO-Marktes in Klosterhardt un- ter Berücksichtigung der tatsächlichen aktuellen Strukturen als solitärer und integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten (ist), der auf-	Nach fachgutachterlicher Einschätzung des Gutachters Stadt + Handel ist das Vorhaben kongruent zu den relevan- ten Zielen/Grundsätzen des LEP NRW, einschließlich des Ziels 6.5-2. Im Rahmen der nunmehr gültigen Fortschreibung des Ober- hausener Einzelhandelskonzeptes (nachfolgend „EHK 2022“ genannt; am 20.06.2022 vom Rat der Stadt Oberhausen be- schlossen) wurde erörtert, dass eine Beibehaltung des in dem vorherigen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhau- sen (im nachfolgenden „EHK 2007“ genannt; erstellt in 12/2007 und am 26.05.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossen) ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd, welcher den westlich gelegenen Netto- Markt umfasste, aufgrund der eingeschränkten Versor- gungsfunktionen und fehlenden Entwicklungspotenziale nicht erfolgt. Außerdem wurde ein Einbezug des Planvorha- bens in das betreffende Nahversorgungszentrum gem. EHK 2007 aufgrund der Funktionsunterbrechung (fehlender städ- tebaulich-funktionaler Zusammenhang ohne entsprechende Entwicklungsperspektiven) entlang der Teutoburger Straße ausgeschlossen. Entwicklungsperspektiven des Netto-Standorts an der Teu- toburger Straße sind im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geprüft worden. Diese sind im Er- gebnis, insbesondere mangels räumlicher Entwicklungspo- tentiale, verneint worden (vgl. S. 59 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes).

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
grund der nicht mehr zeitgemäßen Objektdarstellung und Größenstruktur lediglich eine Teilversorgung des unmittelbaren Nahbereiches übernimmt. Hier fehlt es nach Ansicht der Stadt Bottrop beispielsweise an einer Prüfung der Frage, ob der Standort des NETTO-Marktes zeitgemäß weiterentwickelt werden kann, um so die Funktion des Nahversorgungszentrums zu stärken. Denkbar wäre beispielsweise eine aufgeständerte Bauweise – ähnlich wie bei dem hier in Rede stehenden LIDL-Vorhaben – um so bei einer begrenzten Grundstücksfläche eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund kann die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes nicht unter die Ausnahmeregelung des LEP-Ziels 6.5-2 fallen und stimmt somit nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landeplanungs überein: Aktuell liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl) – das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen von 2007 zugrunde. Im Verträglichkeitsgutachten der Cima (Stand 27.09.2021) wird aber bereits darauf hingewiesen, dass ein neues Einzelhandelskonzept erarbeitet wird.	Die Voraussetzungen der Nahversorgungsausnahme zum Integrationsgebot gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW liegen vor. Eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich ist aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Das ehemalige NVZ Klosterhardt-Süd weist die Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereichs nicht mehr auf (s.o.). Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB Osterfeld) scheidet aufgrund seiner Entfernung von ca. 2,4 km zu dem zu versorgenden Gebiet aus. So wird auf S. 34 des Einzelhandelserlasses NRW ausdrücklich anerkannt, dass die Suche nach Potentialflächen im nächstgelegenen ZVB keine Lösung zur adäquaten Nahversorgung im Planungsraum darstellt, wenn diese von dem zu versorgenden Gebiet zu weit entfernt liegt („räumliche Distanz zum Bezugsraum“). Ungeachtet dessen sind geeignete und verfügbare Potentialflächen im ZVB Osterfeld nicht vorhanden. Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist mithin aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich im Sinne der 1. Ausnahmenvoraussetzung zu Ziel 6.5-2 LEP NRW. Die übrigen Ausnahmenvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.
Aus der Sicht der Stadt Bottrop ist aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 26.02.2020 (7 D 49/16.NE) eine Umsetzung auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen von 2007 nicht möglich. Sollte das sich in Erarbeitung befindliche Einzelhandelskonzept herangezogen werden, verweise ich auf meine Stellungnahme vom	Das Urteil des OVG NRW vom 26.02.2020 (7 D 49/16.NE) steht der Planung nicht entgegen. Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ist vorliegend aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Eine Erweiterung des ehemaligen NVZ um den Standort des Planvorhabens schied mangels verknüpfender Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder gastronomischer Angebote aus. Die Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs für

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
22.12.2021 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen. Ich halte es daher weiterhin für erforderlich die Verkaufsfläche des LIDL-Marktes zu reduzieren.		den Bereich des Plangebiets kommt vorliegend nicht in Betracht und entspricht auch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt. Nennenswerte weitere Komplementärnutzungen (Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Nutzungen), die im Verbund mit dem Planvorhaben die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs rechtfertigen könnten, sind nicht vorhanden. Mangels Flächenpotentialen scheidet die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs perspektivisch aus. Die Verträglichkeit der festgesetzten Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.150 m² ist fachgutachterlich nachgewiesen, sodass diesem Einwand nicht gefolgt wird.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme (insgesamt) zur Kenntnis zu nehmen bzw. der Stellungnahme nicht zu folgen.		
C.7	Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO) – Kanäle und Straßen – Buschhausener Straße 149, 46049 Oberhausen [Stellungnahmen vom 04.01.2022 und 31.01.2022]	
Stellungnahme vom 04.01.2022: hiermit erhalten Sie im Rahmen der 2. Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB Nr. 31 unsere Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung: Dimensionierung Versickerungsanlage Im Abschnitt F1. Ver- und Entsorgung sind im Begründungsentwurf Aussagen zur Beseitigung des Oberflächenwassers getroffen worden,		Kenntnisnahme

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
die wir nicht nachvollziehen können. Die von uns beanstandeten Textpassagen sind unterstrichen (s. unten). „Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Dazu wird eine ca. 200 m² große Rigole aus Schotter in 80 cm Stärke unterhalb des Parkplatzes geplant. Der stark wasserspeichernde Spezialschotter wird gegen Verschmutzung rundum mit Vlies abgedeckt. Der Zulauf erfolgt über einen vorgeschalteten Schlammfang. Bei der Dimensionierung der Rigole ist ein hundertjähriges Regenereignis berücksichtigt, so dass auch bei Starkregen eine schadlose Rückhaltung und Versickerung gewährleistet ist.	Hinweis: Die Größe der Rigole wurde im Zuge der Planungsfortschreibung zwischenzeitlich auf ca. 210 m² vergrößert.
<u>Falls sich die Rigolenversickerung im Rahmen der weiteren Ausbauplanung und Prüfung als nicht realisierbar erweisen sollte, kann auch die bestehende und genehmigte Ableitung in die öffentliche Mischkanalisation beibehalten werden, mittels derer der bestehende Markt entwässert wird.“</u> Gemäß DWA-A 138 ist der Nachweis für dezentrale Versickerungsanlagen mit einer Wiederkehrzeit von $T_n \geq 5$ Jahre und für zentrale Versickerungsanlagen mit einer Wiederkehrzeit von $T_n \geq 10$ Jahre zu führen. Bis zu einer Wiederkehrzeit von 5 Jahren kann die Anlage mit dem Lastfallkonzept dimensioniert werden. Für Wiederkehrzeiten größer als 5 Jahre wird die Anlage über eine Langzeitsimulation und nicht über eine festgelegte Regenspende nachgewiesen. Die in der Begründung aufgenommene hundertjährige Regenspende scheint uns zu hoch gegriffen. Wir schlagen vor, die Anlage gem. DWA-A 138 für eine Wiederkehrzeit bis 10 Jahre zu dimensionieren und den Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. Auf jeden Fall ist die Dimensionierung der Versickerungsanlage mit dem Fachbereich 2-2-20 abzustimmen.	Eine zwischenzeitliche Ergänzung zur Bodenuntersuchung ergab, dass nur ca. 1,50 m starkes Auffüllmaterial vorhanden und dass der darunter anstehende Boden gut versickerungsfähig ist. Somit kann eine ca. 210 m² große Rigole wie geplant gebaut werden. Die Überdeckung der 80 cm starken Rigole sollte mind. 60 cm stark sein und aus sauberem Material (Schotterunterbau des Parkplatzes) bestehen. Die Anregungen zur Dimensionierung der Anlage sowie zum Überflutungsnachweis wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt, sodass die Anlage gem. DWA-A 138 für eine Wiederkehrzeit bis 10 Jahre dimensioniert ist. Die Versickerungsanlage wird zudem über das rechnerisch notwendige Volumen für die dauerhafte Versickerungsleistung um zusätzlich 25 m² größer ausgelegt, um das Wasser bei einem 30-jährigen Starkregenereignis schadlos zurückhalten zu können. Ein entsprechender Nachweis nach DIN 1986-100 wurde geführt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Der bereits vorgelegte Entwässerungsantrag wurde entsprechend aktualisiert und insbesondere um das o.g. Bodengutachten sowie den angepassten Überflutungsnachweis ergänzt.
Sollte eine Versickerung nicht infrage kommen, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.11.2019 hin, die wir als Anlage beigefügt haben. Hierbei ist eine Retentionsanlage auf dem Grundstück mit einer Überstausicherheit von mindestens 5 Jahren vorzusehen, die das Oberflächenwasser aller befestigten Flächen aufnehmen kann. Die Drosselmenge wird auf 40 l/s festgelegt. Der Überflutungsnachweis ist weiterhin gem. DIN 1986-100 zu erbringen.	Kenntnisnahme; nicht relevant, da Versickerung möglich ist.
Sicherung der städtischen Kanalisation (DN 1300) Der dauerhafte Betrieb des städtischen Kanals ist über Baulast zu sichern. Die Breite des Schutzstreifens kann unserer vorherigen Stellungnahme entnommen werden.	Der Verlauf des Kanals ist in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich übernommen worden. Auch der Schutzstreifen mit einer Breite von 5,50 m beidseitig der Kanalachse ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Da der Kanalverlauf inkl. Schutzstreifen hiermit bereits öffentlich-rechtlich gesichert ist, erübrigt sich die Notwendigkeit einer zusätzlichen Sicherung durch Baulast. Im Durchführungsvertrag wird darüber hinaus eine zusätzliche Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zugunsten der Stadt Oberhausen bzw. von dieser beauftragten Dritten geregelt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	Die mit dem Schutzstreifen verbundenen Hinweise und Auflagen wurden berücksichtigt und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
Lärmschutzwand Die Auflagen in unserer E-Mail vom 18.02.2021 bezüglich des Schutzes des städtischen Kanals sind zu beachten.	Die Auflagen wurden dem Vorhabenträger mitgeteilt.
Anlage: Schreiben vom 04.11.2019 1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) <u>hier: vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 31- Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)</u> Stellungnahme Sehr geehrter Herr zu dem uns vorgelegten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Auf dem Grundstück verläuft ein städtischer Kanal (DN 1300). Zum Zwecke der Unterhaltung, der Sanierung und der Erneuerung des Kanals ist ein Schutzstreifen von 5,50 m beidseitig der Kanalachse zu definieren und durch Baulast zu sichern. Der Schutzstreifen ist von jeglichen Bauten freizuhalten und muss jederzeit für den Kanalbetrieb oder einen von ihm beauftragten Betrieb zugänglich sein. Das Schmutz- und Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück getrennt geführt werden. Das Niederschlagwasser ist gedrosselt an das städtische Netz anzuschließen. Die Drosselmenge beträgt maximal 40 l/s. Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Dachwassers auf dem Grundstück möglich ist.	Kenntnisnahme Wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Anlage 2: E-Mail von 18.02.2017 Sehr geehrter Herr mit dem Bau der Lärmschutzwand erklärt sich die WBO GmbH einverstanden, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden: Kosten Es ist vertraglich mit der Stadt Oberhausen sicherzustellen, dass bei der Unterhaltung, Sanierung und Erneuerung des betroffenen Kanals (DN 1300) keine zusätzlichen Kosten von der Stadt Oberhausen und der WBO GmbH getragen werden müssen. Statik Es ist sicherzustellen, dass eine Erneuerung des städtischen Kanals in offener Bauweise möglich ist, ohne die Standsicherheit der Wand zu gefährden. Im Kreuzungsbereich mit dem städtischen Kanal ist die Gründung der Lärmschutzwand tiefer als die Sohle der Abwasserleitung vorzusehen. Auf beiden Seiten des städtischen Kanals ist ein Abstand von 1,5 m frei zu halten. Der gesamte freie Streifen beträgt somit: 3 m + DA.	Kenntnisnahme Wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt.
Stellungnahme vom 04.01.2022: ergänzend zur Stellungnahme des Kollegen [Name entfernt] vom 04.01., möchte ich auf die am 28.04.2021 erfolgte Stellungnahme zur ersten öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB in der Sache mit Laufzeit vom 23.04.2021 bis 25.05.2021, hinweisen. Die darin genannten Punkte gelten weiterhin. Siehe angehängte Dateien.	
*** angehängte Stellungnahme:	Kenntnisnahme

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme zu dem oben genannten Bebauungsplan: 1.) Es ist vertraglich sicher zu stellen, dass die Stadt bzw. von ihr beauftragte Dritte (z.B. WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) berechtigt ist, den in dem Grundstück Gemarkung Osterfeld, Flur 19, Flurstück 534 vorhandenen städtischen Entwässerungskanal DN1300 dauernd unentgeltlich zu betreiben und zu unterhalten sowie erforderlichenfalls zu erneuern. Auf einem Schutzstreifen von 5,5 m beidseitig der Kanalachse, dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit des Kanals gefährden; insbesondere dürfen weder Bauten errichtet noch Bäume oder tiefwurzeln Sträucher gepflanzt werden. Die Stadt Oberhausen bzw. von ihr beauftragte Dritte (z.B. WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) haben jederzeit das Recht, die Schutzstreifenflächen zu den genannten Verrichtungszwecken zu betreten. Der Schutzstreifen ist durch eine Baulast zu sichern.	Wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt. Der Verlauf des Kanals ist in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich übernommen worden. Auch der Schutzstreifen mit einer Breite von 5,50 m beidseitig der Kanalachse ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Da der Kanalverlauf inkl. Schutzstreifen hiermit bereits öffentlich-rechtlich gesichert ist, erübrigt sich die Notwendigkeit einer zusätzlichen Sicherung durch Baulast. Im Durchführungsvertrag wird darüber hinaus eine zusätzliche Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zugunsten der Stadt Oberhausen bzw. von dieser beauftragten Dritten geregelt. Die mit dem Schutzstreifen verbundenen Hinweise und Auflagen wurden berücksichtigt und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
2.) Für die geplante Lärmschutzwand kann, abweichend von dem unter Punkt 1.) genannten Schutzstreifen, die Gründung der Lärmschutzwand mit einem Mindestabstand zum bestehenden Kanal DN1300 von 2,3m beidseitig der Kanalachse erfolgen. Die Gründung der Lärmschutzwand ist dabei tiefer als die die Sohle des bestehenden Abwasserkanals vorzusehen.	Wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt.
3.) Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück getrennt zu führen. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers	Kenntnisnahme

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen		Prüfung
nicht möglich ist, ist dieses gedrosselt an das städtische Netz anzuschließen. Die Drosselmenge beträgt maximal 40 l/s.		
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme (insgesamt) zur Kenntnis zu nehmen.		
Bürgerin 1	Stellungnahme vom 04.02.2022	
Ich nehme Bezug auf die erneute Offenlage in dieser Angelegenheit. Eingangs der Ausführungen möchte ich zunächst meiner Verwunderung darüber Ausdruck geben, dass in den nun veröffentlichten Planunterlagen und Sachverständigengutachten im Vergleich mit den bisher veröffentlichten Dokumenten zwar umfängliche Wortlautanpassungen erfolgt sind. Das Planvorhaben als solches wurde jedoch konstruktiv (mit Ausnahme einer winzigen Korrektur an der Belegenheit des Haupteingangs) so gut wie nicht geändert.		Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind im Zuge des Planverfahrens überarbeitet worden, so wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens insbesondere aufgrund der Eigenart des Vorhabens (v.a. aufgeständerte Bauweise) eine ortsrechtliche Verkaufsflächendefinition vorgenommen und damit einhergehend die quantitativ zugrundeliegende Verkaufsflächengröße angepasst. Im weiteren Verfahren, d.h. nach dem Zeitpunkt der vorgebrachten Stellungnahme erfolgten zudem weitere Anpassungen der Vorhabenplanung. So erfuhr beispielsweise insbesondere die Gestaltung der verkehrlichen Erschließung des Vorhabengrundstückes eine Anpassung.
Auch inhaltliches Eingehen auf die diversen im Rahmen der ersten Offenlage erfolgten Stellungnahmen kann ich nicht erkennen. Vielmehr erscheint es mir so, als habe lediglich der Vorhabenträger die Möglichkeit erhalten und genutzt, das Wording der Planunterlagen umfangreich anzupassen – mutmaßlich um diese gerichtsfester zu machen. Bei diesen Bemühungen wird der Vorhabenträger		Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind umfassend geprüft worden. Über das Ergebnis, inwieweit diese in der Abwägung Berücksichtigung gefunden haben, wird schriftlich gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB informiert. Da die Abwägung Teil des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan ist, kann die Mitteilung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
offensichtlich von der Stadtverwaltung freundlich unterstützt, indem ihm Unterlagen zugänglich gemacht werden [z.B. der Entwurf zur Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes Stand: 15.11.2021], die nicht öffentlich einsehbar sind und bis dato noch nicht einmal den Mitgliedern des Rates der Stadt zur Verfügung stehen.	erst im Anschluss an den Satzungsbeschluss erfolgen. Der Bebauungsplan wird von der Stadt aufgestellt auf Antrag der Vorhabenträgerin. Zuständig für die Abwägung der Belange und den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist der Rat der Stadt Oberhausen. Die in den Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen werden sorgfältig ausgewertet und geprüft. Die geltend gemachten Belange werden dabei mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt.
Durch solche Unterstützungen vergrößert nach meiner Auffassung die Stadt Oberhausen das ohnehin bereits bestehende, massive strukturelle Ungleichgewicht: Auf der einen Seite ein internationaler Lebensmittel-Multi, der nach Gusto Anwälte und Sachverständige finanzieren kann – auf der anderen Seite eine nicht professionell organisierte Nachbarschaft, die mit Hausmitteln gegen die angebotenen Experten argumentieren muss. Selbst wenn diese Ausgangslage mich wenig hoffnungsfroh stimmt, erlaube ich mir dennoch, zur Sache wie folgt vorzutragen:	Kenntnisnahme
Unter Aufrechterhaltung der erheblichen Vorbehalte gegen die schalltechnische Untersuchung (vgl. die Stellungnahme meiner Nachbarin, [Name entfernt], vom 17.05.2021) verstößt das Planvorhaben m.E. weiterhin sowohl gegen die Ziele und Vorgaben des am 26.05.2008 vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen (dazu nachfolgend bei 1.) als auch gegen dasjenige,	Im Zuge des Bauleitplanverfahrens und der angepassten Vorhabenplanung (insbesondere der verkehrlichen Erschließung des Vorhabengrundstückes) wurde auch die schalltechnische Untersuchung inhaltlich adaptiert und methodisch aktualisiert. Auf die in dem Dokument „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) – Prüfung der und Abwägungsvorschläge

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
was über das zukünftige städtische Einzelhandelskonzept bisher bekannt geworden ist (dazu sodann bei 2.).	zu den Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB“ enthaltenen Erläuterungen zu der einwenderseits erwähnten Stellungnahme, welche die fortgeschriebene bzw. nunmehr abschließende Vorhabenplanung berücksichtigt, sei an dieser Stelle verwiesen. Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen (im nachfolgenden „EHK 2007“ genannt; erstellt in 12/2007 und am 26.05.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossen) ist für die vorliegende bzw. abschließende Vorhabenplanung nicht mehr maßgeblich. Gemäß § 214 (3) Satz 1 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebend. Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am 20.06.2022 die Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes (EHK 2022) als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Insofern ist diese fortgeschriebene Fassung als (abschließende) Abwägungsgrundlage maßgebend.
1. Verstoß gegen die Grundsätze des Einzelhandelskonzepts 2008 Unabhängig von einer konkreten Verträglichkeitsprüfung, wie sie im vorliegenden Verfahren der Vorhabenträger versucht, verstößt das Planvorhaben bereits abstrakt gegen die Ziele und Vorgaben des im Jahr 2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzepts (im Folgenden: EK 2008).	Wie bereits zuvor dargelegt, ist das EHK 2007 für die vorliegende bzw. abschließende Vorhabenplanung nicht mehr maßgeblich, da am 20.06.2022 das EHK 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB vom Rat beschlossen wurde.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Dies werde ich im Folgenden exemplarisch anhand der Argumentation darlegen, welche die Stadt Oberhausen – diametral entgegen gesetzt dem Planverfahren – im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 715 A – Kirchhellener Straße / Hirschstraße verwendet. Die dortige Argumentation der Stadtverwaltung mit dem EK 2008 gegen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist derart trennscharf und pointiert, dass in großen Teilen eine fast wörtliche Übernahme möglich ist, um die Unzulässigkeit des hiesigen Planverfahrens zu belegen.	Ein Vergleich mit der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 715 A – Kirchhellener Straße / Hirschstraße ist im vorliegenden Fall nicht angezeigt. Zunächst handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 715 A um einen Bebauungsplan i.S.v. § 9 (2a) BauGB, durch den die planlose Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Plangebietes im Kontext der für diesen Standort geltenden Ziele des seinerzeitigen EHK 2007 gesteuert wurde. Ein zentrales städtebauliches Ziel der vorgenannten Planung ist es, (weiteren) Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Dagegen wird mit der vorliegenden Planung das städtebauliche Ziel verfolgt, einen gemäß EHK 2022 anerkannten Nahversorgungsstandort zu sichern und zu stärken. Darüber hinaus können die standortbezogenen Aussagen des EHK 2007 zum Standort Kirchhellener Straße nicht unmittelbar auf das hier gegenständliche Planvorhaben übertragen werden. Die Standorte sind nicht vergleichbar und das EHK 2007 ist nicht mehr maßgeblich.
Mit der geplanten Erweiterung der Lidl-Einzelhandelsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Planstandort ist ein Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen zu erwarten. Dies widerspricht dem EK 2008, das unter anderem die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und Versorgungsfunktion Oberhausens sowie die Stabilisierung und Attraktivierung der bestehenden Einkaufslagen als wesentliche Ziele definiert hat (siehe EK 2008, S. 52).	Wie bereits zuvor dargelegt, ist das EHK 2007 für die vorliegende bzw. abschließende Vorhabenplanung nicht mehr maßgeblich, da am 20.06.2022 das EHK 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch das v.g. Gremium beschlossen wurde. Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) wurde u.a. die städtebauliche Verträglichkeit, d.h. insbesondere der Ausschluss von städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahver-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	sorgung in Oberhausen, sowie die Konformität mit den Vorgaben des nunmehr maßgeblichen EHK 2022 nachgewiesen ⁴ .
Der im Plangebiet aktuell vorhandene Lidl-Markt inkl. sog. <i>Back-Off</i> und einer nicht-großflächigen Verkaufsfläche von 794 qm stellt die Nahversorgung für die Bevölkerung im Umfeld des Standortes gut sicher (konsequent stellt daher auch das EK 2008 in Bezug auf den Stadtraum Tackenberg/Klosterhardt fest: „<i>kein Handlungsbedarf zum Ausbau der Versorgung</i>“, vgl. dort S. 141). Durch die geplante Erweiterung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsfläche im Plangebiet würde die Nahversorgungssituation nicht verbessert, gleichzeitig wäre aber ein weiterer Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche, speziell eines weiteren Nahversorgungsbetriebes in Oberhausen zu erwarten. Die Stadtteilzentren (zentrale Versorgungsbereiche) sind innerhalb der Gesamtstadt wichtige soziale, kulturelle und wirtschaftliche Teilräume. Einzelhandelsbetriebe prägen diese Bereiche und fungieren als wichtige Anziehungspunkte. Die Funktionen dieser wichtigen Stadträume sind zunehmend von einem Zerfall durch Leerstände, Shopping-Center und Abwanderung auf Flächen außerhalb der Stadtteilzentren bedroht. Eine Verschlechterung des Einzelhandelsangebotes für die wesentlichen Einkaufslagen von Oberhausen wurde bereits 2006 durch eine Befragung im Rahmen des EK 2008 festgestellt. Positiv bzw. gleichbleibend wurde lediglich die Entwicklung im Centro wahrgenommen (siehe EK 2008, S. 47).	Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) ist für das Vorhaben die Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie die Einordnung gemäß der kommunal-, regional- und landesplanerischen Grundlagen erfolgt. Im Ergebnis kann für das Vorhaben bzw. den Vorhabenstandort festgehalten werden, dass das Vorhaben konform zu den Vorgaben des nunmehr maßgeblichen EHK 2022 ist. Es handelt sich um einen im EHK 2022 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort, der fußläufig gut für die angrenzenden Siedlungsbereiche erreichbar ist. Das Planvorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Osterfeld. Dem Planvorhaben kommt daher eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung der umliegenden, dicht bebauten Siedlungsbereiche zu. Das Vorhaben ist als angemessen dimensioniert zu bewerten. Weiterhin sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Oberhausen nicht zu erwarten. Ferner ist das Planvorhaben konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW.

⁴ vgl. S. 3f. der Bebauungsplanbegründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Seit der Erstellung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2008 hat der Online-Handel im Nonfood-Bereich enorme Wachstumsraten erfahren, wodurch den Betrieben vor Ort weitere Kaufkraft entzogen wurde/wird. Lag der Umsetz durch E-Commerce in Deutschland im Jahre 1999 noch bei 1,1 Mrd. Euro und 2008 bei 19,7 Mrd. Euro, so betrug er in 2016 bereits über 40 Mrd. Euro und entwickelte sich bis 2020 auf 72,8 Mrd. Euro – Tendenz weiter steigend. (Quelle: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/3979/umfrage/e-commerce-umsatz-in-deutschland-seit-1999/) Demgegenüber nahmen sich die Marktanteile und Wachstumsraten im Online-Anteil bei Lebensmitteln zunächst eher bescheiden aus, wachsen allerdings zwischenzeitlich exorbitant. Mit einem Zuwachs von rund 60 Prozent treiben Lebensmittel das Wachstum im Onlinehandel gegenwärtig erheblich an. Das Wachstum ist fast dreimal so hoch wie im Nonfood-Bereich. (Quelle: HDE Online-Monitor 2021, S.9 – https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10572) <i>„Insgesamt führen diese Entwicklungen zu einer Schwächung und damit Gefährdung innerstädtischer Einkaufsstraßen und Fußgängerzonen. Auch das Stadtbild der Innenstädte erfährt eine negative Veränderung. Deshalb ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, über Bebauungspläne entsprechend gegenzusteuern.“</i> [wörtliches und m.E. hochgradig richtiges Zitat aus der Beschlussvorlage des Rates der Stadt Oberhausen zum Bebauungsplan Nr. 715 A – Kirchhellener Straße / Hirschstraße, vom	Durch die gewählte Methodik der Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022), die u.a. auf einer dynamische Wirkungsbetrachtung fußt, sind insbesondere aktuelle Trends des Einzelhandels, wie bspw. der erwähnte Online-Handel, berücksichtigt⁵.

⁵ Stadt + Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S.6f

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
07.02.2022, Drucksache-Nr. B/17/1446-01, dort Zeilen 215 bis 218]. (Quelle: https://allris.oberhausen.de/bi/_tmp/tmp/45081036273987386/273987386/00278373/73.pdf)	
Auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung soll die Neuansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten deshalb in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und damit ein Beitrag zur Erhaltung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen geleistet werden (Zentrenschutz und -stärkung). In diesem Zusammenhang sind auch die Maßnahmen der Stadt Oberhausen zu sehen, die zentralen Versorgungsbereiche u. a. durch entsprechende Bauleitpläne aber auch im Rahmen der Städtebauförderung (Zentren von Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld) zu erhalten und zu entwickeln bzw. die Attraktivität zu steigern. (Quelle: https://allris.oberhausen.de/bi/_tmp/tmp/45081036273987386/273987386/00278373/73.pdf) Bei der planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgungssituation sollte es erste Priorität sein, Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe EK 2008, S. 146). (Quelle: https://allris.oberhausen.de/bi/_tmp/tmp/45081036273987386/273987386/00278373/73.pdf)	Wie bereits zuvor dargelegt, ist das EHK 2007 für die vorliegende bzw. abschließende Vorhabenplanung nicht mehr maßgeblich, da am 20.06.2022 das EHK 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch das v.g. Gremium beschlossen wurde. Das nunmehr gültige EHK 2022 wurde bei der im weiteren Verfahren erstellten Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) berücksichtigt. Im Rahmen der v.g. Analyse wurden u.a. die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des aktuellen städtischen Einzelhandelskonzeptes dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der dortigen Ziele und Grundsätze bewertet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Planvorhaben den relevanten Vorgaben und Zielstellungen des gültigen Einzelhandelskonzeptes entspricht sowie konform zum dortigen Nahversorgungsprüfschema und als angemessen dimensioniert zu bewerten ist. Das Planvorhaben befindet sich an einem bereits konzeptionell ausgewiesenen Nahversorgungsstandort und weist zudem eine Ausrichtung auf die wohnungsnahen Nahversorgung auf.
Ebenso widerspricht die Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels am Planungsstandort dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Hiernach haben die Gemeinden dem Entstehen neuer	Gegenstand der Bauleitplanverfahren bzw. der verfahrensbegleitenden Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Ferner haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Diese Ziele entsprechen auch der Intention des § 9 Abs. 2a BauGB. (Quelle: https://allris.oberhausen.de/bi/tmp/tmp/45081036273987386/273987386/00278373/73.pdf)	war auch die Überprüfung der Vereinbarkeit mit den maßgeblichen landesplanerischen Zielstellungen (d.h. v.a. LEP NRW; hier die Ziele 6.5-1 siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, 6.5-2 städtebauliches Integrationsgebot, 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot). Wie der Bebauungsplanbegründung sowie der v.g. Auswirkungsanalyse zu entnehmen ist, steht das Vorhaben im Einklang mit den vorgenannten Zielen des LEP NRW. Insbesondere ist das Vorhaben im Hinblick auf die Ausnahmeregelung (Nahversorgungsausnahme) des Ziels 6.5-2 gutachterlich vertieft und umfassend geprüft worden. Eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich ist aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich⁷.
Exemplarisch für die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen wird auf die im Umfeld des Plangebietes befindlichen Nahversorgungszentren Klosterhardt-Süd und Tackenberg/Klosterhardt hingewiesen. Für das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd werden im EK 2008 u. a. folgende Planungsziele formuliert: • Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den Stadtraum Tackenberg/Klosterhardt (südlicher Teil) • <u>Erhalt des Lebensmittelanbieters</u> (ggf. Überprüfung der Möglichkeit zur Verkaufsflächenerweiterung) (Hervorhebung nicht im Original)	Im Rahmen des EHK 2022 wurde erörtert, dass eine Beibehaltung des im EHK 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Klosterhardt-Süd, welcher den westlich gelegenen Netto-Markt umfasste, aufgrund der eingeschränkten Versorgungsfunktionen und fehlenden Entwicklungspotenziale nicht erfolgt. Außerdem wurde ein Einbezug des Planvorhabens in das betreffende Nahversorgungszentrum gem. EHK 2007 aufgrund der Funktionsunterbrechung (fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ohne entsprechende Entwicklungsperspektiven) entlang der Teutoburger Straße ausgeschlossen. Es bestehen sowohl siedlungsstrukturelle Gründe zur Gewährleistung der Nahversorgung wie auch

⁷ vgl. im Einzelnen die Ausführungen auf S. 10 ff. der Bebauungsplanbegründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Für das Nahversorgungszentrum Tackenberg/Klosterhardt werden im EK 2008 u. a. folgende Planungsziele aufgeführt: • Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den nördlichen Stadtraum Klosterhardt/Tackenberg sowie den angrenzenden Bereich des Stadtraumes Sterkrade Mitte, • Sicherung der bestehenden Lebensmittelanbieter Die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im Plangebiet widerspricht damit auch den für diese zentralen Versorgungsbereiche Klosterhardt-Süd und Tackenberg/Klosterhardt formulierten Planungszielen der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und der Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsangebote; insbesondere des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße. Diese nicht bloß theoretische Möglichkeit der Beeinträchtigung der vorhandenen Nahversorgungsangebote räumt das vom Vorhabenträger eingeholte CIMA-Gutachten (Stand: 27.09.2021) auch explizit ein, wenn es dort auf Seite 37 in Bezug auf den aktuell vorhandenen Lebensmittelanbieter (Netto-Markt) wörtlich heißt: <i>„Eine Betriebsgefährdung des bestehenden Netto-Marktes kann damit nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden.“</i> Wenn dieser Netto-Markt durch das Planvorhaben tatsächlich verdrängt wird, würde sich nahezu der gesamte dort generierte Nahrungs- und Genussmittelumsatz von € 2,5 Mio p.a. (vgl. S. 23 des	städtebauliche Gründe, welche eine Lage im nächstgelegenen ZVB nicht ermöglichen.⁸ Der Standort des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße ist im Rahmen der verfahrensbegleitenden Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) betrachtet und hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit durch das Planvorhaben in Anbetracht seines Standortes in einer sog. „sonstigen Lage“ wie folgt bewertet worden: „Der systemgleiche Netto Marken-Discount profitiert von seiner städtebaulich integrierten Lage in einem dicht bebauten Siedlungsbereich und der davon ausgehenden fußläufigen Versorgungsfunktion. Der Markt ist aktuell nicht mehr marktgängig aufgestellt und weist einen Modernisierungsbedarf auf. Angesichts dieser Angebotsqualität hat der Netto-Markt bisher gemeinsam mit dem Planvorhaben koexistiert, weshalb davon auszugehen ist, dass der Markt auch weiterhin im Wettbewerb bestehen bleibt, wenngleich seine Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt ist.“⁹ Weiterhin wird im Rahmen der Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) gutachterlich dargelegt, dass eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen mit der Planung nicht einhergeht. Die Verträglichkeitsuntersuchung prognostiziert für das NVZ Tackenberg/Klosterhardt Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von max. 2,1 % bzw. 0,2 Mio. EUR. In diesem Ausmaß kann ausgeschlossen werden,

⁸ vgl. S. 10 ff. der Bebauungsplanbegründung.⁹ Stadt + Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 38f

⁹ Stadt + Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 38f

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
o.g. CIMA-Gutachtens) auf den Planstandort verlagern. Ein solches, nicht unwahrscheinliches Szenario berücksichtigt/berechnet keines der vom Vorhabenträger eingeholten Gutachten zur Zentrenverträglichkeit, zum Verkehrsaufkommen oder zu den Schallimmissionen. Das Planvorhaben ist daher meiner Ansicht nach nicht hinreichend in seinen zu befürchtenden Auswirkungen auf die Oberhausener Einzelhandelsstruktur, wie sie u.a. das EK 2008 festlegt, beschrieben und abgewogen worden.	dass die wirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Wirkungen (Funktionsverlust des ZVB) umschlagen.
2. Verstoß gegen die Ziele des geplanten Einzelhandelskonzeptes Der Entwurf zur Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes (Stand 15.11.2021), welcher u.a. in der Bekanntmachung über die erneute Offenlegung in Bezug genommen wird, ist nicht öffentlich zugänglich. Im städtischen allris-System ist lediglich zur Drucksache M/17/1374-01 (Vorlagedokument zur Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss vom 03.12.2021) eine sog. <i>Kurzpräsentation des aktuellen Standes der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes</i> abrufbar. In dieser Kurzpräsentation erfährt man/frau auf der Folie Nr. 13 unter der Überschrift <i>Qualifiziertes Nahversorgungskonzept</i>, dass dort u.a. von folgendem Ist-Zustand ausgegangen wird. <i>„Insgesamt gutes räumliches Nahversorgungsangebot, zum Teil bestehen jedoch <u>Versorgungslücken in der fußläufigen Nahversorgung</u>.“</i> (Hervorhebung nicht im Original) Auf der gleichen Folie werden als Zielstellungen definiert: ➔ Gezielte Förderung von Nahversorgungsstandorten, um das Nahversorgungsangebot an städtebaulich zielführenden	Wie bereits zuvor dargelegt, ist das EHK 2007 für die vorliegende bzw. abschließende Vorhabenplanung nicht mehr maßgeblich, da am 20.06.2022 das EHK 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch das v.g. Gremium beschlossen wurde. Das nunmehr gültige EHK 2022 wurde bei der im weiteren Verfahren erstellten Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) berücksichtigt. Das hier gegenständliche Bebauungsplanverfahren steht mit dem EHK 2022 bzw. den darin formulierten Steuerungs- und Ansiedlungsleitsätzen sowie dem darin formulierten Nahversorgungskonzept aus den nachfolgenden Gründen im Einklang: - Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen im EHK 2022 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort. Ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Nahversorgungsangebotes an diesem Standort wird konzeptionell empfohlen (vgl. S. 111 ff., 114 EHK 2022).

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
Standorten außerhalb der Zentrenstruktur langfristig zu sichern und punktuell zu verbessern → Auf der anderen Seite keine Neuansiedlungen von Betrieben an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten, bei Erweiterungswünschen der Betriebe werden alternative Entwicklungsoptionen aufgezeigt	- Bei dem Planvorhaben handelt es sich v.a. angesichts der gegenwärtig unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung um einen nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellten Betrieb. Durch die Realisierung der Planung kann ein moderneres Erscheinungsbild am Vorhabenstandort geschaffen werden, welches zur Qualität der Nahversorgung im Stadtbezirk beiträgt. - Ferner kann im Rahmen der Auswirkungsanalyse belegt werden, dass aus der Umsetzung des Planvorhabens keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung erwachsen.
Aus dieser Zusammenschau der Beschreibung des Ist-Zustandes und der Zielstellungen kann man schlussfolgern, dass die Stadt Oberhausen mit ihrem neuen Konzept keine grundsätzliche Ausweitung des Nahversorgungsangebotes anstrebt (weil dieses, wie auch bereits im NK 2008 für den Bereich Klosterhardt/Tackenberg festgestellt, als „gut“ eingeschätzt wird), sondern allenfalls punktuelle Veränderungen zulassen will, die eine bessere fußläufige Erreichbarkeit gewährleisten.	Ausweislich der nunmehr gültigen und durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022 beschlossenen Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes weist der Stadtbezirk Osterfeld bezüglich Nahversorgung eine stark unterdurchschnittliche Zentralität auf, weshalb ein Handlungsbedarf bzgl. Erweiterung / Umstrukturierung im Bestand für Nahrungs- und Genussmittel konstatiert wird¹⁰. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) wird ferner festgestellt, dass die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im dortigen Untersuchungsraum als geringfügig unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,39 m² VKF NuG/EW) ist. Dies ist insbesondere auf die einwohnerstarken und dichten Siedlungsbereiche im Untersuchungsraum

¹⁰ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Stadt + Handel, Dortmund, Juni 2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022), S. 103.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	und eine relativ geringe Verkaufsflächendimensionierung der Bestandsbetriebe zurückzuführen. Ferner stellt sich die qualitative Angebotssituation heterogen dar. So sind neben einigen modern und marktgängig aufgestellten Anbietern auch vereinzelt kleinteiligere Märkte mit Modernisierungsbedarf im Untersuchungsraum vertreten.¹¹ Das EHK 2022 benennt für den Stadtbezirk Osterfeld u.a. folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen¹²: – Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots, insbesondere bei Lebensmittelmärkten (insbesondere durch Erweiterung von Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten) – Keine Neuansiedlung in städtebaulich nicht integrierten Lagen – Zur Sicherung und Weiterentwicklung werden 5 Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, darunter auch der gegenständliche Standort des Planvorhabens. Ergänzt werden diese durch generelle Empfehlungen zur Nahversorgung in Oberhausen¹³. Demnach bestehen u.a. die folgenden Ziele: – Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht

¹¹ Stadt + Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 23

¹² Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Stadt + Handel, Dortmund, Juni 2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022), S. 114.

¹³ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Stadt + Handel, Dortmund, Juni 2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022), S. 114f.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
	weiterentwickeln – Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern.
Diesen Intentionen läuft das Planvorhaben diametral entgegen: Zum einen weitet es die Nahversorgungsverkaufsfläche in einem gut versorgten Bereich weiter aus; zum anderen bedroht es aktiv den Bestand des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße, der – wie die Folie Nr. 16 der vorgenannten Kurzpräsentation ausweist – für die fußläufige Erschließung großer Wohngebiete im Bereich der Harkort-, Berg- und Rothebuschstraße sorgt. Würde dieser Netto-Markt (wie vom CIMA-Gutachten nicht ausgeschlossen) wegfallen, würden sich die fußläufig unterversorgten Bereiche in zentralen Wohnlagen des nördlichen Stadtbezirkes Osterfeld deutlich ausweiten. Ein glasklarer Verstoß gegen die aus der o.g. Kurzpräsentation ersichtlichen und hier für das geplante Einzelhandelskonzept unterstellten Ziele!	Neben der Erläuterung des positiven und konzeptionell konformen Beitrags der Vorhabens zur Stärkung und Sicherung der Nahversorgungstruktur im Standortumfeld wurde im Rahmen der verfahrensbegleitenden Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) der bestehende Netto-Marktes an der Teutoburger Straße wie bereits hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit durch das Planvorhaben betrachtet. Wie bereits zuvor dargelegt (siehe Spalte „Prüfung“ zum Pkt. 1 dieser Stellungnahme) profitiert der systemgleiche Netto Marken-Discount von seiner städtebaulich integrierten Lage in einem dicht bebauten Siedlungsbereich und der davon ausgehenden fußläufigen Versorgungsfunktion. Der Markt ist aktuell nicht mehr marktgängig aufgestellt und weist einen Modernisierungsbedarf auf. Angesichts dieser Angebotsqualität hat der Netto-Markt bisher gemeinsam mit dem Planvorhaben koexistiert, weshalb davon auszugehen ist, dass der Markt auch weiterhin im Wettbewerb bestehen bleibt, wenngleich seine Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt ist.
[Lediglich als Randnotiz möchte ich noch anfügen, dass die o.g. Präsentation den Vorhabenstandort bereits mit einer Betriebsgröße von 800 – 1.499 qm ausweist; mithin den fälschlichen Eindruck erweckt, die Erweiterung des Planvorhabens sei schon genehmigt bzw. umgesetzt. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt?]	Kenntnisnahme

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stellungnahmen	Prüfung
3. Schlussfolgerungen Das Planvorhaben kann nach alledem planungsrechtlich keinen Bestand haben. Durch die Erweiterung des Lidl-Bestandsbetriebes würden die (Nahversorgungs-)Zentren in Oberhausen weiter an Attraktivität verlieren und die wesentlichen Ziele des EK 2008 (vgl. dort S. 52) sowie mutmaßlich auch des zukünftigen Einzelhandelskonzeptes unterlaufen werden. Die Stadt Oberhausen muss daher m.E. hier, wenn sie konsequent nach den von ihr selbst aufgestellten Regelungen agiert, der Verfestigung und Erweiterung bestehender Agglomerationen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenwirken. Solange dies nicht geschieht – und die erneute Offenlage bietet dafür leider keinerlei Anhaltspunkte – muss ich mir in Bezug auf das Planvorhaben alle Rechtsschutzmöglichkeiten vorbehalten.	Der Bewertung wird aus den zuvor genannten Gründen nicht gefolgt. Unter Beachtung der nunmehr gültigen und am 20.06.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenen Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes sowie der verfahrensbegleitend erstellten Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) sind durch die Vorhabenrealisierung keine städtebaulich negativen Auswirkungen erwartbar. Vielmehr ist das Planvorhaben konform hinsichtlich konzeptioneller (EHK) sowie normativer Aspekte (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP NRW)
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme (insgesamt) nicht zu folgen.	

Prüfung und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der

2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Aufstellung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31

- Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) -

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalst Stellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 8 zu dieser Beschlussvorlage). Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.

Stellungnahmen		Prüfung
D.1	RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH Am Schloß Broich 1-3 45479 Mülheim an der Ruhr [Stellungnahme vom 17.11.2022]	
gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Plan-ausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhande-nen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlusslei-tungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service Point Oberhausen, Tel. 0208 690190, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Lei-tungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasser-		Kenntnisnahme

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

[illegible]

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Das Vorhaben befindet sich im Einzugsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West und dort außerhalb der Umweltzone von Oberhausen. Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ – Immissionen von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht.	Kenntnisnahme
Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: <u>Stellungnahme aus kommunal-abwassertechnischer Sicht</u> Gegen den VBB bestehen aus kommunal-abwassertechnischer Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)	Kenntnisnahme
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
D.3 Deutsche Telekom Technik GmbH Friedrichstr. 1 46483 Wesel [Stellungnahme vom 18.11.2022]	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 211058 vom 11.04.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
D.4 WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH Betrieb Entsorgung Buschhausener Straße 149 46049 Oberhausen [Stellungnahme vom 27.10.2022]	
für die zukünftigen Anträge zur 1. und 2. Beteiligung bzw. bei Bauge-suchen kann der entsprechende Bauherr darauf aufmerksam gemacht werden, dass es bei der Entsorgung von Hausmüll, PPK und LVP neben den bisherigen Lösungen nun auch die Möglichkeit des Einbaus von Halb- und/oder Vollunterflurbehältern gibt. Der Einbau von Halb- und/oder Vollunterflurbehältern bietet folgende Vorteile: - barrierefreier Zugang - Zugriffskontrolle durch Schließsystem - Abholung mittels Kran - optische Aufwertung der Anlage - bessere Einbindung in Gesamtgestaltung	Kenntnisnahme

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

- einvernehmliche Standortwahl Gegen die geplante Errichtung wird unter Berücksichtigung folgender Auflagen keine Bedenken erhoben. Die Auflagen zur Baugenehmigung entnehmen Sie bitte der Anlage.	
[Anlage:] Die Unfallverhütungsvorschrift vom Januar 1979 in der gültigen Fassung vom 01. April 2009, Müllbehälterstandplätze laut § 16 der DGUV Vorschrift 44, wie nachfolgend aufgelistet, sind zu beachten. <u>Müllbehälterstandplätze:</u> § 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn: 1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippen, 2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält, 3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist, 4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren,	Kenntnisnahme Die Anlage wird im Durchführungsvertrag und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind,
7. bei Transportwegen durch Gebäude die Durchgänge mindestens 2 m hoch und so breit sind, dass gefahrloser Transport der Behälter möglich ist,
8. Türen in Transportwegen – ausgenommen Brandabschnittstüren – feststellbar sind,
9. Müllbehälterschranke so beschaffen sind, dass sie keine Verletzungen verursachen können und Mülltonnen bei der Entnahme nicht mehr als 0,1 m angehoben werden müssen.

Zu § 16 Nr. 1:

Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Zu § 16 Nr. 7:

Beispielsweise ist bei der Verwendung von Eimern und Tonnen eine Breite von 1m, bei der Verwendung von Müllbehältern nach DIN 30 700 Teil 1 („Müllgroßbehälter 1,1 m³ - Umlerbehälter, fahrbar“) eine Breite von 1,5 m erforderlich.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.

Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Das bedeutet, Straßen müssen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

für Abfallsammlungen ausreichend tragfähig sein als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO) zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).

Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist.

Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie

a) einen Mindestdurchmesser von 23,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei belastbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).

b) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass eine Befahrung mit Müllsammel-fahrzeugen bei Nichteinhaltung der Bemaßung und Bebauung aus UVV-technischen Gründen nicht möglich ist.

Die Müllgefäße müssen am Abfuhrtag an einer öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden, da wir keine privaten Straßen befahren können.

**Es muss dringend darauf geachtet werden, dass die zu befahren-
den Flächen für den Schwerlastverkehr (28 t) ausgelegt sind.**

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

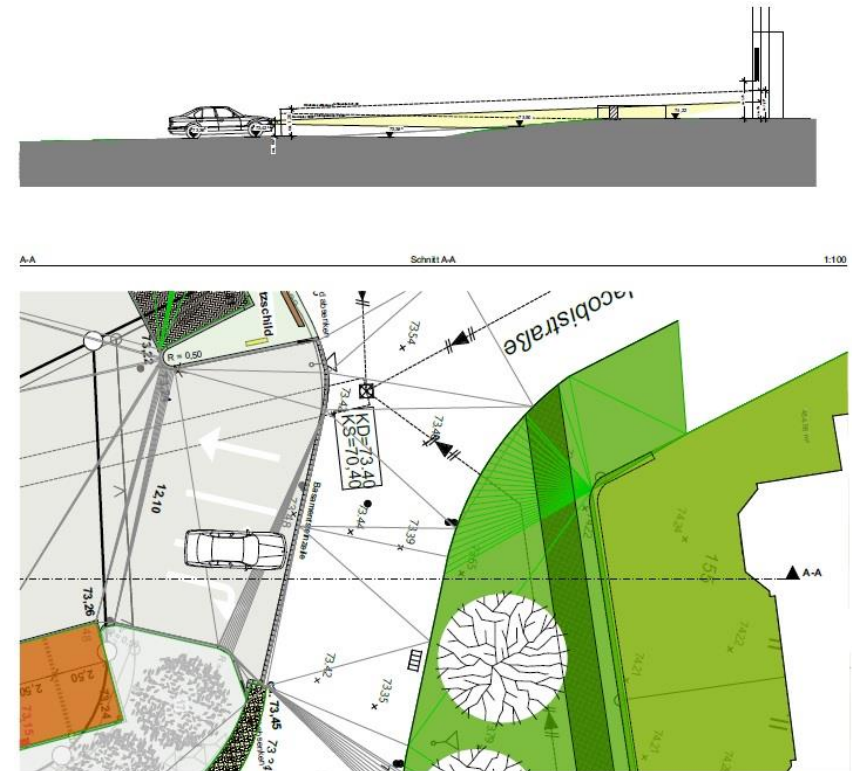
D.5	WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH Betrieb Kanäle und Straßen Buschhausener Straße 149 46049 Oberhausen [Stellungnahme vom 02.11.2022]	
hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme zu dem oben genannten Bebauungsplan: 1.) Es ist vertraglich sicher zu stellen, dass die Stadt bzw. von ihr beauftragte Dritte (z.B. WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) berechtigt ist, den in dem Grundstück Gemarkung Osterfeld, Flur 19, Flurstück 534 vorhandenen städtischen Entwässerungskanal DN1300 dauernd unentgeltlich zu betreiben und zu unterhalten sowie erforderlichenfalls zu erneuern. Auf einem Schutzstreifen von 5,5 m beidseitig der Kanalachse, dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit des Kanals gefährden; insbesondere dürfen weder Bauten errichtet noch Bäume oder tiefwurzelnnde Sträucher gepflanzt werden. Die Stadt Oberhausen bzw. von ihr beauftragte Dritte (z.B. WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) haben jederzeit das Recht, die Schutzstreifenflächen zu den genannten Verrichtungszwecken zu betreten. Der Schutzstreifen ist durch eine Baulast zu sichern. 2.) Für die geplante Lärmschutzwand kann, abweichend von dem unter Punkt 1.) genannten Schutzstreifen, die Gründung der Lärmschutzwand mit einem Mindestabstand zum bestehenden Kanal DN1300 von 2,3m beidseitig der Kanalachse erfolgen. Die Gründung der Lärmschutzwand ist dabei tiefer als die die Sohle des bestehenden Abwasserkanals vorzusehen. 3.)		Kenntnisnahme Die Hinweise werden im Durchführungsvertrag berücksichtigt. Der Verlauf des Kanals ist in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich übernommen worden. Auch der Schutzstreifen mit einer Breite von 5,50 m beidseitig der Kanalachse ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Da der Kanalverlauf inkl. Schutzstreifen hiermit bereits öffentlich-rechtlich gesichert ist, erübrigt sich die Notwendigkeit einer zusätzlichen Sicherung durch Baulast. Im Durchführungsvertrag wird darüber hinaus eine zusätzliche Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zugunsten der Stadt Oberhausen bzw. von dieser beauftragten Dritten geregelt. Die mit dem Schutzstreifen verbundenen Hinweise und Auflagen wurden berücksichtigt und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

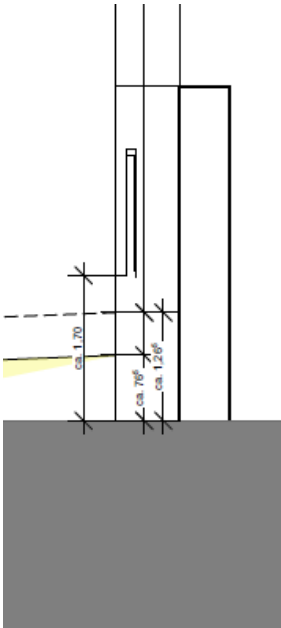
Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück getrennt zu führen. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist dieses gedrosselt an das städtische Netz anzuschließen. Die Drosselmenge beträgt maximal 40 l/s.		
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
Bürgerin und Bürger 1	Stellungnahme vom 27.11.2022	
in oben genannter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oberhausen Nummer 19 vom 17.10.2022 über die erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer 31 und nehmen hierzu – als unmittelbar betroffener Nachbar – wie folgt Stellung:		Kenntnisnahme
Bisher sind die örtlichen Gegebenheiten so, dass die Parkplatzfläche tiefer als die Huyssenstraße und die weiterführende Straße "Im Fuhlenbrock" gelegen ist. Verlassen zurzeit Fahrzeuge das Grundstück, müssen sie eine kleine "Steigung oder Rampe" hochfahren, um das Straßenniveau zu erreichen. Wenn nun die Ausfahrt, wie planerisch neu dargestellt, genau vor unser Haus verlegt wird, haben wir die Befürchtung, dass bei Dunkelheit die Scheinwerfer der Fahrzeuge – beim Verlassen des Parkplatzes – in unser Haus und die Zimmer im Erdgeschoss leuchten und so eine massive "Lichtbelästigung" darstellen würden.		Kenntnisnahme Durch die geplante Anhebung der Geländehöhe auf dem Vorhabengrundstück wird die derzeit vorhandene Neigung zur Jacobistraße verringert. Wie der nachfolgenden Schnittzeichnung entnommen werden kann, wird selbst im Falle eines maximal hoch positionierten Scheinwerfers von 1,20 m (z.B. Transporter) die Unterkante der tieflegendsten Fensteröffnung um rd. 45 cm unterschritten. Unter Berücksichtigung einer Scheinwerferpositionierung i.H.v. 0,70 cm (=gewöhnlicher PKW) erhöht sich die Differenz auf rd. 95 cm, sofern der Lichtkegel nicht bereits durch die in der Örtlichkeit vorhandene Mauer abgeschirmt wird.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Dies muss auf jeden Fall vorab geprüft und gegebenenfalls durch entsprechende bauliche Maßnahmen verhindert werden. Inwiefern gegebenenfalls auch die Zimmer im 1. Obergeschoss hiervon betroffen wären, können wir nicht abschätzen; auch dies muss verhindert werden.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

	 Eine weitere Anhebung der Geländehöhe auf dem Vorhabengrundstück scheidet u.a. aus Gründen des Hochwasserschutzes (z.B. Rückhaltung von Regenmengen auf dem Grundstück) sowie der Gefälleentwicklung auf dem Vorhabengrundstück (Anschlusshöhe der umliegenden Verkehrsflächen sowie der gepl. Eingangssituation) aus.
Der bisherige Lebensmittelmarkt bzw. dessen Parkplatz verfügt an seinen beiden "Ein- und Ausfahrten" über Tore; diese werden jedoch nicht geschlossen (weder nach Schließung des Marktes an den Wochentagen noch am Wochenende). Insofern kann zu diesen Zeiten jeder auf den Parkplatz und diesen gegebenenfalls "zweckentfremden".	Ein Automatik-Schiebetor (Lkw-Einfahrt) und eine Schrankenanlage (Pkw-Ein-/Ausfahrt) sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und damit verbindlicher Teil der Planung. Damit wird gewährleistet, dass die Stellplatzanlage außerhalb der Betriebszeiten des Marktes nicht genutzt wird.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Aus unserer Sicht muss an der neuen Ein- und Ausfahrt eine funktionstüchtige Tor- oder Schrankenanlage vorhanden sein, die den Parkplatz – außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes – für den KFZ-Verkehr sperrt. Gleiches muss auch für Zufahrt des Lieferverkehrs an der Huyssenstraße gelten.	
In der Jacobistraße ist Tempo 30 ausgeschildert; die Huyssenstraße ist eine Spielstraße. In dem kurzen Stück der Jacobistraße vor den Hausnummern I a und I b (Im Fühlenbrock) gilt auf dem kurzen Stück jedoch Tempo 50. Aus unserer Sicht muss die Tempo 30 Ausschilderung bis in den Kreuzungsbereich vorgezogen werden, sodass Tempo 30 auch für die Ein- und Ausfahrt gilt. Gleichzeitig halten wir es für sinnvoll, dass im Ein- und Ausfahrtsbereich bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die dafür Sorge tragen, dass – trotz Beschilderung – der Kfz-Verkehr nicht „Rasen“ bzw. „Beschleunigen“ kann. Hierdurch kann eine Lärmbelästigung vermieden werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Einrichtung einer Tempo 30-Zone im Bereich der Jacobistraße vor den Hausnummern 1a und 1b kann im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht rechtsverbindlich entschieden werden. Die Stadt Oberhausen als zuständige Straßenverkehrsbehörde wird die Ausweitung der Tempo 30-Zone in einem gesonderten Verwaltungsverfahren prüfen.
Im Bereich der neuen Ein- und Ausfahrt ist ein „Parkplatzschild“ vorgesehen. Hier ist uns ebenfalls wichtig, dass hierdurch keine „Lichtbelästigung“ für uns entsteht. Am besten wäre es, wenn das Schild nicht selbstleuchtend und nach Geschäftsschluss komplett unbeleuchtet wäre.	Von dem nicht beleuchteten Zufahrtsschild geht keine Lichtbelästigung für die nördlichen Nachbarn aus.
Wir bitten Sie daher, im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte unsere vorgenannten Punkte zu berücksichtigen und diese in die weitere Planung aufzunehmen. Sollten Ihrerseits Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen gerne – auch zu einem persönlichen Gespräch – zur Verfügung.	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme tlw. zu folgen.		
Bürger 2	Stellungnahme vom 28.11.2022	
im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des im Betreff genannten Bebauungsplans nehme ich wie folgt Stellung: Ich bin Eigentümer des Hauses Jacobistraße 1 in 46119 Oberhausen, welches nur durch die Huyssenstraße getrennt, nördlich an das Planvorhaben des XXL-Lidls angrenzt. Nach Auswertung der aktuell veröffentlichten Dokumente vertrete ich die Auffassung, dass die bisherigen Planungen des Vorhabens, insbesondere die sog. Auswirkungsanalyse gemäß Gutachten der <i>Stadt + Handel Beckmann & Föhrer Stadtplaner GmbH 08/2022</i> (nachfolgend auch kurz „Auswirkungsanalyse“ genannt) die tatsächliche städtebauliche und bauplanungsrechtliche Situation vor Ort unzutreffend beschreibt und letztlich falsch bewertet. Zunächst wird die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO unzutreffend als verbindliche Zulassungsbeschränkung für das Planverfahren verkannt (dazu nachfolgend bei 1.). Darüber hinaus werden offensichtliche Verstöße des Planvorhabens gegen das Anpassungsverbot des § 1 Abs. 4 BauGB ebenso wenig gesehen (dazu sodann bei 2.), wie die Tatsache, dass das Planvorhaben offensichtlich bereits seinem Anlass nach das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB verletzt (dazu schließlich bei 3.).		Kenntnisnahme Zu den hier zusammenfassend vorgebrachten Aspekten des Einwenders wird im Weiteren Stellung bezogen.
1. Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO einschlägig § 11 Abs. 3 BauNVO enthält u.a. Sonderregelungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. In den Sätzen 1 und 2 der vorgenannten Vorschrift ist dabei eine		Auch wenn in der erwähnten Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) die konkrete Geschossflächengröße des Planvorhabens nicht ausdrücklich genannt ist, folgt daraus im Ergebnis

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Regelvermutung enthalten, dass bei Überschreitung einer Geschossfläche von 1.200 qm ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb außerhalb von Kern- und Sondergebieten unzulässig ist. Diese Vermutungsregel stellt in ihrem Anwendungsbereich eine Zulassungsschranke auf, die für Genehmigungsbehörden und Gerichte gleichermaßen verbindlich ist (vgl. BVerwG, Beschluss v. 09.07.2002 – 4 B 14.02 – ZfBR 2002, S. 805).

Angesichts der überragenden Bedeutung dieser Zulassungsschranke sollte es nahe liegen, dass sich die Auswirkungsanalyse umfassend und sachgerecht mit dieser Vorschrift auseinandersetzt.

Eine solche Auseinandersetzung findet aber nur scheinbar und im Ergebnis evident sachlich falsch statt. Dies wird ohne weiteres daran ersichtlich, dass die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO maßgebliche Bezugsgröße, nämlich die Geschossfläche des Planvorhabens, in der Auswirkungsanalyse ebenso wie in den anderen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren erst gar nicht genannt wird.

Hätte man diese m.E. für die Beurteilung des Planverfahrens unentbehrliche Geschossfläche mit in die Betrachtungen eingebunden, wäre man zutreffend zu den nachfolgenden Ergebnissen gelangt.

Die Geschossfläche eines Gebäudes ist die Summe der Flächen seiner Vollgeschosse einschließlich der Umfassungs- und Zwischenwände, Treppenhäuser sowie der etwa in die Verkehrsflächen vorkragenden oder sie überbauenden Gebäudeteile, jedoch ausschließlich der Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO (vgl. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, Seite 15).

Selbst wenn es weder in der hier untersuchten Auswirkungsanalyse, noch in den sonst öffentlich zugänglichen Planunterlagen eine Angabe der Geschossfläche gibt, können aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einige Indizien zur tatsächlichen Größe der Geschossfläche abgeleitet werden. So findet sich in den vorge-

kein Fehler des Gutachtens. Denn der Begutachtung liegt die Annahme zugrunde, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO handelt, d.h. der Fernwirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art haben kann. So wird auf S. 1 der Auswirkungsanalyse ausgeführt: „**Gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kern- und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind gem. § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn **die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet**. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung **können demnach nicht per se ausgeschlossen werden**.**“ (Hervorhebungen nicht im Original) Daraus ergibt sich, dass die Gutachter zutreffend von einer Überschreitung der Geschossflächengrenze von 1.200 m² ausgegangen sind. Demzufolge ist der gutachterlichen Bewertung zutreffend ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zugrunde gelegt worden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

nannten Festsetzungen die Angabe, dass die Grundfläche des Hauptbaukörpers 2.320 qm betragen darf. Das Vorhaben soll zudem durchgängig zweigeschossig, teilweise sogar dreigeschossig ausgeführt werden. Die Annahme ist also nicht ganz fernliegend, dass das Planvorhaben eine Geschossfläche von deutlich mehr als 2.600 qm aufweisen wird.	
Diese Feststellung ist insofern bedeutend, als in Rechtsprechung und juristischer Literatur der Grundsatz anerkannt ist, dass je deutlicher die Regelgrenze von 1.200 qm Geschossfläche überschritten ist, mit desto größerem Gewicht kommt die Vermutungswirkung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO zum tragen (vgl. BeckOK BauNVO/Knöpfler, Stand 15.10.2021, 8 11 BauNVO, Rn. 74). Vorliegend beträgt die Geschossfläche des Planvorhabens etwa das 3-fache der Regelgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO, so dass man von einer überdeutlichen, fast grotesken Überschreitung dessen ausgehen muss, was vom geltenden Gesetz noch als zentren- und nahversorgungsunschädlich eingestuft wird.	Auf das Ausmaß der Überschreitung der Schwelle von 1.200 m² Geschossfläche kommt es vorliegend für die Bewertung der Auswirkungen nicht an. Die zitierte Kommentarstelle bezieht sich auf die nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO mögliche <i>Widerlegung</i> der Regelvermutung. Nach dieser Vorschrift gilt die Regelvermutung nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Die Möglichkeit, die Regelvermutung zu widerlegen, besteht für Vorhaben, die sich in betrieblicher oder städtebaulicher Hinsicht vom typischen großflächigen Einzelhandelsbetrieb unterscheiden und von denen auch im Einzelfall keine Fernwirkungen der in § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO genannten Art ausgehen. In diesem Zusammenhang kann eine erhebliche Überschreitung der Schwelle von 1.200 m² Geschossfläche ein Indiz dafür sein, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht atypisch im vorgenannten Sinn ist. Um eine solche Konstellation handelt es sich vorliegend aber nicht. Denn Gegenstand der vorliegenden Planung ist – wie bereits dargelegt – ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, der Fernwirkungen haben kann. Diese Annahme liegt der Auswirkungsanalyse unzweifelhaft zugrunde. Im Ergebnis ist diese – auch wenn die konkrete Geschossfläche des Planvorhabens darin nicht genannt wird – methodisch nicht zu beanstanden. Ein Fehler der Planung besteht nicht. Im Ergebnis belegt eben diese Analyse (Stadt+Handel; 08/2022), dass durch die Vorhabenrealisierung städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

	zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Oberhausen nicht zu erwarten sind.
Es wäre deshalb nach hiesiger Auffassung ein Muss, dass die Auswirkungsanalyse klar benennt, dass das Planvorhaben gegenüber dem Bestandsmarkt und allen sonstigen Bestandsangeboten im Stadtteil/Untersuchungsraum ein absolutes Novum repräsentiert, mithin die Annahme mehr als naheliegend ist, dass es insbesondere auf motorisierte Großeinkäufer wegen des neuen, besonderen Verkaufserlebnisses eine erhebliche Magnetfunktion ausüben wird. Eine solche Einordnung innerhalb der Auswirkungsanalyse hätte m.E. auch deshalb mehr als nahe gelegen, als sich aktuell im benachbarten Stadtteil Sterkrade die negativen Auswirkungen eines XXL-Marktes (Mega-Edeka-Standort Luchsstraße begünstigt Schließungen von kleineren EDEKA-Standorten am Sterkrader Tor sowie an der Graßhofstraße) schmerzlich realisieren.	Die erwähnte Auswirkungsanalyse (Stadt+Handel; 08/2022) berücksichtigt die projekt-, standort- und umfeldspezifischen Gegebenheiten in umfangreicher und vielfältiger Weise. So ist Gegenstand der Auswirkungsanalyse u.a. eine detaillierte Vorhabenbeschreibung, welche insbesondere die konzeptionelle Eigenart des Vorhabens in der gegebenen Form einer sog. „Metropolfiliale“ sowie die vorhabenspezifische Verkaufsflächenausstattung würdigt¹. Ferner fußt die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit u.a. auf einer vorhabenspezifischen Umsatzprognose, bei der angebots- und nachfrageseitige Faktoren sowie standortspezifische Rahmenbedingungen berücksichtigt wurden², sowie einer dezidierten Herleitung des Einzugsgebietes des Planvorhabens bzw. Ableitung des Untersuchungsraumes³. Hierbei haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden: – die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften) – die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld – die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum – die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

¹ Stadt + Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 25f

² Stadt + Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 27f

³ Stadt + Handel: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 11ff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

	Der Zufluss nennenswerter Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des so abgegrenzten Einzugsbereiches des Vorhabens ist aufgrund der dann zunehmenden Raum-Zeit-Distanz in Kombination mit dann lagegünstigeren alternativen Handelsstandorten (Wettbewerbsstandorte, aber v.a. auch andere Lidl-Filialen) nicht zu erwarten.
Mit der gesetzlichen Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist demnach davon auszugehen, dass das Planvorhaben erhebliche, städtebaulich relevante Auswirkungen haben wird. Diese werden sich vorliegend darin manifestieren, dass die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an wohnungsnahen Standorten im Untersuchungsraum, insbesondere durch Aufgabe des strukturprägenden Netto-Marktes an der Teutoburger Straße, deutlich verschlechtert wird. Bereits aktuell gibt es in zentralen Siedlungslagen von Rothebusch und Klosterhardt geringfügige Defizite bei der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungsbetrieben (vgl. Feststellungen der Auswirkungenanalyse auf Seite 23, Ziffer 4.5, erster Spiegelstrich sowie Abbildung 31 „Räumliche Nahversorgungssituation in Osterfeld“ auf Seite 113 des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen 06/2022). Kommt es in Folge der Umsetzung des Planverfahrens zu einer Aufgabe des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße würden zentrale Wohnbereiche, insbesondere längs der Nord- Süd-Achsen Bergstraße und Kapellenstraße zu fußläufig unterversorgten Bereichen (vgl. erneut die Kartendarstellung auf Seite 113 des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen 06/2022). Inmitten des Stadtbezirkes Osterfeld würde somit ein evident unterversorgter	Zunächst belegt die Auswirkungenanalyse (Stadt + Handel; 08/2022), dass durch die Vorhabenrealisierung städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche einerseits, aber vor allem auch auf die integrierte Nahversorgung in Oberhausen nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus ist der Standort des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße im Rahmen der zuvor genannten Analyse betrachtet und hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit durch das Planvorhaben in Anbetracht seines Standortes in einer sog. „sonstigen Lage“ wie folgt bewertet worden: „Der systemgleiche Netto Marken-Discount profitiert von seiner städtebaulich integrierten Lage in einem dicht bebauten Siedlungsbereich und der davon ausgehenden fußläufigen Versorgungsfunktion. Der Markt ist aktuell nicht mehr marktgängig aufgestellt und weist einen Modernisierungsbedarf auf. Angesichts dieser Angebotsqualität hat der Netto-Markt bisher gemeinsam mit dem Planvorhaben koexistiert, weshalb davon auszugehen ist, dass der Markt auch weiterhin im Wettbewerb bestehen bleibt, wenngleich seine Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt ist.“⁴ Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des nunmehr gültigen Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen aus 2022 (im nachfolgenden „EHK 2022“ genannt; am 20.06.2022 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossen) erörtert wurde,

⁴ Stadt + Handel: Auswirkungenanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes, Dortmund/Leipzig, 08.08.2022, S. 38f

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Bereich zu Gunsten eines an der äußersten, östlichen Stadtgrenze gelegenen XXL-Lidls in Kauf genommen.	dass eine Fortschreibung des zuvor im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen aus 2007 (im nachfolgenden „EHK 2007“ genannt; erstellt in 12/2007 und am 26.05.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossen) ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd, welcher den westlich gelegenen Netto-Markt umfasste, aufgrund der eingeschränkten Versorgungsfunktionen und fehlenden Entwicklungspotenziale nicht erfolgt. Außerdem wurde ein Einbezug des Planvorhabens in das betreffende Nahversorgungszentrum gem. EHK 2007 aufgrund der Funktionsunterbrechung (fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ohne entsprechende Entwicklungsperspektiven) entlang der Teutoburger Straße ausgeschlossen.
Dass der Entfall des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße ein realistisches Szenario ist, wussten bereits die zum Planvorhaben im Februar und Dezember 2020 vorgelegten CIMA-Verträglichkeitsgutachten. Dort wurden nicht nur Umverteilungsquoten für jenen Netto-Markt von 12% bzw. 16% des dortigen Umsatzes angegeben, sondern auch zutreffend geschlussfolgert: <i>„Eine Betriebsgefährdung des bestehenden NETTO-Marktes kann damit nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden.“</i> (Seite 37 CIMA-Verträglichkeitsgutachten 12/2020 — mark-up-Version) Diese Schlussfolgerung wird von der nunmehr vorliegenden Auswirkungenanalyse in ihr komplettes Gegenteil verkehrt, wenn es dort zum Netto-Markt an der Teutoburger Straße heißt: <i>„Der Markt ist aktuell nicht mehr marktgängig aufgestellt und weist einen Modernisierungsbedarf auf. Angesichts dieser Angebotsqualität hat der NETTO-Markt bisher gemeinsam mit dem Planvorhaben</i>	Die in der Stellungnahme genannten Umsatzumverteilungsquoten von 12 % bzw. 16 % entstammen dem seinerzeitigen Verträglichkeitsgutachten der CIMA aus 12/2020 (in dessen jeweils aktualisierter Version aus 02/2021 bzw. 09/2021) und beziehen sich auf den ehemaligen ZVB NZV Klosterhardt-Süd gemäß EHK 2007, das inzwischen fortgeschrieben worden ist (EHK 2022). Einerseits wurde im weiteren Verfahren die städtebauliche Bewertung des Vorhabens fortgeführt; das zum damaligen Zeitpunkt vorliegende Verträglichkeitsgutachten der CIMA wurde insofern durch die nunmehr vorliegende Auswirkungenanalyse des Büros Stadt + Handel mit Stand vom 08.08.2022 (in der redaktionellen Fortschreibung vom 16.03.2023) ersetzt. Andererseits ist wie zuvor erläutert der Standort des Netto-Marktes an der Teutoburger Str. und dessen unmittelbares Umfeld (ehem. „ZVB NZV Klosterhardt-Süd“) aufgrund der eingeschränkten Versorgungsfunktionen und fehlender Entwicklungspotenziale im nunmehr gültigen EHK 2022 nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

koexistiert, weshalb davon auszugehen ist, dass der Markt auch weiterhin im Wettbewerb bestehen bleibt, wenngleich seine Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt ist.“

Man kann bei dieser Einschätzung bereits allgemein nicht nachvollziehen, weshalb ein Netto-Markt, welchem die Auswirkungsanalyse bereits per heute attestiert, nicht mehr marktgängig aufgestellt zu sein, weiterhin im Wettbewerb bestehen bleiben soll, wenn kaum 500 Meter entfernt ein neuer XXL-Lidl eröffnet, der prognostisch nur im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel EUR 2.500.000,00 zusätzlichen Umsatz generieren wird.

Im Besonderen tritt hinzu, dass die Auswirkungsanalyse in ihrem Befund zum Weiterbestehen des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße von den bislang seitens des Vorhabenträger vorgelegten beiden CIMA-Gutachten aus Februar und Dezember 2020 diametral abweicht.

Man dürfte also eigentlich eine nachvollziehbare Begründung erwarten, wie es zu dieser 100%igen Kehrtwendung kommt. Letzteres vor allem deswegen, weil sich mit dem Entfall des Netto-Marktes gerade die durch § 11 Abs. 3 BauNVO zu vermeidende Verschlechterung der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an wohnungsnahen Standorten realisiert. Eine Begründung wird jedoch — über den vorstehend zitierten, nichtssagenden Passus hinaus — von der Auswirkungsanalyse nicht gegeben.

Diese "Begründungslosigkeit" wäre für sich genommen eigentlich bereits ausreichend, um die Auswirkungsanalyse als offensichtlich grob lücken- und fehlerhaft zu verwerfen.

Die Auswirkungsanalyse geht aber noch einen Schritt weiter, und verweigert nicht nur jede nachvollziehbare Begründung für die von ihr gesehene, weitere Koexistenz des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße neben dem neuen XXL-Lidl, sondern sie unternimmt es auch,

Die Auswirkungsanalyse (Stadt + Handel; 08/2022) berücksichtigt die schützenswerten und im Untersuchungsraum der Analyse vorhandenen Versorgungsstrukturen auf Basis der vorliegenden Einzelhandelskonzepte für die Städte Bottrop und Oberhausen. Die hier enthaltenen zentralen Versorgungsbereiche (Oberhausen: ZVB Osterfeld, ZVB Sterkrade, ZVB NVZ Tackenberg/Klosterhardt – Bottrop: ZVB IZ Bottrop, NZ Fuhlenbrock) stellen städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW dar. Darüber hinaus erfolgte eine Bewertung möglicher Auswirkungen auf bestehende (Nah-)Versorgungsstrukturen in sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Im Ergebnis wird im Rahmen der Analyse dargelegt, dass durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies umfasst auch den einwenderseits erwähnten Netto-Markt an der Teutoburger Straße. Zwar ist dieser aktuell nicht mehr marktgängig aufgestellt. Trotz dieser qualitativen Defizite besteht der Markt jedoch auch bis zum heutigen Datum. Darüber hinaus konnte nachgewiesen werden, dass der Markt über ein entsprechendes Nachfragepotenzial verfügt, welches sich insbesondere aus dem fußläufigen Nahbereich generiert. Angesichts dessen ist weiterhin davon auszugehen, dass der Netto-Markt auch nach Umsetzung des Planvorhabens bestehen bleibt. Des Weiteren ist durch die Ausweisung dessen als Nahversorgungsstandort im EHK 2022 eine entsprechende Weiterentwicklung oder Neuaufstellung des Angebotsstandortes aus konzeptioneller Sicht durchaus möglich und wünschenswert.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

die konkreten (Umsatz-)Auswirkungen auf den v.g. Netto-Markt überhaupt zu benennen bzw. zu beziffern.	
Dies „gelingt“ der Auswirkungsanalyse dadurch, dass sie die Umsätze und Umsatzverluste des Netto-Marktes auf ihrer Seite 36 in der dortigen Tabelle 12 nicht gesondert aufführt, sondern sie undifferenziert unter „sonstige Lagen“ subsumiert. Da diese „sonstigen Lagen“, wie man der Seite 28 des CIMA-Verträglichkeitsgutachten 12/2020 (mark-up-Version) entnehmen kann, alle Einzelhandelsumsätze im Untersuchungsraum Oberhausen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche umfassen, kommt es zu dem (mathematischen) Effekt, dass die Auswirkungsanalyse keine Umsatzverluste mehr oberhalb der Funktionsstörungsschwelle von 10% (vgl. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, Seite 40) ausweisen muss. Das vorstehend geschilderte, methodische Vorgehen der Auswirkungsanalyse wird von hier aus als irreführend und damit letztlich als unwissenschaftlich angesehen. Redlich und richtig wäre es gewesen, wie es die CIMA-Verträglichkeitsgutachten 02/2020 und 12/2020 noch im Ansatz praktiziert haben, die Umsatzverluste des besonders gefährdeten und räumlich nächstliegenden Einzelhandelsstandorts (Netto-Markt an der Teutoburger Straße) gesondert zu untersuchen und auszuweisen. Dass selbiges hier nicht geschehen ist, kann wohl schlüssig nur mit der Auftragsgebundenheit des Erstellers der Auswirkungsanalyse an den Vorhabenträger erklärt werden. Hätte die Auswirkungsanalyse die Folgen des Planobjektes insbesondere für den Netto-Markt an der Teutoburger Straße zutreffend dargestellt, wäre sie zu dem Ergebnis gelangt, dass dieser	Die im Verträglichkeitsgutachten der CIMA (aktualisierte Version aus 09/2021) ausgewiesenen Umsatzumverteilungen in Höhe von 16 % bezogen sich auf den ehemaligen ZVB NZV Klosterhardt-Süd insgesamt und stellen nicht nur die seinerzeitig prognostizierte Umsatzumverteilung zulasten des Netto-Marktes dar. Ausweislich der Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel sind für „sonstige Lagen“ in Oberhausen (u.a. Netto-Markt, Teutoburger Straße) Umsatzumverteilungen auf rd. 4,1 % zu prognostizieren⁵. Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die 10 %-Größenordnung, ist gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend⁶. So können beispielsweise bei Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern lediglich als „Faustformel“ zu verstehen, die nach Maßgabe der konkreten Umstände des Einzelfalls auch überschritten werden kann, ohne dass schädliche Auswirkungen anzunehmen sind. Bei den ermittelten Umsatzumverteilungen wird ein Worst Case-Ansatz verwendet, welcher die positive Kaufkraftentwicklung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel außer Acht lässt (vgl. Auswirkungsanalyse Stadt + Handel 08/2022 S. 7) und von einem höchstmöglichen Umsatz des Planvorhabens ausgeht. Demnach ist die prozentuale Umsatzumverteilung realistisch geringer einzustufen. Dies gilt insbesondere, da die pro Kopf-Kaufkraft im Segment Nahrungs- und Genussmittel in den letzten

⁵ Vgl. S. 36 der Auswirkungsanalyse Stadt + Handel 08/2022.

⁶ Vgl. OVG NRW, Urt. v. 01.12.2005 – 10 D 91/13.NE – juris Rn. 117 m.w.N..

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

– gerade bei der hier gebotenen Betrachtung unter dem Worst-Case-Ansatz – seinen Betrieb einstellen wird.

Der so gutachterlich zu berücksichtigende Verlust des Lebensmitteleinzelhandelsstandortes Teutoburger Straße würde in seinem Umfeld (ehemaliges Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd) wohl nicht nur einen Trading-down-Prozess in Gang setzen, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssten, sondern diese Entwicklung würden den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes diametral widersprechen. Letzteres legt nämlich in seinem Steuerungsleitsatz II (Ziffer 11.2 auf Seite 138) für die hier gegebene Konstellation des besonderen Nahversorgungsstandortes explizit fest:

*„Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung können Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an den ausgewiesenen (besonderen) Nahversorgungsstandorten (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) sekundär empfohlen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Oberhausen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegen steht **und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.**“*

(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)

Das explizit als kumulatives Kriterium („und“) vorgesehene Ausbleiben von negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung wird durch das Planverfahren nicht erfüllt. Das Planverfahren unterminiert mithin die dem Einzelhandelskonzept zugrundeliegende Ideen der „kurzen Wege“ und der Rücksichtnahme auf die berechtigten Bedürfnisse immobilerer Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnahe Grundversorgung angewiesen sind.

11 Jahren kontinuierlich angestiegen ist (vgl. z.B. entsprechende Angaben des IfH für 2011 und 2022).

Es ist anzumerken, dass es sich bei dem Planvorhaben um keinen neuen Lebensmittelmarkt in einer Sondergröße handelt. Die avisierte Verkaufsfläche von 1.150 m² entspricht vielmehr dem unteren Durchschnitt der derzeitigen Expansionsformate der Firma LIDL. Die avisierte Höhe des aufgeständerten Baukörpers wird dabei durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit in dicht bebauter Siedlungslage bedingt. Des Weiteren ist festzuhalten, dass der Bestandsmarkt Lidl aktuell eine Verkaufsfläche von unter 800 m² aufweist und angesichts der Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel und der deutschlandweiten durchschnittlichen Verkaufsfläche der Firma Lidl von 917 m² (vgl. Hahn Retail Estate Report 2022/2023) nicht mehr marktgängig aufgestellt ist. Die Erweiterung des Marktes dient folglich der Sicherung der Nahversorgung in Oberhausen.

Des Weiteren wird im EHK 2022 der Stadt Oberhausen dem Stadtbezirk Osterfeld eine unterdurchschnittliche Nahversorgung auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bescheinigt. Angesichts der festgestellten defizitären fußläufigen Nahversorgung in den genannten Siedlungslagen (vgl. EHK 2022, S. 112) ist davon auszugehen, dass der von Umsatzumverteilungen betroffene Netto-Markt der (fußläufig) nächstgelegene strukturprägende Lebensmittelmarkt für einen Teil der entsprechenden Siedlungslagen darstellt und demnach eine nennenswerte Mantelbevölkerung aufweist. Das definierte Einzugsgebiet (Kerneinzugsgebiet sowie erweitertes Einzugsgebiet nach Auswirkungsanalyse Stadt + Handel 08/2022, S. 13) fasst für das Prognosejahr 2025 rd. 11.921 Einwohner. Diese verfügen über eine Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 30,3 Mio. Euro. Im Einzugsgebiet des Planvorhabens befindet sich neben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Das Planverfahren verstößt nach alledem nicht nur gegen § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern auch gegen das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen.	dem Lidl-Markt noch der Lebensmittelmitteldiscounter Netto an der Teutoburger Straße. Unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Flächenproduktivität beider Betreiber nach Hahn Retail Estate Report 2022/23 und unter Berücksichtigung der aktuellen Verkaufsfläche des Netto-Marktes sowie der avisierten Verkaufsfläche des Lidl-Marktes erwarten beide Betriebe gemeinsam einen Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 10,6 Mio. Euro. Nach ergänzender fachgutachterlicher Auskunft des Büros Stadt + Handel bestünde auch bei zusätzlicher Berücksichtigung der kleinteiligen Angebotsstrukturen mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, welche max. rd. 3 Mio. Euro erwirtschaften, ein hinreichendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet für den Lebensmitteleinzelhandel, auf welches beide Betriebe zurückgreifen können. Die Nachfrage ist folglich grundsätzlich gesichert. Dass das Planvorhaben auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet ist, zeigt sich auch in den untenstehenden Ausführungen. Der Netto-Markt an der Teutoburger Straße ist aktuell nicht mehr marktgängig aufgestellt. Trotz dieser qualitativen Defizite besteht der Markt jedoch auch bis zum heutigen Datum. Darüber hinaus konnte nachgewiesen werden, dass der Markt über ein entsprechendes Nachfragepotenzial verfügt, welches sich insbesondere aus dem fußläufigen Nahbereich generiert. Angesichts dessen ist weiterhin davon auszugehen, dass der Netto-Markt auch nach Umsetzung des Planvorhabens bestehen bleibt. Des Weiteren obliegt es dem Nettomarkt selbst, sich am örtlichen Markt besser zu positionieren. Mit der Ausweisung des Standorts im EHK 2022 als Nahversorgungsstandort ist eine entsprechende Neuaufstellung aus konzeptioneller Sicht durchaus möglich und wünschenswert.
---	--

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die städtebauliche Bewertung des Vorhabens fortgeführt und liegt nun in Form der Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel mit Stand vom 08.08.2022 (in der redaktionellen Fortschreibung vom 16.03.2023) vor. Das erwähnte CIMA-Gutachten ist demnach nicht mehr maßgeblich, insbesondere da sich aufgrund der zwischenzeitlichen Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes und des nunmehr gültigen EHK 2022 maßgebliche Rahmenbedingungen verändert haben. Diese wurden nun ebenso wie die projektbezogenen Erkenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren abschließend in der benannten Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung können gemäß der Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel nicht festgestellt werden. Das EHK 2022 legt folgendes fest: „Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots (insbesondere durch Erweiterung von Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten“) Um einen solchen Nahversorgungsstandort handelt es sich bei dem Netto-Markt an der Teutoburger Straße. Demnach empfiehlt das EHK 2022 explizit eine Weiterentwicklung der Nahversorgung, um ebendiese Standorte und demnach auch die wohnortnahe Grundversorgung auch perspektivisch zu sichern (vgl. EHK 2022, S 114). Ebenso wird auch der Vorhabenstandort im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Daher ist die Erweiterung des in Rede stehenden Lidl-Marktes grundsätzlich im Einklang mit den konzeptionellen Zielstellungen gemäß EHK zu sehen.
2. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungsgebot)	Der gegenständliche Bebauungsplan verstößt nicht gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, da die Planung an die

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Ein weiterer Verstoß ergibt sich gegen die Regelung des § 1 Abs. 4 BauGB.	Ziele der Raumordnung, und hier insbesondere die maßgeblichen Ziele für den großflächigen Einzelhandel gemäß LEP NRW, angepasst ist. In Ergänzung der nachfolgenden Erläuterungen wird auf die S. 9 ff. der Bebauungsplanbegründung verwiesen. – Die gegenständliche Vorhabenplanung entspricht aufgrund der Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich dem Ziel 6.5-1 i.V.m. 6.5-10 des LEP NRW. Der Bereich des Plangebiets ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. – Die gegenständliche Vorhabenplanung entspricht dem Ziel 6.5-2 i.V.m. 6.5-10 des LEP NRW bzw. der dort enthaltenen Ausnahmeregelung. Demnach sind Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn nachweislich – eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und – die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und – zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. – Im Rahmen der Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel, wird fachgutachterlich dargelegt, dass entsprechende <u>siedlungsstrukturelle Gründe</u> bezüglich der Gewährleistung einer flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgung bestehen. Insbesondere umfassen diese das Vorhandensein ei-
--	---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

	ner fußläufigen Erreichbarkeit des Standorts bei gleichzeitiger Distanz zu den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen, die das Maß der Fußläufigkeit gemeinhin überschreitet. Ferner ist nicht davon auszugehen, dass sich perspektivisch ein zentraler Versorgungsbereich am Vorhabenstandort ausbildet bzw. ausgewiesen werden kann oder aber, dass dieser an einen bestehenden zentralen Versorgungsbereich angegliedert werden kann. - Rein vorsorglich wurde eben dort auch fachgutachterlich dargestellt weshalb auch <u>städtebaulichen Gründe</u> bestünden, welche die Lage in dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich in Oberhausen (ZVB Osterfeld) nicht möglich machen. - Bzgl. den weiteren Bestandteilen des Ziel 6.5-2 des LEP NRW ist zudem festzuhalten: - Das Hauptsortiment des Planvorhabens ist gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Oberhausen als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt. - Das Planvorhaben ist als angemessen dimensioniert zu bezeichnen und gewährleistet die wohnortnahe Versorgung. - Eine Vorhabenrealisierung dient der marktgerechten Neuaufstellung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des LIDL-Marktes und damit der mittel- bis langfristigen Sicherung des Standortes und der durch den Markt gewährleisteten Nahversorgung in Oberhausen. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum konnte anhand der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens ausgeschlossen werden.
--	---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

	– Das Vorhaben entspricht demnach abschließend dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW (Ausnahmeregelung). – Die gegenständliche Vorhabenplanung entspricht dem Ziel 6.5-3 i.V.m. 6.5-10 des LEP NRW. Mit dem dortigen Beeinträchtigungsverbot wird den zentralen Versorgungsbereichen der Standortkommunen und der Nachbarkommunen eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben. Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens konnte festgestellt werden, dass infolge der Realisierung des Planvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.150 m² (Erweiterung um rd. 360 m² Verkaufsfläche im Vergleich zum derzeitigen Bestand) keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der maßgeblichen Teilräume des Oberhausener und Bottroper Stadtgebietes zu erwarten sind. – Die Grundsätze bzw. Ziele 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 des LEP beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für das gegenständliche Vorhaben nicht relevant. – Das Ziel 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“ ist vorliegend nicht anwendbar, weil der vorhandene Markt nicht großflächig ist i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. – Das Ziel 6.5-8 bezieht sich auf das Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche. Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um einen Nahversorgerstandort handelt, der innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches gelegen ist,
--	--

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

	ist dieses Ziel nicht anzuwenden. – Der Grundsatz 6.5-9 bezieht sich auf die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen und ist damit im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. – Die gegenständliche Vorhabenplanung entspricht auch dem Ziel 6.5 10 des LEP NRW. Dieses Raumordnungsziel trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 des LEP NRW enthaltenen, differenzierten Ziel- und Grundsatzfestlegungen zur landesplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne, d.h. wie im gegenständliche Bebauungsplanverfahren, anzuwenden sind. Wie vorstehend dargelegt, erfüllt die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 31 die für diese Planung relevanten Zielsetzungen des LEP NRW, sodass auch die Übereinstimmung der Aussagen zu Ziel 6.5-10 LEP NRW gegeben ist.
Die Erweiterung des Planvorhabens kann im Ergebnis nicht der „wohnortnahen Versorgung“ dienen; denn eine solche ist für die umliegenden Wohngebiete bereits heute mehr als ausreichend vorhanden. Dieser Befund über die Versorgungslage im Untersuchungsraum findet sich bereits im ehemaligen, 2007er-Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen, wo auf den Seiten 137 und 141 für die hier primär interessierende Standortlage Klosterhardt eine quantitativ und qualitativ „gute Nahversorgung“ bzw. „kein Handlungsbedarf zum Ausbau der Versorgung“ gesehen wurden. Diese Einschätzung prolongiert im Prinzip auch das aktuelle Einzelhandelskonzept für die	Selbst wenn die Behauptung, es sei bereits eine mehr als ausreichende Versorgung vorhanden, zuträfe, steht dies der Annahme, dass die Planung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung dient, nicht entgegen. Die Planung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung nicht erst dann, wenn mit dieser eine Unterversorgung beseitigt wird. Der Umstand, dass ein weiterer Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in der Nähe des Plangebiets ansässig ist, steht ebenso wenig entgegen. Insbesondere findet eine „Bedarfsprüfung“ nicht statt; eine solche wäre

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Stadt Oberhausen aus 06/2022, wenn es auf den Seite 111 unter 112 unter der Ziffer 7.3.4 für den Stadtbezirk Osterfeld explizit feststellt: „Die räumliche Verortung der vorhandenen lebensmittelbezogenen Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Lagen <u>als gut zu bewerten.</u>“ „Im discountierten Lebensmittelsegment wird mit einer Ausstattungskennziffer von rd. 0,17 m² je Einwohner <u>ein bundesdurchschnittliches Niveau</u> erreicht. Mit Ausnahme des Netto-Marktes im Bereich Vestische Straße präsentieren sich die bestehenden strukturgeprägenden Lebensmittelmärkte <u>angesichts ihrer Verkaufsflächenausstattung weitestgehend marktgängig</u> (nur z.T. Optimierungsbedarf u.a. im Kontext der Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels).“ (Hervorhebungen durch den Unterzeichner)	im Übrigen europarechtswidrig⁷. Dies wird auf S. 36 des Einzelhandelserlasses NRW ausdrücklich bestätigt. Danach kann ein Vorhaben auch dann der Nahversorgung dienen, wenn ein sortimentsgleiches Angebot oder Vorhaben bereits in unmittelbarer Nachbarschaft des Planstandortes vorhanden ist (keine Bedarfsprüfung). Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossene EHK 2007 ist für die vorliegende bzw. abschließende Vorhabenplanung nicht mehr maßgeblich, da am 20.06.2022 das EHK 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. In diesem werden für den Stadtbezirk Osterfeld nunmehr u.a. die folgenden Entwicklungsziele und –empfehlungen formuliert: - Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots, insbesondere bei Lebensmittelmärkten (insbesondere durch Erweiterung von Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten) - Keine Neuansiedlung in städtebaulich nicht integrierten Lagen - Zur Sicherung und Weiterentwicklung werden 5 Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, darunter auch der gegenständliche Standort des Planvorhabens. Planungsanlass und -ziele des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sind der Erreichung dieser Ziele und Empfehlungen dienlich⁸.
Damit wir deutlich, dass a) eine Standortverschiebung in Osterfeld nicht wünschenswert ist, weil die aktuelle räumliche Verteilung der	Es ist keine Standortverschiebung geplant. Die Beseitigung eines etwaigen Versorgungsdefizites ist keine

⁷ vgl. EuGH, Urt. v. 30.01.2018 – verb. Rs. C-360/15 (Amersfoort/X BV) und C-31/16 (Visser/ Appingedam)

⁸ vgl. S. 18 ff. der Bebauungsplanbegründung, S. 34 ff. der Auswirkungsanalyse

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Nahversorgungsanbieter gut ist, b) in Osterfeld keine weiteren Discounterflächen benötigt werden, weil das Angebot bereits Bundesdurchschnitt hat, und c) auch für das Vorhabenprojekt kein Optimierungsbedarf im Sinne des Einzelhandelskonzeptes besteht, weil es bereits heute ebenerdig belegen und absolut barrierefrei zu erreichen ist. [Die geplante Aufständigung des XXL-Lidl's dürfte sogar unter dem Gesichtspunkt der „Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen“ eher kontraproduktiv sein.]	Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan (s.o.). Aus der aufgeständerten Bauweise des Marktes folgen keine Einschränkungen für die Erreichbarkeit des Verkaufsraums für ältere Personengruppen. Ein Aufzug ist Bestandteil der Planung (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Im EHK 2022 werden als Ziele der Nahversorgung in Osterfeld u.a. Ausbau und Erweiterung der 5 Lebensmittelmärkte genannt⁹.
Die gleichen Schlussfolgerungen lässt im Ergebnis sogar die Auswirkungsanalyse zu, die auf ihrer Seite 23 in den hier interessierenden Siedlungslagen Rothebusch und Klosterhardt nur „geringfügige Defizite hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation“ ausmacht. Zudem kommt die Auswirkungsanalyse auf Seite 35 zu dem Befund: „Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig ein Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft von 42% rechnerisch gebunden wird. Dem Planvorhaben kann somit eine Versorgungsbedeutung zugeschrieben werden, die für den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich angemessen ist, da dieser Wert zwischen den oben benannten Schwellenwerten von 35% und 50% einzuordnen ist.“ (Hervorhebungen durch den Unterzeichner)	Die Quote von 42 % ist im Zusammenhang mit der Bevölkerung im situativ definierten Einzugsbereich von 7.177 EW zu sehen. Dabei liegt die fußläufige Entfernung z. T. deutlich unter 1.000 m. Umgekehrt: legt man – wie der Einzelhandelserlass NRW 2021 für verdichtete, städtische Räume definiert (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 35) – einen Einzugsbereich von bis zu 1.000 m fest, beträgt die Kaufkraftabschöpfung im Worst Case rd. 31 % und liegt damit unterhalb des Einzelhandelserlasses definierten Schwellenwert von 35 %. Das Planvorhaben dient folglich nachweisbar der Versorgung des wohnortnahen Bereichs. Die Vorgaben des Nahversorgungsprüfschemas sind dabei konform zu den Inhalten des LEP NRW und zum Einzelhandelserlass NRW 2021¹⁰ und strikter gefasst als der Einzelhandelserlass. Der Einzelhandelserlass NRW 2021 legt jedoch auch fest, dass es sich bei dem Schwellenwert von 35 % lediglich um einen ersten Anhaltswert handelt, welcher in Anbetracht der konkreten Situation zu bewerten ist (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021, S.

⁹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Stadt + Handel, Dortmund, Juni 2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022), S. 114.

¹⁰ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen, Stadt + Handel, Dortmund, Juni 2022 (beschlossen durch den Rat der Stadt Oberhausen am 20.06.2022), S. 115.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Auswirkungsanalyse stellt hier zunächst fest, dass das Planvorhaben eine Kaufkraftabschöpfung von 42% erreichen wird. Es hätte nun mehr als nahegelegen, mit diesem Befund auf den Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, dort Seiten 35 und 36 zu rekurrieren, wo es wörtlich heißt:

„Sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft im wohnortnahen Bereich übersteigen, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Planung gerade nicht primär der Nahversorgung dienen wird.“

Die Auswirkungsanalyse würdigt dieses Indiz gegen einen Nahversorger und für ein überdimensioniertes Vorhaben, welches (motorisierte) Kundschaft absehbar aus dem nicht wohnortnahen Bereich anziehen wird, mit keinem Wort, sondern verweist etwas nebulös darauf, dass das Planvorhaben nunmehr „zwischen den oben benannten Schwellenwerten von 35% und 50% einzuordnen“ sei.

Sieht man sich nun an, wo diese „oben benannten Schwellenwerte“ ihren Ursprung haben, gelangt man nicht etwa zum Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 oder einer anderen Rechtsquelle, sondern über die Seite 33 der Auswirkungsanalyse auf die Seite 117 des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen aus 06/2022, wo es wörtlich heißt:

„Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Die Höhe der Kaufkraftabschöpfung ergibt sich aus dem Standorttyp.

- *Bei einem städtebaulich integrierten Standort kann in der Regel von einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 % im wohnortnahen Bereich ausgegangen werden.*

36). Dies ist auch in der Rechtsprechung wiederholt bestätigt worden¹¹. Da der wohnortnahe Bereich des Planvorhabens kleiner gefasst wurde als dies die Vorhaben des Einzelhandelserlasses vorsehen und aufgrund der eingeschränkt gegebenen räumlichen Nahversorgungssituation infolge einer gering ausgeprägten Wettbewerbssituation der wohnortnahe Bereich in Realität weiter zu fassen ist, ist eine Überschreitung des Schwellenwertes von 35 % - wie in der Auswirkungsanalyse erfolgt – plausibel und methodisch nicht zu beanstanden. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund der gemäß Einzelhandelserlass NRW 2021 angemessenen Kaufkraftabschöpfung (s. o.).

¹¹ vgl. nur OVG NRW, Urt. v. 25.01.2010 – 7 D 97/09.NE – juris Rn. 78

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

- *Bei einem **Nahversorgungsstandort** ist dies ist **aus fachgutachterlicher Sicht** i. d. R. gegeben, wenn die **Umsatzerwartung rd. 35 bis 50% der sortimentsspezifischen Kaufkraft** im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.“*

(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)

Die Einschätzung, dass abweichend von den Festlegungen des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen 2021 nicht bereits ab einer Kaufkraftabschöpfung von 35% ein Indiz gegen einen primär der Nahversorgung dienenden Betrieb vorliegt, sondern für Nahversorgungsstandorte auch eine Quote zwischen 35% und 50% akzeptabel sei, geht mithin auf die individuelle Einschätzung des Fachgutachters zurück, der das Oberhausener Einzelhandelskonzept 06/2012 erstellt hat.

Nun sind aber der Ersteller des Oberhausener Einzelhandelskonzept und der Ersteller der Auswirkungsanalyse – wie es vielleicht nicht nur der Zufall will – identisch: in beiden Fällen tritt das Büro *Stadt + Handel* als „Fachgutachter“ auf.

Damit ergibt sich hier eine Situation, in der die Anknüpfungstatsache für die gutachterliche Beurteilung (Schwellenwert zwischen 35% und 50% der sortimentsspezifischen Kaufkraft soll noch akzeptabel sein) vom Gutachter selbst kreiert worden ist.

Selbstgeschaffene Anknüpfungstatsachen, die letztlich zu einer Prüfung führen, ob der Prüfer seinen eigenen Kriterien genügt, sind – keiner näheren Erläuterung bedürftig – entgegen jedem wissenschaftlichen Standard und entwerten die Feststellungen der Auswirkungsanalyse vollständig.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Den gleichen Kardinal-Fehler des Anknüpfens an selbstgeschaffene Anknüpfungstatsachen begeht die Auswirkungsanalyse auch an einer weiteren Stelle.

So gibt die Auswirkungsanalyse auf Seite 27 an, dass die Erhebungen des unabhängigen *Hahn Retail Estate Reports 2021/2022*, der eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.570 Euro/m² für Lidl-Märkte ausweisen, auf den Bestandsmarkt am Vorhabenstandort nicht anwendbar seien. Vielmehr, so die Auswirkungsanalyse, sei gemäß „verbindlicher Angabe des Betreibers LIDL sowie auf Grundlage eines vorliegenden Testats der Wirtschaftsprüfung“ nur von einer Flächenproduktivität von 8.120 Euro/m² auszugehen; also einem über 17% niedrigeren Ansatz.

Weder die „Angabe des Betreibers“, noch das „Testat der Wirtschaftsprüfung“ werden näher plausibilisiert, oder gar dem Gutachten beigegeben. Es bleibt bei den schlichten Behauptungen, die vom Vorhabenträger und mutmaßlich seinem beauftragten Wirtschaftsprüfer ausgegangen sein sollen.

Auch hier handelt es sich mithin erneut um selbstkreierte Anknüpfungstatsachen, die der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt werden und ihr im weiteren das Gepräge geben, da alle umsatzbezogenen Berechnungen und Schlussfolgerungen auf dem nicht nachgewiesenen, lediglich durch eigene Behauptungen geschaffenen Wert von einer Flächenproduktivität von 8.120 Euro/m² basieren. Auch dieser Fehler macht das Gutachten m.E. wertlos und im Ergebnis unverwertbar für den Bebauungsplanprozess.

Würde man der Auswirkungsanalyse die Daten aus dem *Hahn Retail Estate Report 2021/2022*, also eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.570 Euro/m², zugrundelegen, käme man bei dem vergrößerten Planvorhaben auf eine Umsatzerwartung von knapp über EUR 11.000.000,00 — müsste mithin erklären, woher weitere EUR 1.500.000,00 gegenüber der jetzigen Schätzung generiert werden.

Der „Prüfbericht über die Durchführung vereinbarter Untersuchungshandlungen und über festgestellte Tatsachen im Hinblick auf die „Flächenproduktivität Lidl Deutschland 1. März 2020 – 28. Februar 2021““ der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, in welchem die entsprechende Flächenproduktivität ausgewiesen ist, liegt dem Einzelhandelsgutachter Stadt + Handel vor. Eine Veröffentlichung des Dokuments ist aus Datenschutzgründen jedoch nicht möglich.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers LIDL beträgt nach dem Hahn Retail Estate Report 2022/2023 (Datenstand: 2021) rd. 9.320 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 926 m². Im Jahr 2020 hat die Fa. LIDL im Vergleich zu 2019 einen signifikanten Zuwachs der durchschnittlichen Flächenproduktivität erzielt. „Dieses Ergebnis kann auch als Resultat der von LIDL während des Lockdowns im ersten Halbjahr 2020 umgesetzten Philosophie gewertet werden, sich weniger auf die Expansion, als vielmehr auf die kontinuierliche Warenversorgung zu konzentrieren“ (vgl. Hahn-Report 2021/2022; S. 29). In den Jahren zuvor betrieb LIDL eine kontinuierliche, deutlich auf Flächenerweiterungen ausgelegte Expansionspolitik, weshalb die Flächenproduktivität deutlich geringeren Veränderungen unterworfen war. Unter anderem bedingt durch die veränderte Expansionspolitik ist nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2020 von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 8.120 Euro/m² VKF auszugehen. Dieser Trend wird auch im Zuge des neuen Hahn Retail Estate Reports 2022/2023 bestätigt, da die Flächenproduktivität im Vergleich zum Vorjahresbericht rückläufig ist.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Dies vermeidet die Auswirkungsanalyse "geschickt, indem sie mit selbstgeschaffenen Anknüpfungstatsachen, wie oben dargelegt argumentiert. Durch dieses, nach hiesiger Auffassung grob unwissenschaftliche Vorgehen gelingt es der Auswirkungsanalyse auch, die oben beschriebene, rechnerische Kaufpreisabschöpfung von "nur" 42% anzunehmen. Würde man die Werte des <i>Hahn Retail Estate Reports 2021/2022</i> zugrundelegen (durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.570 Euro/m²) ergibt sich, dass von EUR 18,2 Mio. Gesamtkaufkraft im wohnortnahen Nahbereich (Tabelle 11 auf Seite 34 der Auswirkungsanalyse) EUR 11,0 Mio. und damit über 60% der lokalen Kaufpreisabschöpfung auf den XXL-Lidl entfallen. Rechnet man in einem Worst-Case-Ansatz noch diejenigen EUR 2,5 Mio. hinzu, die gegenwärtig auf den Netto-Markt an der Teutoburger Straße entfallen, steigt die Quote auf schwindelerregende 74% - ein Wert der selbst nach den eigenkreierten Anknüpfungstatsachen der Auswirkungsanalyse nicht mehr tolerabel ist.	
Es bleibt mithin die Feststellung, dass das Planvorhaben zum einen zur Gewährleistung der Nahversorgung gar nicht erforderlich ist, zum anderen aber die überragende Gefahr in sich birgt, zu einem monströsen Magnetbetrieb zu erstarken, der Kaufkraftabschöpfungen auslöst, die weder nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen aus 06/2022, noch gemäß dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 städtebaulich akzeptabel sind.	Wie oben dargelegt dient die Planung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung. Die Auswirkungsanalyse belegt methodisch einwandfrei, dass städtebauliche Wirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen und Bottrop oder der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich des Planvorhabens nicht zu erwarten sind.
3. Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) Last but not least verstößt das Planvorhaben auch gegen das baurechtliche Abwägungsgebot. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot	Der gegenständliche Bebauungsplan verstößt nicht gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB. Nach § 2 Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans das Abwä-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

gerechter Abwägung erfordert, dass eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt stattfindet, in die an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange erkannt wird und ein Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht. Für die Abwägung ist gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend. Das Abwägungsgebot wird nach der Rechtsprechung des BVerwG insbesondere dann verletzt, <i>„ ... wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.“</i> (BVerwG, Urteil v. 12. Dezember 1969 - IV C 105/66, Rz. 29)	gungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Die in den förmlichen Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden sorgfältig ausgewertet und geprüft. Die eigentliche Abwägung der demgemäß ermittelten Abwägungsbelange findet dann im Rahmen des ortsrechtlichen Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt statt (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die geltend gemachten Belange werden dabei mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.
Ausweislich des Begründungsentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 (Stand: 18.10.2022), dort Unterpunkt A 3, verfolgt die Stadt Oberhausen den öffentlichen und abwägungserheblichen Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) BauGB mit der Realisierung des Planvorhabens die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern und zu verbessern; wörtlich heißt es: <i>„Durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Erweiterungsneubau des heute bestehenden kleinflächigen Le-</i>	Durch das gegenständliche Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Neubau des heute bestehenden kleinflächigen Lebensmitteldiscounters geschaffen werden, um v.a. die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern und zu verbessern. Die vorliegende Planung ermöglicht es, in umfangreicher Art und Weise dem veränderten und gestiegenen Kundenanspruch gerecht zu werden. Vor allem das veränderte Verbraucherverhalten und das diversifizierte Warenangebot in Kombination mit einer weniger komprimierten Sortimentspräsentation durch niedrigere Regalhöhen sowie großzügige und barrierefreie Bewegungsflächen für den Kunden erfordern eine Vergrößerung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

bensmitteldiscounters geschaffen werden, um v.a. die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern und zu verbessern.

(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)

Wie bereits oben bei 2. dargestellt, bedarf es vorliegend aber gar keiner Sicherung oder Verbesserung der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, weil die entsprechende Versorgung bereits gut im Bereich Osterfeld gewährleistet ist, im Discounterbereich absolut auf Bundesdurchschnitt liegt und auch die Marktgängigkeit der ortsansässigen Versorger (bis auf eine Ausnahme, die nicht das Planvorhaben betrifft) gesichert ist. Die Stadt Oberhausen würde mithin einen öffentlichen Belang in ihre Abwägung einstellen, den es faktisch nicht gibt. Andere öffentliche Belange der Stadt Oberhausen werden nicht behauptet, und sind auch nicht anderweitig ersichtlich.

des Filialgebäudes und insbesondere der Verkaufsflächen. 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.

Im Ergebnis wird hierdurch die städtebaulich verträgliche Sicherung und Neuausrichtung eines etablierten Nahversorgungsstandortes, der einen wichtigen Beitrag zur flächendeckenden Versorgung der im Umfeld ansässigen Bevölkerung leistet, ermöglicht und die Konformität mit den Entwicklungszielen des EHK 2022 hergestellt. So benennt dieses u.a. die folgenden Ziele bzw. Empfehlungen für die Nahversorgung in Oberhausen:

- Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern.

Darüber hinaus werden für den Stadtbezirk Osterfeld u.a. die folgenden Entwicklungsziele und –empfehlungen formuliert:

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots, insbesondere bei Lebensmittelmärkten (insbesondere durch Erweiterung von Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten)
- Keine Neuansiedlung in städtebaulich nicht integrierten Lagen
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung werden 5 Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, darunter auch der gegenständliche Standort des Planvorhabens.

Eine drohende oder bereits vorhandene Unterversorgung, deren Beseitigung das Planvorhaben dient, ist keine Voraussetzung für

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

	eine abwägungsgerechte Planung. Selbst wenn die Behauptung, es sei bereits eine mehr als ausreichende Versorgung vorhanden, zuträfe, steht dies nicht entgegen. Die Planung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung nicht erst dann, wenn mit dieser eine Unterversorgung beseitigt wird. Der Umstand, dass ein weiterer Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in der Nähe des Plangebiets ansässig ist, steht ebenso wenig entgegen. Insbesondere findet eine „Bedarfsprüfung“ nicht statt; eine solche wäre im Übrigen europarechtswidrig¹². Dies wird auf S. 36 des Einzelhandelserlasses NRW ausdrücklich bestätigt. Danach kann ein Vorhaben auch dann der Nahversorgung dienen, wenn ein sortimentsgleiches Angebot oder Vorhaben bereits in unmittelbarer Nachbarschaft des Planstandortes vorhanden ist (keine Bedarfsprüfung).
4. Schlussfolgerungen Die Auswirkungsanalyse ist insgesamt zu verwerfen, da sie an groben sachlichen Fehlern leidet und das Planvorhaben im Ergebnis falsch positiv i.S. einer tatsächlich gar nicht gegebenen Zentren- und Nahversorgungsverträglichkeit darstellt. Tatsächlich ist das Planvorhaben geeignet, erheblich höhere Umsätze, Kaufkraftabschöpfungen und damit städtebaulichen Einfluss auszulösen, als es in der Auswirkungsanalyse dargestellt wird. Der geplante XXL-Lidl hat somit ohne weiteres das Potential, erheblich höhere Kunden- und Verkehrsströme auszulösen als prognostiziert, was dazu führt, dass auch die erneut eingeholten bzw. aktualisierten Lärm- und Verkehrsgutachten im Lichte der falschen Auswirkungsanalyse letztlich Makulatur sind. Es wird nach alledem im Verlauf des Planungs- und Begutachtungsprozesses immer deutlicher, dass das Planvorhaben	Die Auswirkungsanalyse entspricht den materiellen Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung sowie den konzeptionellen und normativen planerischen Grundlagen (zugrunde liegendes EHK 2022, Einzelhandelserlass NRW und LEP NRW). Die aufgeführten Kritikpunkte im Rahmen der eingegangenen Stellungnahme konnten wie oben ausgeführt widerlegt werden. Das Planvorhaben ist hinsichtlich seiner avisierten Verkaufsfläche verträglich und dient der wohnortnahen Versorgung.

¹² vgl. EuGH, Urt. v. 30.01.2018 – verb. Rs. C-360/15 (Amersfoort/X BV) und C-31/16 (Visser/ Appingedam)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) –
Prüfung der und Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der 2. erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

in seiner gegenwärtigen Gestalt keinen Bestand haben kann. Dieses Erkenntnis wird seitens der betroffenen Nachbarn und Anwohner im Zweifel auch gerichtlich durchgesetzt werden.	
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme nicht zu folgen.	

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen



Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Datum: 31. Oktober 2019
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2019-698
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan VBB Nr. 736 „Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 24.10.2019 Az: 5-1-40/La

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie
folgende Hinweise:

Die Planfläche befindet sich über auf Steinkohle verliehenen Berg-
werksfeldern im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft Im Welterbe 10
in 45141 Essen.

Der Planungsraum liegt im Bereich des ehemaligen „Tiefen“
Steinkohlenbergbaus.

Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist,
empfehle ich, grundsätzlich der Feldeseigentümerin Gelegenheit zur
Stellungnahme zu geben in Bezug auf bergbauliche Einwirkungen aus
bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren
Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum

Hauptsitz:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.



Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer/Feldeseigentümer zu regeln.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 2 von 2

Ferner liegt die Planfläche über dem Erlaubnisfeld „Julix“. Die Erlaubnis gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Rechtsinhaberin des Erlaubnisfeldes ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Mit bergbaulichen Einwirkungen (Bodenbewegungen) aus diesem Feld ist nicht zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stellungnahme(n) (Stand: 08.01.2020)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 28.10.2019 - 28.11.2019

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	28.11.2019
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED] am: 26.11.2019 , Aktenzeichen: 2019/VBB31 Sehr geehrte Damen u. Herren, grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. VBB31. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Die Planauszüge des betroffenen Gebietes senden wir Ihnen per Mail zu. Mit freundlichen Grüßen i.A. der Energieversorgung Oberhausen AG [REDACTED] Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH Danziger Straße 31 46045 Oberhausen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Homepage www.ob-netz.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 26. November 2019 10:52
An: [REDACTED]
Betreff: Planunterlagen zum VBB 31 und BBP 618
Anlagen: VBB 31 Teutoburger Str Turnplatzstr.zip; BBP618 Kewer Str.zip

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

anbei die Planunterlagen der Oberhausener Netzgesellschaft zum VBB 31 und BBP 618 .

Freundliche Grüße / Yours sincerely
Im Auftrag der Energieversorgung Oberhausen AG
[REDACTED]

stellv. Abteilungsleiter Abteilung Netzdokumentation/GIS Services
Gruppenleiter Vermessung
Oberhausener Netzgesellschaft mbH
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen



GIS-Hotline +49 (0)208 8352666
E-Mail gis-services@ob-netz.de

Oberhausener Netzgesellschaft mbH
Geschäftsführer:
[REDACTED]

Sitz der Gesellschaft: Oberhausen (Rhld.)
Amtsgericht Duisburg HR B 18886

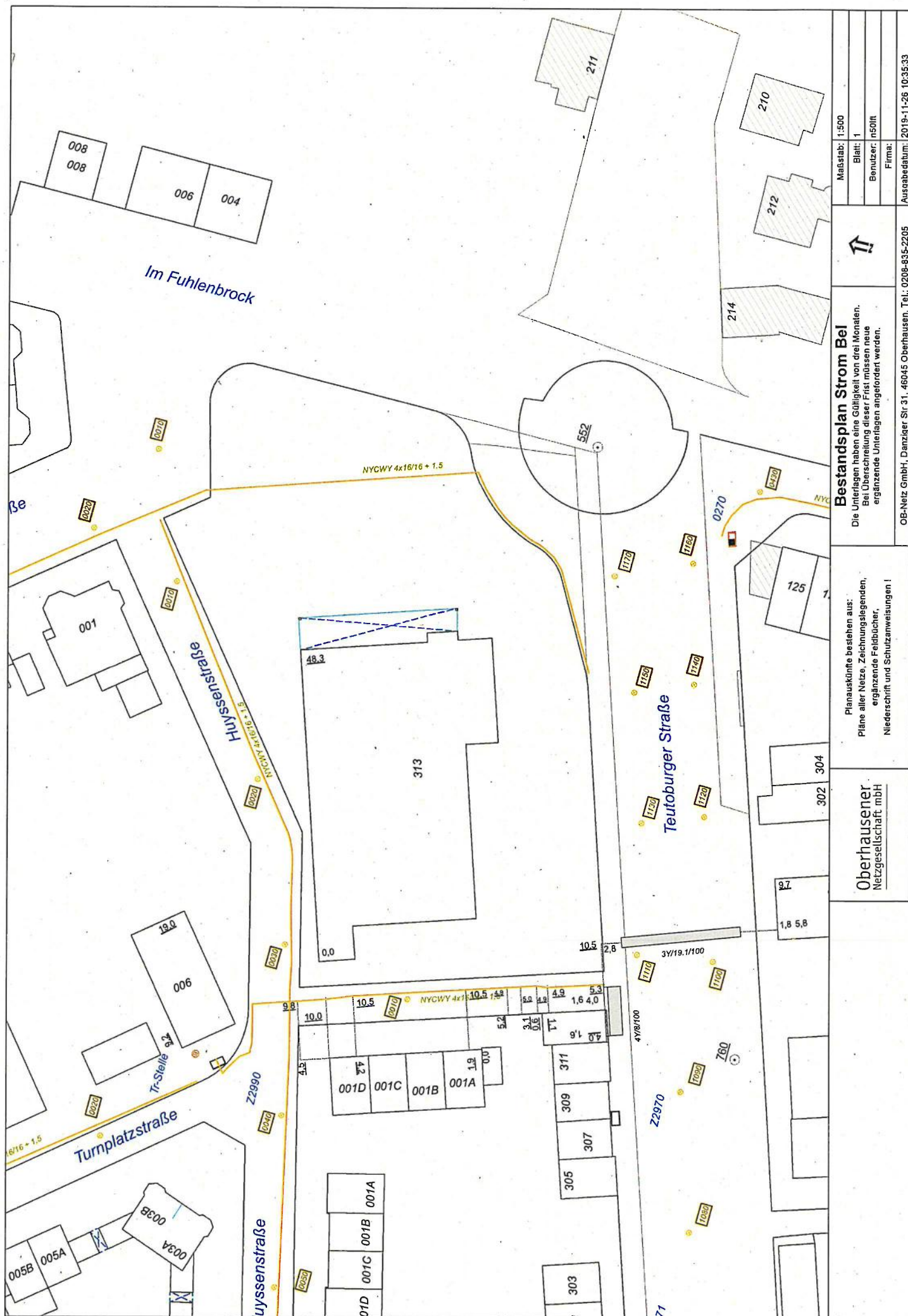
Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

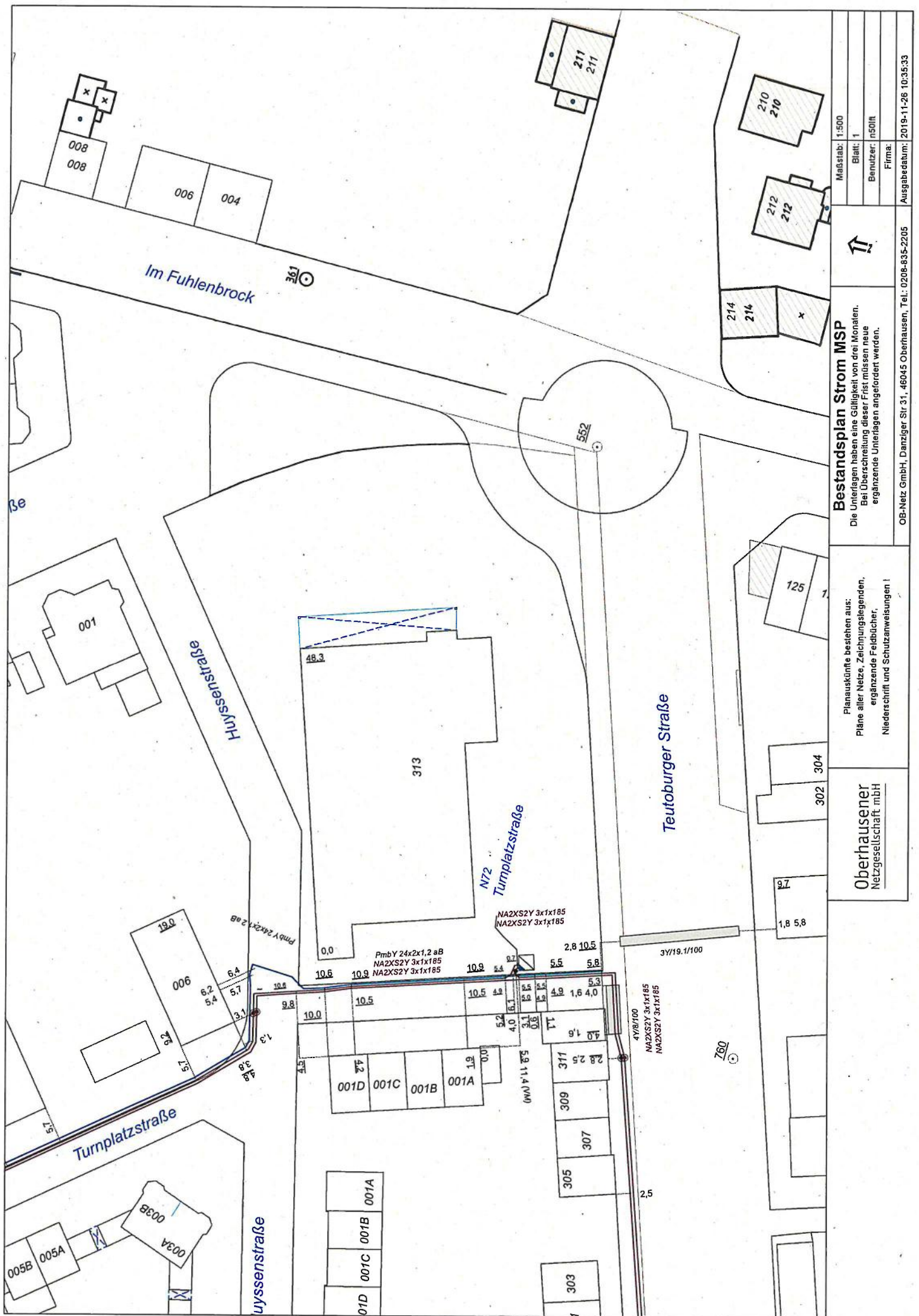


Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, überlegen Sie bitte, ob dies wirklich nötig ist. Der Umwelt zuliebe!
Before printing, think about responsibility. Caring for the environment!

Oberhausener Netzgesellschaft mbH, Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen
Sitz der Gesellschaft: Oberhausen (Rhld.)
Amtsgericht Duisburg - HR B 18886
Geschäftsführer: [REDACTED]
Ust-IdNr. DE 251 036 895



Bestandsplan Strom Bel		Maßstab: 1:500
Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten. Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue ergänzende Unterlagen angefordert werden.		Blatt: 1
Planaukünfte bestehen aus: Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden, ergänzende Feldbücher, Niederschrift und Schutzanweisungen!		Benutzer: n50lt
Oberhausener Netzgesellschaft mbH		Firma:
OB-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-835-2205		Ausgabedatum: 2019-11-26 10:35:33



Bestandsplan Strom MSP

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue
ergänzende Unterlagen angefordert werden.

Planauskünfte bestehen aus:
Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden,
ergänzende Feidbücher,
Niederschrift und Schutzanweisungen !

Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

Maßstab: 1:500

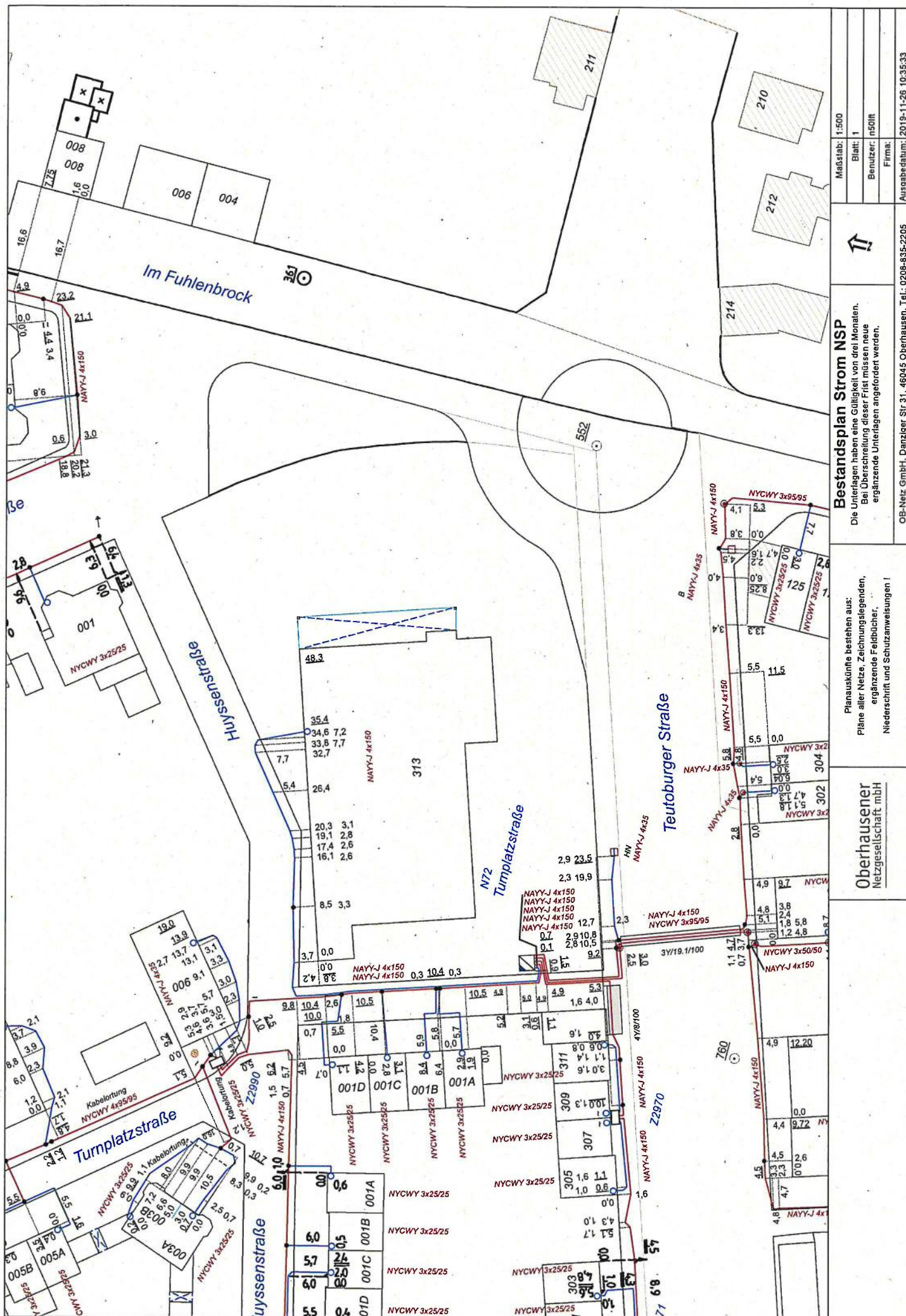
Blatt: 1

Benutzer: h50lft

Firma:

OB-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0206-835-2205

Ausgabedatum: 2019-11-26 10:35:33



Bestandsplan Strom NSP
Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue
ergänzende Unterlagen angefordert werden.

Planauskünfte bestehen aus:
Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden,
ergänzende Feldbücher,
Niederschrift und Schutzanweisungen!

Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

Maßstab: 1:500
Blatt: 1
Benutzer: n50ff
Firma:

Ausgabedatum: 2019-11-26 10:35:33

Bereich 5-1
Eing.: 17. DEZ. 2019
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

Stadtplanungsamt
Generelle Planung

Der Oberbürgermeister

Stadt Bottrop • Amt 61 • Postfach 10 15 54 • 46215 Bottrop

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
46042 Oberhausen

1. 5-1-20 / φ + Scan + z.k. ed.
2. 5-1-40 / z.V. VBB 31
JH(1) Oa. G3

Luise-Hensel-Str. 1
46236 Bottrop

Telefon Zentrale: 0 20 41 / 70 30

Zimmer:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Auskunft erteilt:

Aktenzeichen:

(bei Antwort bitte angeben)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 5-1-40/La

Meine Nachricht:

Datum: 26.11.2019

Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)

Ihr Schreiben vom 24.10.2019

hier: Stellungnahme der Stadt Bottrop

Sehr geehrter Herr

vorbehaltlich des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und
Umweltschutz des Rates der Stadt Bottrop gebe ich folgende Stellung-
nahme der Stadt Bottrop zu dem oben genannten Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 31 ab:

Aufgrund der bereits heute vorhandenen erheblichen Beeinträchtigungen
der Bottroper Zentren durch Einzelhandelsvorhaben auf Oberhausener
Stadtgebiet kann dem VBB Nr. 31 nicht zugestimmt werden. Stattdessen
wird die Einstellung des Verfahrens oder mindestens die Reduzierung
der Verkaufsfläche gefordert.

Der durchschnittliche Kaufkraftabfluss der Stadt Bottrop in die direkte
Nachbarstadt Oberhausen beträgt mittlerweile über 10%. Bei den nah-
versorgungsrelevanten Sortimenten fällt der Kaufkraftabfluss nochmals
deutlich höher aus. Dies ist bedingt durch die räumliche Nähe und die
gute Erreichbarkeit, die vom Bottroper Stadtgebiet in weiten Teilen bei
Einrichtungen in direkter Grenznähe gegeben ist.
Dies trifft insbesondere auf den Neubau des Lidl-Standortes Teutoburger
Straße zu, der entsprechend der Umsatzverteilung des Einzelhandels-
gutachtens zum Vorhaben zu über 50% durch Bottroper Bürger genutzt
werden soll. Daher bestehen erhebliche Bedenken gegen die
Erweiterung der Verkaufsfläche. Der Standort des Discounters dient
bereits heute vorwiegend der Nahversorgung. Durch seine isolierte Lage
sind die Entwicklungsmöglichkeiten auf das vorhandene Einzugsgebiet

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08.30 - 12.30 Uhr
Mo, Di, Fr 14.00 - 16.00 Uhr
Do 14.00 - 17.00 Uhr

Bankverbindungen:

Sparkasse Bottrop
IBAN: DE39 4245 1220 0000 0129 71
BIC: WELADED1BOT

Postbank Essen

IBAN: DE44 3601 0043 0017 8704 30
BIC: PBNKDEFF

Volksbank Kirchhellen eG

IBAN: DE82 4246 1435 5200 0070 00
BIC: GENODEM1KIH

Haltestelle des öffentlichen

Nahverkehrs:

ZOB Berliner Platz

Internet:

www.bottrop.de

begrenzt und dürfen maximal 800m² Verkaufsflächen umfassen. Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sind auf 80m² beschränkt. Diese Beschränkung sollte auch auf das neue Vorhaben in identischem Umfang übernommen werden.

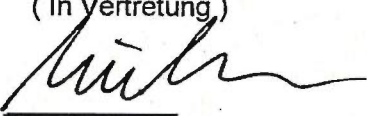
Das zur Herleitung der Verkaufsflächengröße des neuen Vorhabens dienende Einzelhandelsgutachten weist einige unübliche Betrachtungen auf. Das Einzugsgebiet der Kunden wird nicht auf den fußläufigen Einzugsbereich von 800m beschränkt, sondern reicht erheblich darüber hinaus. Dies gilt sowohl für das Oberhausener als auch für das Bottroper Stadtgebiet. Dadurch werden mehr potentielle Personen als Kunden ermittelt und deren Kaufkraft fließt in die Ermittlung der Verkaufsflächengröße ein.

Zudem wird im Einzelhandelsgutachten zum Vorhaben eine unübliche Annahme hinsichtlich der Kaufkraftbindung für diese erweiterten Einzugsgebiete getroffen. So werden im Gutachten 50% Kaufkraftbindung statt der normalerweise verwendeten 30% Kaufkraftbindung des Nahversorgungsanteils angenommen. Im Ergebnis gelingt mit Hilfe der veränderten „Stellschrauben“ der gutachterliche Nachweis der „erforderlichen“ Verkaufsflächengröße von 1350m². Wendet man die vorgesehen 30% Kaufkraftbindung des Nahversorgungsanteils an, kommt man zu 810m² Verkaufsfläche, also der Größe des heutigen Discounters. Schlägt man die 80m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente dazu, lassen sich maximal 900m² Gesamtverkaufsfläche begründen.

Diese Gesamtverkaufsflächengröße hätte auch den Charme, dass der durch das gültige Einzelhandelskonzept geschützte Nahversorgungsbereich Klosterhardt-Süd nicht wesentlich belastet wird und keine Fragen hinsichtlich der Verbindlichkeit von Beschlüssen des Rates der Stadt Oberhausen aufkommen. Gleiches gilt für die Standorte des Nebenzentrums Fuhlenbrock und des Nahversorgungszentrums Osterfelder Straße in Bottrop, deren Erhalt und Erweiterungsabsichten die Stadt Oberhausen Anfang dieses Jahres in ihrer Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept der Stadt Bottrop zugestimmt hat.

Die Erweiterung des heutigen Lidl-Standortes auf 1350m² Verkaufsfläche widerspricht den von der Stadt Oberhausen selbst definierten Entwicklungsabsichten. Nur durch eine Aufgabe des Nahversorgungsbereiches Klosterhardt-Süd am heutigen Standort und eine Verlegung des Nahversorgungsbereiches Klosterhardt-Süd auf das Vorhabengebiet lässt sich eine rechtlich sichere Herleitung begründen. Die negativen Auswirkungen auf das Nebenzentrum Fuhlenbrock und das Nahversorgungszentrum Osterfelder Straße in Bottrop würden sich damit aber nicht lösen lassen.

Mit freundlichen Grüßen
(In Vertretung)




WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, Postfach 11 02 61, 46122 Oberhausen

An den
Oberbürgermeister der
Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-40
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen



Ihr Zeichen: 5-1-40/La
Ihre Nachricht vom: 24.10.2019
Unsere Zeichen: WBO GmbH
Kanäle und Straßen
Planung und Bau

Name:
Telefon:
Mobil:
Telefax:
E-Mail:

Datum: 04.11.2019

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 31-
Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Stellungnahme

Sehr geehrter Herr

zu dem uns vorgelegten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Auf dem Grundstück verläuft ein städtischer Kanal (DN 1300). Zum Zwecke der Unterhaltung, der Sanierung und der Erneuerung des Kanals ist ein Schutzstreifen von 5,50 m beidseitig der Kanalachse zu definieren und durch Baulast zu sichern. Der Schutzstreifen ist von jeglichen Bauten freizuhalten und muss jederzeit für den Kanalbetrieb oder einen von ihm beauftragten Betrieb zugänglich sein.

Das Schmutz- und Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück getrennt geführt werden. Das Niederschlagswasser ist gedrosselt an das städtische Netz anzuschließen. Die Drosselmenge beträgt maximal 40 l/s.

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Dachwassers auf dem Grundstück möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
In Vertretung Im Auftrag

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, Buschhausener Straße 149, 46049 Oberhausen, Postfach 11 02 61, 46122 Oberhausen

Sitz der Gesellschaft: Oberhausen
eingetragen beim
Amtsgericht Duisburg HRB 12863

Internet: www.wbo-online.de

Steuer-Nr. 124/5746/0816
UST-ID-Nr. DE 176148548
Gläubiger-ID: DE05WBO00000118995

Bankverbindung:
Stadtparkasse Oberhausen
IBAN: DE67 3655 0000 0000 1732 60
Swift-BIC: WELADED10BH

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen
Entsorgung

Oberhausen, 24.10.2019

Bereich 5-1

Eing.: 29. OKT. 2019

Fachbereich 5-1-10/5-1-20

5-1-40

An den
Oberbürgermeister der
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Hier: Bebauungsplan VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl)

Gegen die geplante Errichtung wird unter Berücksichtigung folgender Auflagen keine Bedenken erhoben.

Die Auflagen zur Baugenehmigung entnehmen Sie bitte der Anlage.

In Vertretung



Im Auftrag



1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Hier: Bebauungsplan VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)

Die Unfallverhütungsvorschrift vom Januar 1979 in der gültigen Fassung vom 01. April 2009, Müllbehälterstandplätze laut § 16 der GUV-VC 27, wie nachfolgend aufgelistet, sind zu beachten.

Müllbehälterstandplätze:

§ 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern,
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält,
3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist,
4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren,
5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind,
7. bei Transportwegen durch Gebäude die Durchgänge mindestens 2 m hoch und so breit sind, dass gefahrloser Transport der Behälter möglich ist,
8. Türen in Transportwegen – ausgenommen Brandabschnittstüren – feststellbar sind,
9. Müllbehälterschranke so beschaffen sind, dass sie keine Verletzungen verursachen können und Mülltonnen bei der Entnahme nicht mehr als 0,1 m angehoben werden müssen.

Zu § 16 Nr. 1:

Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Zu § 16 Nr. 7:

Beispielsweise ist bei der Verwendung von Eimern und Tonnen eine Breite von 1m, bei der Verwendung von Müllbehältern nach DIN 30 700 Teil 1 („Müllgroßbehälter 1,1 m³ - Umleerbehälter, fahrbar“) eine Breite von 1,5 m erforderlich.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.

Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann,

Das bedeutet, Straßen müssen

für Abfallsammlungen ausreichend tragfähig sein
als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO) zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).

Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist.

Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie

a) einen Minstdurchmesser von 23,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei belastbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).

b) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass eine Befahrung mit Müllsammelfahrzeugen bei Nichteinhaltung der Bemaßung und Bebauung aus UVV-technischen Gründen nicht möglich ist.

Die Müllgefäße müssen am Abfuhrtag an einer öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden, da wir keine privaten Straßen befahren können.

Es muss dringend darauf geachtet werden, dass die zu befahrenden Flächen für den Schwerlastverkehr (28 t) ausgelegt sind.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 25. November 2019 15:47
An: bauleitplaene@oberhausen.de
Betreff: Lidl-Markt Teutoburger Str.
Anlagen: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Dienstag dieser Woche habe ich aus der WAZ von den Umbauplänen und der dazugehörigen Bürgerversammlung am Mittwoch erfahren.

Erst als die Veranstaltung auf das Ende zugeht konnte ich den ausgeteilten Blättern " Der Bebauungsplan " Ablauf, Inhalte und Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Baugesetzbuch entnehmen, dass es sich um eine offizielle Veranstaltung der Stadt Oberhausen handelt.

Dazu einige Anmerkungen: Ich sitze im Rollstuhl und wollte mich nur über die Pläne informieren, ob ich weiterhin den Markt benutzen kann, oder ob es nur die im Zeitungsartikel erwähnten schrägen Laufbänder gibt.

Die Veranstaltung war meines Erachtens äußerst schlecht organisiert.

Der Weg vom Parkplatz zum Veranstaltungsort lag vollständig im Dunklen und war nicht gekennzeichnet, so dass ich zunächst zum Sportheim von Blau-Weiß Fuhlenbrock gefahren bin.

Als ich dann mit Suchen das Golf-Klubhaus gefunden habe, waren die beiden Räume schon brechend voll. Hinten an der Tür, wo ich mit meinem Rollstuhl noch Platz gefunden habe, konnte man kein Wort verstehen und nichts sehen welche Pläne dort vorgestellt wurden.

Wegen fehlender Lautsprecher und der geringen Größe waren die Räume völlig ungeeignet für die große Besucherzahl.

Erst bei der Vorstellung des Schallgutachtes konnte man einiges verstehen.

Die Fragen aus dem Publikum und die Antworten darauf musste man sich zusammen reimen.

Übrigens weiss ich bis heute nicht, ob zusätzlich zu den schrägen Laufbändern auch noch Aufzüge für Leute wie mich und Rollatorbenutzer oder Mütter mit Kinderwagen geplant sind.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

46119 Oberhausen, 23.11.2019

Stadt Oberhausen

Stadtplanung Technisches Rathaus

Bahnhofstr. 66

46042 Oberhausen

Bereich 5-1
Eing.: 29. NOV. 2019
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatzstraße
Bürgerversammlung vom 20.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

es erstaunte mich, dass ich zu einer Bürgerversammlung eingeladen wurde. Es war das 1.mal. Ich fand gut, dass man uns Bürger informieren möchte und dass wir unsere Meinung dort äußern dürfen.

Umso erstaunter war ich, unter welchen Bedingungen dies stattfand.

Die Räumlichkeiten waren zu klein, kein Mikrofon, man konnte die Verantwortlichen und die Mitbürger nicht hören bzw. verstehen. Wenn ich überhaupt etwas mitbekommen wollte, musste ich die ganze Zeit stehen.

Außerdem hatte ich das Gefühl, dass bereits alles in „trockenen Tücher“ war, denn die Eingabefrist für evtl. Bedenken, Vorschläge etc. war ja bereits überschritten. Wenn das so ist, frage ich mich, warum man dann eine Bürgerversammlung überhaupt einberuft.

Weiterhin kann ich nicht verstehen, wie man einen derartigen „Klotz“ inmitten eines reinen Wohngebietes bauen möchte.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Fragebogen zum o.g. Projekt

Die Stadt Oberhausen möchte die Bürgerbeteiligung stetig weiterentwickeln. Hierfür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Wir würden uns freuen, wenn Sie sich die Zeit nehmen und den Fragebogen ausfüllen.



1. Name des Vorhabens/Projektes:

Bürgerversammlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl)

2. Warum waren Sie heute hier? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☒ eigene Betroffenheit ☐ Sonstiges:
☒ Interesse an der Thematik
☐ allgemeines Interesse

3. Wie haben Sie von der heutigen Veranstaltung erfahren? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☒ Hauswurfsendung ☐ Internet
☐ Zeitung ☐ Webseite der Bürgerbeteiligung (www.oberhausen.de/buergerbeteiligung)
☐ Plakat/Flyer ☐ Oh! Stadtmagazin
☐ Bekannte ☐ Hinweis aus vorheriger Veranstaltung
☐ Soziale Netzwerke ☐ Sonstiges:

4. Wie beurteilen Sie die heutige Veranstaltung im Hinblick auf...?

	sehr gut	gut	schlecht	sehr schlecht
den Ort	☐	☐	☒	☐
die Dauer	☐	☐	☒	☐
der Wochentag	☐	☒	☐	☐
die Uhrzeit	☐	☒	☐	☐
die Veranstaltungsform	☐	☐	☒	☐
den Informationsgehalt	☐	☒	☐	☐
die Gesprächsatmosphäre	☐	☐	☒	☐
die Moderation	☐	☐	☒	☐

5. Haben Sie das Gefühl, dass Sie heute...

	sehr gut	gut	schlecht	sehr schlecht
informiert worden sind?	☐	☒	☐	☐
angehört wurden?	☐	☒	☐	☐
mitwirken und beraten konnten?	☐	☐	☒	☐
mitbestimmen konnten?	☐	☐	☒	☐

6. Ist das Ergebnis der Veranstaltung für Sie zufriedenstellend?

- ☐ sehr zufriedenstellend ☐ zufriedenstellend ☐ nicht zufriedenstellend
☒ überhaupt nicht zufriedenstellend

7. Kennen Sie die "Leitlinien der Bürgerbeteiligung"?

- ☐ Ja ☒ Nein

8. Haben Sie schon einmal die Webseite www.oberhausen.de/buergerbeteiligung besucht?

☐ Ja ☒ Nein



9. Kennen Sie die Vorhabenliste der Stadt Oberhausen?

☐ Ja ☒ Nein

10. Wie bewerten Sie insgesamt die Bürgerbeteiligung in Oberhausen?

☐ sehr gut ☐ gut ☒ schlecht ☐ sehr schlecht

11. Waren Sie innerhalb der vergangenen 12 Monate bei einer anderen Beteiligungsveranstaltung?

☐ Ja ☒ Nein

12. Die Bürgerbeteiligung in Oberhausen richtet sich an viele Akteure. Als Mitglied welcher Teilgruppe haben Sie heute teilgenommen? (Mehrfachnennungen möglich)

☐ Bürger/in ☐ Politik ☐ Interessengemeinschaft ☐ Gewerbetreibende/r
▶ Bei Straßenbauveranstaltungen: ☐ Mieter/in ☐ Eigentümer/in

Und zum Schluss noch ein paar persönliche Angaben:

13. Ihr Alter?

☐ 13 bis 18 Jahre ☐ 19 bis 27 Jahre ☐ 28 bis 40 Jahre ☐ 41 bis 50 Jahre ☐ 51 bis 67 Jahre ☒ über 67

14. Ihr Geschlecht?

☐ männlich ☒ weiblich ☐ divers

15. Wurden Sie oder einer Ihrer Elternteile im Ausland geboren?

☐ Ja ☒ Nein

16. Welchen höchsten Bildungsabschluss haben Sie?

☐ ohne Schulabschluss ☐ Abitur/Fachhochschulreife
☒ Haupt-/ oder Volksschule ☐ Fachhochschule/Universität/Berufsakademie
☐ Realschulabschluss/Mittlere Reife

17. Wo wohnen Sie in Oberhausen?

☐ Oberhausen-Mitte/Styrum ☐ Sterkrade-Mitte ☐ nicht in Oberhausen
☐ Oberhausen-Ost ☐ Sterkrade-Nord
☐ Alstaden / Lirich ☒ Osterfeld

18. Seit wann wohnen Sie in Oberhausen?

☒ schon länger als 30 Jahre ☐ seit 10 Jahren
☒ seit 30 Jahren ☐ seit unter 5 Jahren
☐ seit 20 Jahren

19. Was wollen Sie sonst zur Bürgerbeteiligung sagen?

O. Brief vom 23.11.19

[REDACTED]

An die
Stadt Oberhausen
Dezernat 0 – Bereich 5-1/ Stadtplanung

[REDACTED]
Bahnhofstraße 66

46145 Oberhausen



Oberhausen, 05. Dezember 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße/ Turnplatzstraße (Lidl)
hier: Einwände gegen das Bauvorhaben – Bürgerversammlung vom 20.11.2019

Sehr geehrter [REDACTED],
sehr geehrter [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Unterzeichner dieses Schreibens, sind Eigentümer der Liegenschaft [REDACTED] in 46119 Oberhausen (Amtsgericht Oberhausen, [REDACTED]) und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (siehe beiliegender Lageplan).

Mit Blick auf die aktuelle Planung und die Bürgerversammlung am 20. November 2019 nehmen wir wie folgt Stellung bzw. tragen Ihnen hiermit unsere Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 vor:

01. Die beabsichtigte alleinige Zufahrt zum Grundstück bzw. Parkplatz und die geplante Warenanlieferung ist für uns in keinster Weise hinnehmbar oder ansatzweise akzeptabel. Wie Sie wissen, handelt es sich bei der Huyssenstraße um einen „verkehrsberuhigten Bereich“ nach § 10 StVO bzw. um eine Spielstraße. Bereits heute wird auf diesen Umstand von Seiten des Individualverkehrs keine bzw. nur unzureichend Rücksicht genommen. Der prognostizierte Mehrverkehr (Kunden und Anlieferung) wird dann eine noch größere Gefahr für Fußgänger und Radfahrer in diesem Bereich darstellen. Bitte beachten Sie an dieser Stelle, dass im unmittelbaren Umfeld (Jacobistraße zwischen Huyssenstraße und Hanielstraße) elf Kinder im Alter unter 12 Jahren wohnen, die die Spielstraße – gerade in den Sommermonaten – ausgiebig nutzen.

In diesem Zusammenhang müssen wir auch darauf hinweisen, dass die geplante Verkehrsführung der Warenanlieferung eine erhebliche Mehrbelastung für die anliegenden Bewohner darstellt. Bereits jetzt erfolgt regelmäßig eine Warenanlieferung über die Huyssenstraße, obwohl dies von Seiten der Vertreterinnen der Firma Lidl in Abrede gestellt worden ist. Der Verkehr auf der Huyssenstraße kommt dann immer wieder zum Erliegen.

Im vergangenen Sommer ist es sogar vorgekommen, dass ein Tiefkühl-LKW über ein gesamtes Wochenende in der Huyssenstraße mit „laufender Kühlung“ geparkt hat und die Nachbarn ihren Garten – wegen der Lärmbelästigung der Kühlung – nicht nutzen konnten.

02. Die geplante Lärmschutzwand zur Huyssenstraße bzw. Jacobistraße macht in der aktuell geplanten Anordnung aus unserer Sicht wenig Sinn. Der Lärm des Verkehrs auf dem Parkplatz ist bereits heute vorhanden und stellt keine allzu große Beeinträchtigung dar, im Gegensatz zu dem zu- bzw. abfließenden Verkehr über die Huyssenstraße im Bereich Im Fuhlenbrock bis Einfahrt Parkplatz. Eine Zunahme des Verkehrs von über 10 % in diesem Bereich und dessen Lärmimmission ist für uns so nicht hinnehmbar, da es bisher eine zweite Zufahrt über die Teutoburger Straße gibt, über die – laut Verkehrsgutachter – 30 % des derzeitigen zu- bzw. abfließenden Verkehr sowie der Anlieferungsverkehr stattfindet.

Diese geplante Änderung stellt eine enorme Lärmbelastung dar, die von der Lärmschutzwand überhaupt nicht „abgefangen“ wird. Die Lärmschutzwand müsste zwischen den Wohngebäuden (Im Fuhlenbrock 1 a und 1 b sowie Jacobistraße 1) und dem Anfang der Huyssenstraße angesiedelt werden, um hier einen effektiven Schutz zu bieten.

Auch sind wir mit der Ausführung der Lärmschutzwand (Holz und Glas mit einer Höhe von ca. 2 m) nicht einverstanden (Gefahr von Graffiti, Vandalismus, wilde Müllkippen, etc.). Warum wird der Lärmschutz nicht durch einen begrünten Wall aus Bäumen und Sträuchern hergestellt und würde somit zusätzlich einen natürlichen bzw. einen ökologischen Charakter erhalten. Auch gibt es optisch ansprechendere Alternativen; dies kann man sich sehr schön am Hallenbad im Sportpark in Bottrop (Parkstraße 41 in 46236 Bottrop) und dem dortigen Umfeld ansehen.

03. Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde u.a. die Gebäudehöhe mit ca. 12 m angegeben. Aus unserer Sicht passt der neu geplante Gebäudekörper nicht in die seit über 100 Jahren gewachsene Gebäudestruktur der Jacobi-Siedlung. Auf den gezeigten Bildanimationen wird das Gebäude wie ein Fremdkörper; im Gegensatz zum derzeitigen Gebäude. Durch das Absenken des gesamten Gebäudes um ca. 1 m könnte alleine schon mit Blick auf die Gebäude im Bereich der Turmplatzstraße viel gewonnen werden. Diese Absenkung würde auch nicht einer Barrierefreiheit sowie einer natürlichen Belichtung und Belüftung entgegenstehen.

Aus unserer Sicht müssen folgende Maßnahmen im Bebauungsplan geändert und angepasst werden:

- a) Der gesamte Verkehr zum Grundstück wird über die Straße „Im Fuhlenbrock“ unmittelbar vor der heutigen Zufahrt Huyssenstraße auf das Grundstück geführt und der Straßenanteil vor den Grundstücken „Im Fuhlenbrock 1 a und 1 b“ (Flurstücke 155 und 154) in einen Grünstreifen umgewandelt. Der gesamte Verkehr zur Jacobistraße kann dann über die Turmplatzstraße und dem weiteren Verlauf der Jacobistraße in Richtung Parkplatz am Golfplatz erfolgen. In diesem Freibereich kann dann auch ein angemessener Lärmschutzwall aufgestellt werden (siehe Ziffer 02. Absatz 3). Diesen Vorschlag von Herrn [REDACTED] vom 20.11.2019 unterstützen wir ausdrücklich.

Wie Sie dem beiliegenden Lageplan entnehmen können, haben wir uns erlaubt, eine Planskizze dieser Lösung einzuzeichnen.

Mit Blick auf die anwohnenden Kinder kann dann auch der „Raserverkehr“ zum Golfplatz (das Tempolimit auf der Jacobistraße von 30 km/h wird regelmäßig und zu jeder Tages- und Nachtzeit missachtet) unterbunden werden. Der dann zu fahrende „Umweg“ wäre für uns wiederum hinnehmbar.

- b) Der gesamte Baukörper wird den Gebäuden im Umfeld in Höhe und Ausmaß angepasst und überplant (siehe Ziffer 03.).
- c) Um unnötige Lärmbelastungen der Anwohnerinnen und Anwohner zu vermeiden, wird die Firma Lidl verpflichtet, keine Warenanlieferungen vor 06:00 Uhr morgens durchzuführen und der Parkplatz/ die Filiale werden spätestens um 21:00 Uhr (wie bisher) geschlossen.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger bitten wir Sie die folgenden Anmerkungen ebenfalls zu berücksichtigen:

Die Vertreterinnen der Firma Lidl führten bei der Bürgerversammlung am 20.11.2019 aus, dass es eine so genannte „Metropolfiliale“ noch nicht gibt und hiermit erst Erfahrungen gesammelt werden müssen. Da es sich hier um ein reines Wohngebiet handelt, halten wir es für nicht zumutbar, als „Versuchskaninchen“ für die Firma Lidl zu fungieren. Hier bieten sich sicherlich andere Standorte – z. B. in Misch- oder Gewerbegebieten – besser an, um Erfahrungen mit diesem Filialtyp zu sammeln.

Die Firma Lidl versuchte im Rahmen der Bürgerversammlung zu vermitteln, dass die geplante Maßnahme „zum Wohle der Anwohner bzw. der Bürger“ durchgeführt wird. Unter anderem soll die „Nahversorgung“ verbessert werden. Mit Blick auf die umliegenden Nahversorger „Netto“ und „Markant“ an der Teutoburger Straße, EDEKA am Fuhlenbrocker Markt und an der Dorstener Straße, „REWE“ am Westring sowie „Netto“ an der Schillerstraße/ Herderstraße können wir dieses „Argument“ nicht im Ansatz nachvollziehen. Eine Nahversorgung ist hier immer gewährleistet (auch mit Bäckereien, Metzgereien und sonstigen Nahversorgern).

Es ist zu befürchten, dass das neue Konzept am Standort Teutoburger Straße eher einen größeren Einzugsbereich ansprechen soll und die „Nahversorgung“ nur eine untergeordnete Rolle für die Firma Lidl spielen wird (noch mehr Individualverkehr).

Die erhöhte Verkehrsbelastung stellt eine massive Beeinträchtigung des Wohnraumumfeldes dar. Der einzige Profiteur dieser Baumaßnahme ist die Firma Lidl, die einen höheren Umsatz und Gewinn an diesem Standort realisieren will.

Aufgrund der dargestellten Eigentümer- und Betreiberstruktur gehen wir davon aus, dass die Stadt Oberhausen und ihre Bürgerinnen und Bürger lediglich durch Zahlung der Grundbesitzabgaben einen „Mehrwert“ erhalten wird, jedoch keine Mehreinnahmen der Gewerbesteuer (die wird wahrscheinlich in Kamp-Lindfort oder an anderer Stelle gezahlt). Dies stellt eine unverhältnismäßige Ungleichbehandlung der betroffenen Parteien dar. Ein Interessensausgleich findet nicht statt.

Abschließend möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass im Rahmen der Einleitung des Beschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Oberhausen im November des vergangenen Jahres die Bezirksvertretung Osterfeld angehört wurde und der Planungsausschuss hierzu vorberaten hat. Die in den beiden Protokollen (BZV am 06.11.2018 und PA am 09.11.2018) von Seiten der beiden Gremien geäußerten Anmerkungen und Hinweise zur vorgestellten Planung sind offensichtlich in keinsten Weise von Seiten der Firma Lidl berücksichtigt worden. Dies können wir überhaupt nicht nachvollziehen und haben dafür auch kein Verständnis.

Wir bitten Sie daher, im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte unsere vorgenannten Punkte zu berücksichtigen und die bisherige Planung zu überarbeiten.

Sollten Ihrerseits Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen gerne - auch zu einem persönlichen Gespräch - zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



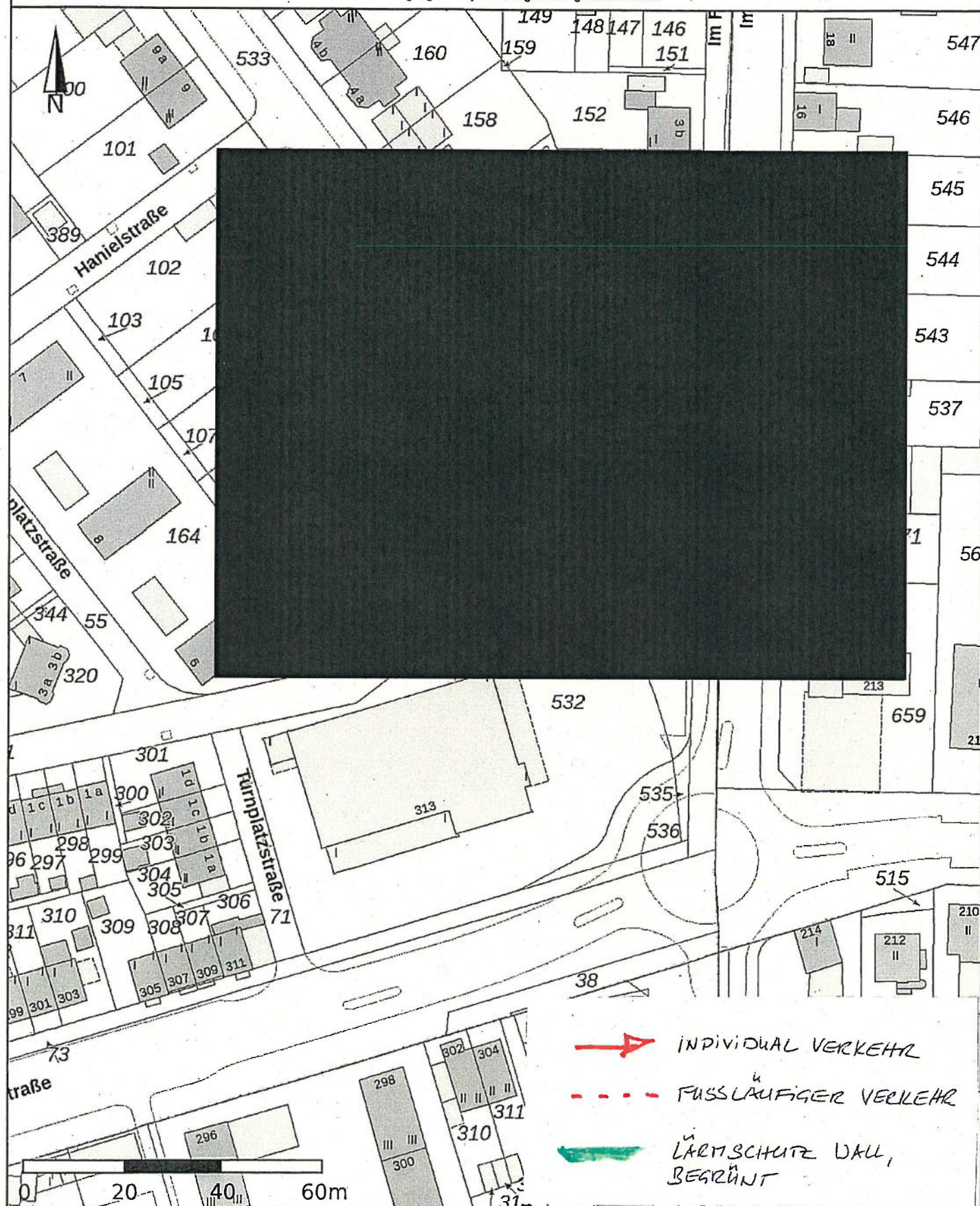
Anlage



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online 2.0 (www.tim-online.nrw.de) am 04.12.2019 um 21:44 Uhr erstellt.

GEObasis.nrw

Land NRW (2019) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



[REDACTED]
[REDACTED]
46119 Oberhausen
[REDACTED]

13.12.2019

Betrifft: Bebauungsplan 31 / Teutoburger Straße – Turnplatzstraße / Lidl

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir waren bei der Bürgerversammlung am 20.11.2019 und wundern uns darüber, dass das dort angekündigte Protokoll noch nicht online ist. Es macht doch sicherlich Sinn, dieses vor dem Auslaufen der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme am 20.12.2019 zu veröffentlichen. Sollten wir nicht an der richtigen Stelle nachgeschaut haben, bitten wir um die Zusendung eines Links an unsere Mailadresse.

Im Folgenden haben wir zunächst die Punkte aufgelistet, die wir als Verschlechterung zur jetzigen Lage sehen. Für uns bedeuten Ihre Bebauungspläne eine enorme Verschlechterung unserer Wohnsituation, die wir so nicht hinnehmen werden.

Verschlechterungen im Vergleich zur jetzigen Situation

- Höhere Lärmbelästigung durch vorbeifahrende LKW und PKW, die zur Zeit von der Teutoburger Straße aus auf den Parkplatz fahren
- Zusätzliche piepende Geräusche durch zurücksetzende LKW, die nicht vollständig durch die geplante Lärmschutzwand aufgefangen werden
- Zunahme der Gefährdung für Fußgänger, da es keinen Fußgängerweg gibt
- Gefährdung durch fehlenden Bürgersteig
- Gefährdung auf einer Spielstraße, an der auch eine Grundschule liegt
- Verschlechterung des Stadtbildes durch den Baustil des Gebäudes
(Das bisherige Gebäude fügt sich gut in das 100 Jahre alte Wohngebiet ein.)

Bei Ihrer Präsentation am 20.11.2019 haben Sie uns einige Planungen als Verbesserungen im Vergleich zur jetzigen Situation vorgestellt. Diese können wir nicht nachvollziehen.

Kommentar zu den vermeintlichen Verbesserungen für die Kunden und die Nachhaltigkeit

- Modernes Ambiente → passt nicht in die Wohngegend
- Mehr Platz für die Einkaufswagen → Man kann sich auch jetzt trotz der riesigen Lidl - Einkaufswagen gut genug bewegen
- Weniger Abgase → Hier wird um eine Aufrechnung mit den Abgasen gebeten, die durch den Abriss und den Umbau zu den Werten nach der Fertigstellung hinzuziehen sind
- Solarenergie → Solarzellen können auch auf dem jetzigen Dach angebracht werden
- Eingehauste Garage und damit verbundene Höhe des Gebäudes:
→ Eigene Erfahrungen der Anwohner zeigen, dass Tiefgaragen an Supermärkten durchaus angenommen werden (es entstehen natürlich höhere Baukosten...)

Wir bitten Sie hiermit um eine Eingangsbestätigung zu unserer fristgerecht verschickten Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
46119 Oberhausen
[REDACTED]

20.12.2019

Betrifft: Bebauungsplan 31 / Teutoburger Straße – Turnplatzstraße / Lidl
2. Stellungnahme im Anschluss an die Bürgerversammlung vom 18.12.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,
bei der 2. Bürgerversammlung am 18.12.2019 wurden neue Varianten für die Ein- und Ausfahrten zum neu geplanten Lidl-Markt vorgestellt.
Zur Variante 2 mit der Anbindung an die Huyssenstraße hatten wir uns bereits in unserer ersten Stellungnahme vom 13.12.2019 geäußert und diese für zu laut und zu gefährlich befunden.
Die Variante 1 mit der Ein- und Ausfahrt über den Kreisverkehr würde für uns ebenso wie die Variante 3 mit der Verteilung auf mehrere Punkte eine bessere Alternative darstellen.

Da wir durch die Hauptverkehrsstraße und die Nähe zur neu geplanten Ein- und Ausfahrt zu unserem Haus eine besondere Lärmbelastung hinnehmen müssen, befürworten wir eindeutig den Bau einer Schallschutzmauer, welche nach den Informationen aus der ersten Bürgerversammlung auch begründet werden soll.

Die beiden Bäume auf der Grünfläche zwischen dem Fußgängerweg und der Einfahrt Jacobistraße bleiben doch sicherlich erhalten.

Wenn jetzt derartig große Umbaumaßnahmen geplant sind und mit mehr Verkehr gerechnet werden muss, möchten wir hiermit die Beseitigung der Schlagloch-Rinne beantragen, die sich auf dem Straßenabschnitt von unserem Haus bis zur Bottroper Straßenseite hinzieht. Diese Rinne sieht zwar nicht gravierend aus, wenn aber LKW's oder PKW's mit Anhängern darüber fahren, knallt es laut und die Gläser in unseren Schränken wackeln. Sollten wegen des Abrisses und des Neubaus der Lidl-Filiale regelmäßig Baufahrzeuge diese Strecke passieren, wird die Lärmbelastung für uns noch weiter verstärkt. Sollte die Notwendigkeit bestehen, diesen Antrag an einer anderen Stelle einzureichen, informieren Sie uns bitte.

Diese fristgerechte Stellungnahme haben wir parallel auch direkt an [REDACTED] verschickt.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

An den
Oberbürgermeister der
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des vorhandenen
Bebauungsplans VBB Nr. 31
– Teutoburger Straße / Turmplatzstraße (Lidl)**

Gegen die geplante Errichtung wird unter Berücksichtigung folgender Auflagen keine
Bedenken erhoben.

Die Auflagen zur Baugenehmigung entnehmen Sie bitte der Anlage.

In Vertretung

Im Auftrag

[Redacted]

[Redacted]

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des vorhandenen Bebauungsplans VBB Nr. 31

– Teutoburger Straße / Turmplatzstraße (Lidl)

Die Unfallverhütungsvorschrift vom Januar 1979 in der gültigen Fassung vom 01. April 2009, Müllbehälterstandplätze laut § 16 der GUV-VC 27, wie nachfolgend aufgelistet, sind zu beachten.

Müllbehälterstandplätze:

§ 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern,
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält,
3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist,
4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren,
5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind,
7. bei Transportwegen durch Gebäude die Durchgänge mindestens 2 m hoch und so breit sind, dass gefahrloser Transport der Behälter möglich ist,
8. Türen in Transportwegen – ausgenommen Brandabschnittstüren – feststellbar sind,
9. Müllbehälterschränke so beschaffen sind, dass sie keine Verletzungen verursachen können und Mülltonnen bei der Entnahme nicht mehr als 0,1 m angehoben werden müssen.

Zu § 16 Nr. 1:

Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Zu § 16 Nr. 7:

Beispielsweise ist bei der Verwendung von Eimern und Tonnen eine Breite von 1m, bei der Verwendung von Müllbehältern nach DIN 30 700 Teil 1 („Müllgroßbehälter 1,1 m³ - Umleerbehälter, fahrbar“) eine Breite von 1,5 m erforderlich.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.

Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Das bedeutet, Straßen müssen

für Abfallsammlungen ausreichend tragfähig sein
als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO) zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).

Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist.

Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie

a) einen Minstdurchmesser von 23,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei belastbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).

b) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass eine Befahrung mit Müllsammelfahrzeugen bei Nichteinhaltung der Bemaßung und Bebauung aus UVV-technischen Gründen nicht möglich ist.

Die Müllgefäße müssen am Abfuhrtag an einer öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden, da wir keine privaten Straßen befahren können.

Es muss dringend darauf geachtet werden, dass die zu befahrenden Flächen für den Schwerlastverkehr (28 t) ausgelegt sind.

Stellungnahme(n) (Stand: 04.01.2022)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 23.04.2021 - 25.05.2021

Behörde:	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Niederrhein - Netzplanung (DRW-D-DP-L Strom)
Frist:	25.05.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 27.04.2021, Aktenzeichen: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße Sehr geehrte Damen und Herren, wir arbeiten als Netzbetreiber im Bereich > 10 kV bis <= 110 kV und Nachrichtentechnik im Namen und für Rechnung der Westnetz GmbH als Eigentümerin der Anlagen und bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag für die Westnetz GmbH als Eigentümerin der Anlagen. Im Planbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen der Westnetz GmbH, folglich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen i.A. [REDACTED] Westnetz GmbH Regionaltechnik und Produktmanagement Regionalzentrum Niederrhein Netzplanung (DRW-D-DP) Reeser Landstraße 41, 46483 Wesel [REDACTED] [REDACTED] Geschäftsführung: [REDACTED] Sitz der Gesellschaft: Dortmund Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund Handelsregister-Nr. HRB 30872 USt.-IdNr. DE325265170 Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 19.05.2021)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 23.04.2021 - 25.05.2021

Behörde:	Stadt Oberhausen: WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH - Kanäle und Straßen -
Frist:	25.05.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 28.04.2021, Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme zu dem oben genannten Bebauungsplan: 1.) Es ist vertraglich sicher zu stellen, dass die Stadt bzw. von ihr beauftragte Dritte (z.B. WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) berechtigt ist, den in dem Grundstück Gemarkung Osterfeld, Flur 19, Flurstück 534 vorhandenen städtischen Entwässerungskanal DN1300 dauernd unentgeltlich zu betreiben und zu unterhalten sowie erforderlichenfalls zu erneuern. Auf einem Schutzstreifen von 5,5 m beidseitig der Kanalachse, dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit des Kanals gefährden; insbesondere dürfen weder Bauten errichtet noch Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Die Stadt Oberhausen bzw. von ihr beauftragte Dritte (z.B. WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) haben jederzeit das Recht, die Schutzstreifenflächen zu den genannten Verrichtungszwecken zu betreten. Der Schutzstreifen ist durch eine Baulast zu sichern. 2.) Für die geplante Lärmschutzwand kann, abweichend von dem unter Punkt 1.) genannten Schutzstreifen, die Gründung der Lärmschutzwand mit einem Mindestabstand zum bestehenden Kanal DN1300 von 2,3m beidseitig der Kanalachse erfolgen. Die Gründung der Lärmschutzwand ist dabei tiefer als die die Sohle des bestehenden Abwasserkanals vorzusehen. 3.) Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück getrennt zu führen. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist dieses gedrosselt an das städtische Netz anzuschließen. Die Drosselmenge beträgt maximal 40 l/s. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH Betrieb Kanäle und Straßen Buschhausener Straße 149 46049 Oberhausen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Internet: www.wbo-online.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 19.05.2021)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 23.04.2021 - 25.05.2021

Behörde:	Industrie- und Handelskammer zu Essen
Frist:	25.05.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED] (Stadt Oberhausen), am: 04.05.2021 , Aktenzeichen: - per E-Mail von [REDACTED] : Die IHK zu Essen hat gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken. Wir nehmen zur Kenntnis, dass das Vorhaben sich nicht im zentralen Versorgungsbereich befindet, den der derzeit gültige Masterplan vorsieht. Laut vorliegendem Verträglichkeitsgutachten werden keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen erwartet, jedoch sollte darauf geachtet werden, dass das Vorhaben nicht nur der Verbesserung der Nahversorgung am Mikrostandort (darf aufgrund der Flächenerweiterung des geplanten Standortes erwartet werden), sondern auch zur Aufwertung des Umfeldes im Stadtteil beiträgt und die Funktionsfähigkeit der angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet bleibt bzw. bestenfalls gestärkt wird. Sollte es zu einer Schwerpunktverschiebung durch das geplante Vorhaben kommen, müsste der Standort bzw. dessen Bedeutung im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel und der zentralen Versorgungsbereiche möglicherweise neu beurteilt und eingestuft werden. Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West, PTI - Duisburg
Friedrichstr. 1, 46483 Wesel

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Ihr Zeichen: 5-1-40/La vom 11.04.2021
Technik Niederlassung West, PTI - Duisburg | Team B1, -211058-

10. Mai 2021 | Betreff: 2. Beteiligung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
VBB Nr. 31 Teutoburger Str./Turnplatzstr. Lidl in Oberhausen Osterfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).
Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: 1 Lageplan

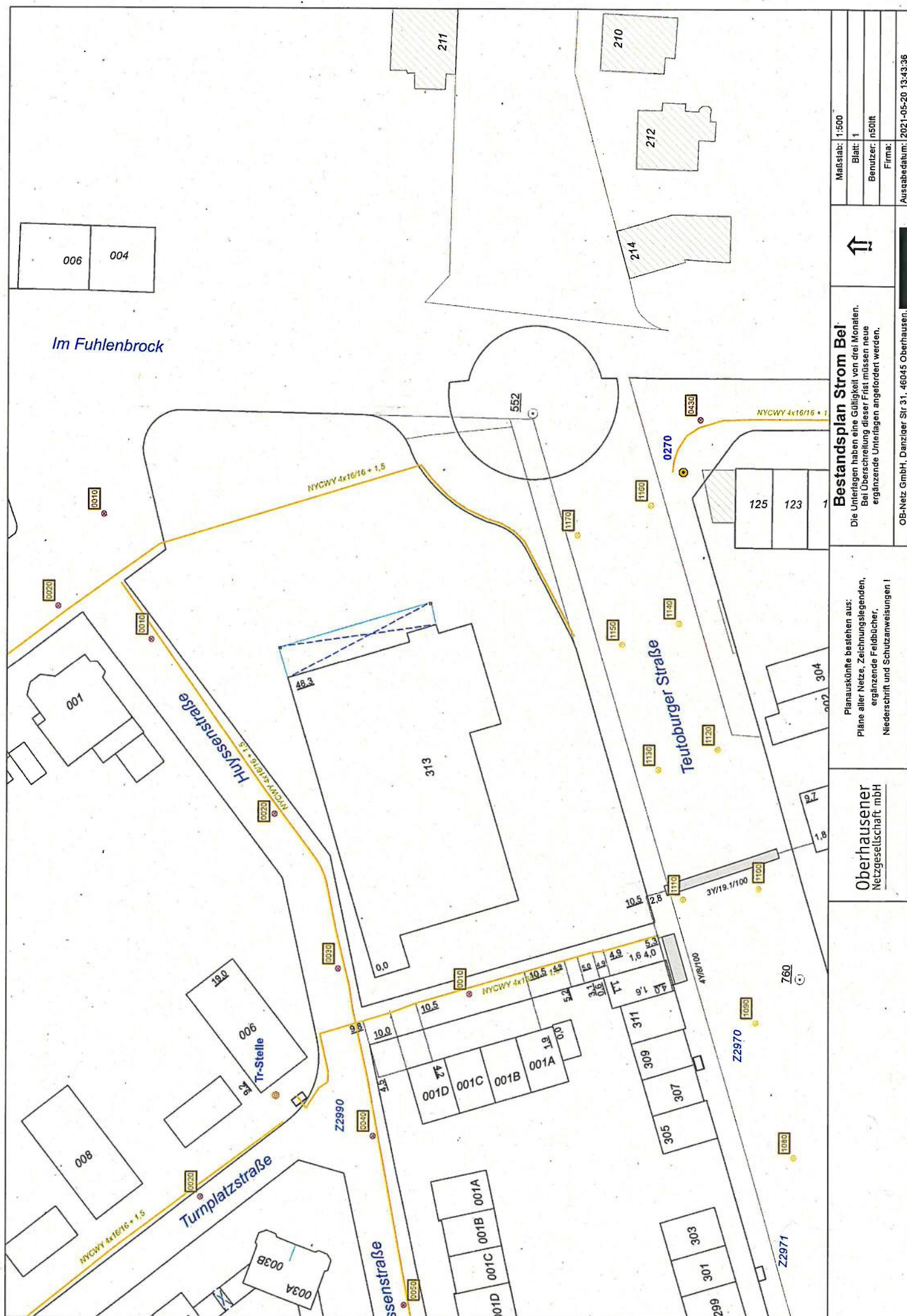
Telekom Deutschland GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn |  | www.telekom.com
Aufsichtsrat: 

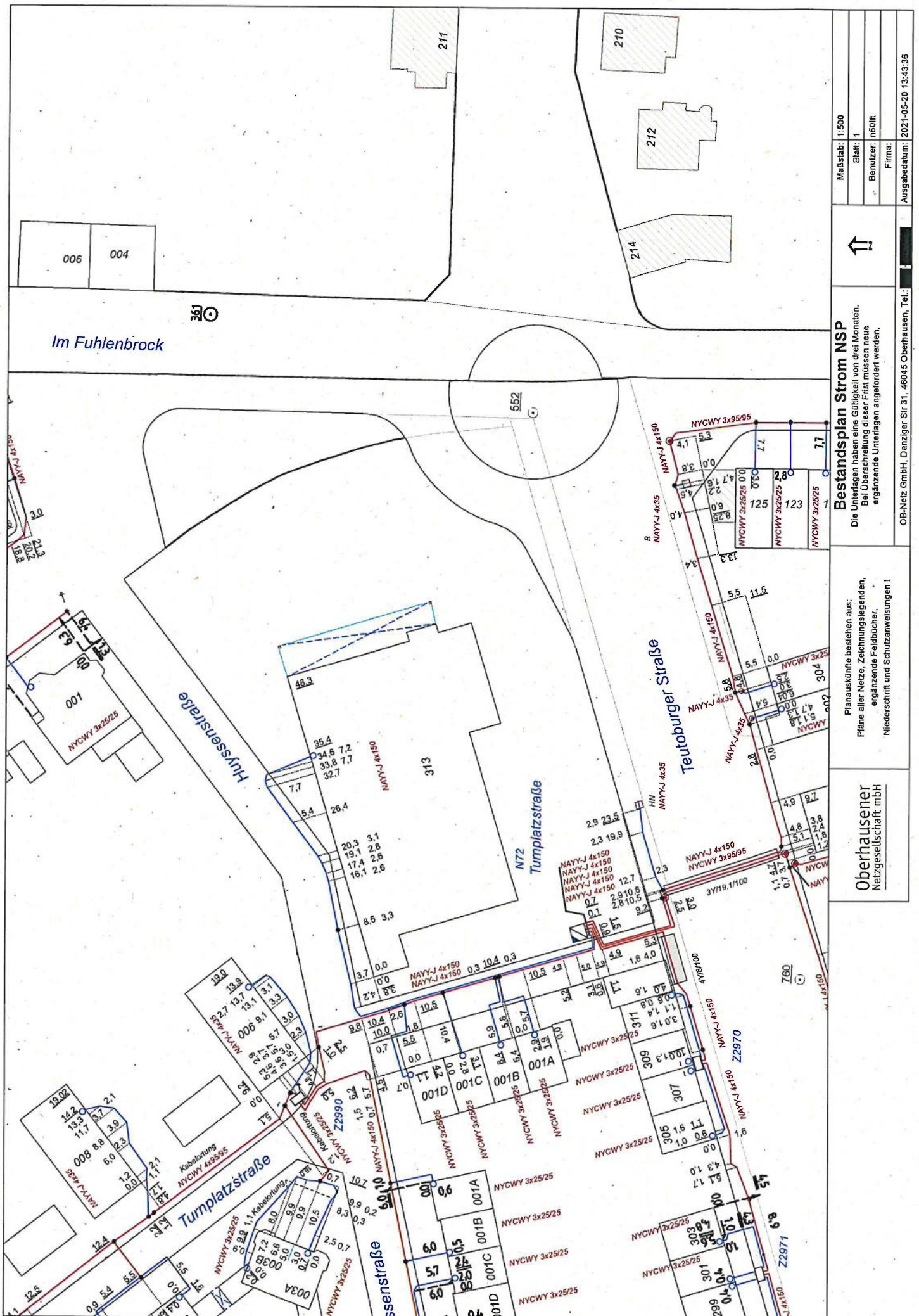
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 5919, Sitz der Gesellschaft: Bonn | USt-IdNr. DE 122265872

Stellungnahme(n) (Stand: 26.05.2021)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 23.04.2021 - 25.05.2021

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	25.05.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 20.05.2021, Aktenzeichen: VBB31/2021 Sehr geehrte Damen u. Herren, grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH Danziger Straße 31 46045 Oberhausen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Homepage www.ob-netz.de Anhänge: Neue Datei vom 20.05.2021 um 13:45:25 Uhr (s_112321_01_netzdaten_strom_bel.pdf) Neue Datei vom 20.05.2021 um 13:45:33 Uhr (s_112321_02_netzdaten_strom_msp.pdf) Neue Datei vom 20.05.2021 um 13:45:42 Uhr (s_112321_03_netzdaten_strom_nsp.pdf) Neue Datei vom 20.05.2021 um 13:45:51 Uhr (s_112321_05_netzdaten_gas.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-







Maßstab: 1:500 Blatt: 1 Benutzer: n50/lt Firma: Ausgabedatum: 2021-05-20 13:43:36	↑	Bestandsplan Gas Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten. Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue ergänzende Unterlagen angefordert werden.	Planauskünfte bestehen aus: Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden, ergänzende Feldbücher, Niederschrift und Schutzanweisungen I	Oberhausener Netzgesellschaft mbH
--	----------	--	--	---

RWW mbH · Am Schloß Broich 1-3 · 45479 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
[REDACTED]
46042 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen	5-1-40/La
Ihre Nachricht	vom 22.4.21
Unsere Zeichen	RN21-0555
Name	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Telefax	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]

Mülheim an der Ruhr, 21. Mai 2021

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)**

Sehr geehrter [REDACTED],

vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon [REDACTED], kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung TNE [REDACTED] unter der Telefonnummer [REDACTED] gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anlage
Planausschnitt PA21-1785

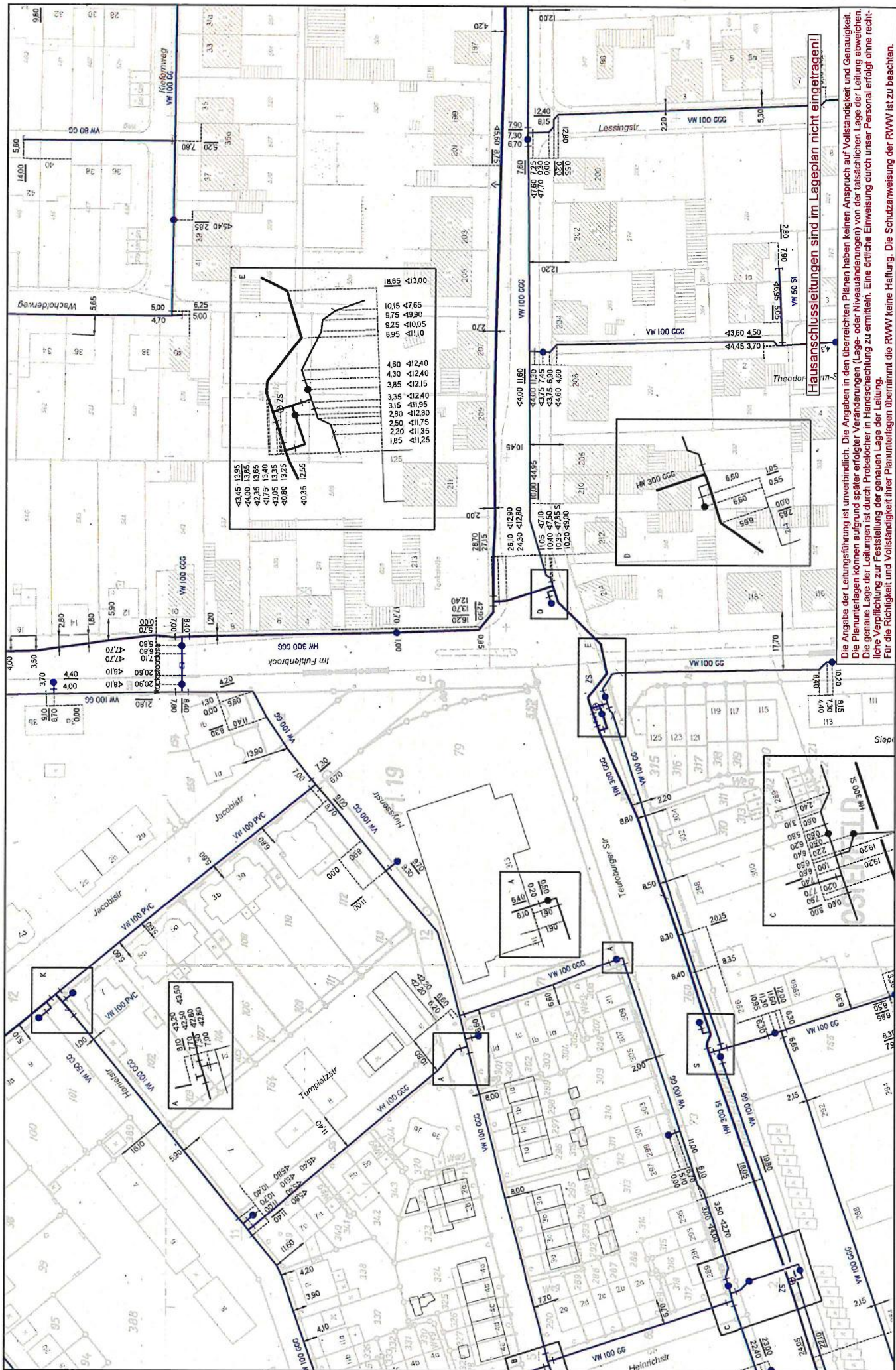
RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1-3 · 45479 Mülheim an der Ruhr · [REDACTED] · rww.de

Sitz der Gesellschaft Mülheim an der Ruhr · Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg · Handelsregister-Nr. HRB 14235
Bankverbindung Commerzbank Mülheim an der Ruhr · BIC COBADEFFXXX · IBAN DE63 3624 0045 0763 7655 00
Gläubiger-IdNr. DE57ZZ00000075282 · Steuer-Nr.: 120/5750/0393 · USt-IdNr. DE120348279



Hausanschlussleitungen sind im Lageplan nicht eingezeichnet!

Die Angabe der Leitungsführung ist unverbindlich. Die Angaben in den überreichten Plänen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die Planunterlagen können aufgrund später erfolgter Veränderungen (Lage- oder Niveauänderungen) von der tatsächlichen Lage der Leitung abweichen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probegruben in Handschachtung zu ermitteln. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzanweisung der RWW ist zu beachten.

Druckdatum: 22.04.2021 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA21-1785

Firma: Stadt Oberhausen 5-4-10

Betreiber: Bebauungsplan - Oberhausen, Teutoburger Str./Turmplatzstr. (Lidl)

RWW GmbH, Am Schloß Broich 1-3, 47459 Mülheim - www.rww.de - Planauskunft Tel. [redacted] Emailadresse: planauskunft@rww.de



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Stadt Oberhausen
46042 Oberhausen

Datum: 25.05.2021

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-OB-148/2021

bei Antwort bitte angeben

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)

Ihr Schreiben vom 22.04.2021

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um
Stellungnahme gebeten.

**Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende
Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht
folgende Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und
Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

**Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35)
ergeht folgende Stellungnahme:**

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im
Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine
Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder
Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des
Landes oder Bundes stehen.

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klever Straße



Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich - falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme:

Die mir vorliegenden Unterlagen der Stadt Oberhausen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 wurden aus Sicht der Luftreinhalteplanung geprüft.

Der Bebauungsplan liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet - Teilplan West und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet - Stufe 3.

Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) sind für die geplante Änderung nicht zu erwarten.

Gegen das o.g. Verfahren besteht aus Sicht des SG 53.01 - Luftreinhalteplanung - unter Berücksichtigung des in der Begründung aufgezeigten Baukonzepts keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.



Ansprechpartner/innen:

Seite 3 von 3

- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35)
[REDACTED]
- Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP)
[REDACTED]

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:
http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB.html

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB_Zustandigkeiten.html

Im Auftrag

gez. [REDACTED]

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
Bauleitplanverfahren, UDB
[REDACTED]
46042 Oberhausen

Ihr Zeichen	5-1-40/La
Unser Zeichen	III-3/FK
Ansprechpartner	[REDACTED]
Zimmer	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Telefax	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]
Datum	25. Mai 2021

**Bebauungsplan VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl) –
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter [REDACTED],

mit Ihrem Schreiben vom 22. April 2021 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen werden. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd, in dem mehrere Handwerksbetriebe ansässig sind. Die Belange des Handwerks sind daher grundsätzlich berührt. Zu den Planunterlagen beziehen wir folgendermaßen Stellung.

Das Interesse des Handwerks an der Struktur des Einzelhandels ist aus verschiedenen Gründen sehr ausgeprägt. Bei vielen Handwerksbetrieben erfolgt der Kontakt zum Kunden über den Verkauf. Eine besondere Rolle kommt hierbei den zentralen Versorgungsbereichen von Städten und Gemeinden zu: Zum einen sind hier regelmäßig einzelhandelsorientierte Handwerksbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten ansässig. Zum anderen ist hier klassischerweise der Einzelhandel verortet, mit dem dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe üblicherweise enge Standortgemeinschaften ausüben. Wenn also die zentralen Versorgungsbereiche in Kommunen größere Kaufkraftabflüsse in Folge großflächiger Einzelhandelsansiedlungen hinnehmen müssen, geraten sie nicht selten in eine Abwärtsentwicklung mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen. Von einem Vielfalts- und Qualitätsverlust in den zentralen Lagen sind dann auch die von uns vertretenen Handwerksbetriebe betroffen. Wichtig für das Handwerk sind daneben auch kleinteilige, integrierte Lagen, die der wohnortnahen Grundversorgung dienen.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.350 qm ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Erweiterung geprüft worden. Im Ergebnis ist u.a. festgestellt worden, dass angesichts der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten die Prüfkriterien zur Verträglichkeit, Nahversorgungsfunktion und Erschließung als erfüllt angesehen werden können (vgl. cima 2020: 34). Dies ist hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens allerdings nur möglich, da in Frage gestellt wird, ob das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd die Mindestanforderungen eines Nahversorgungszentrums weiterhin erfüllen kann (vgl. cima 2020: 29 ff.).

Zum aktuellen Zeitpunkt wird das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd entsprechend des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen allerdings noch als Zentraler Versorgungsbereich festgesetzt. Da „[...] infolge der Realisierung des Planvorhabens eine erhöhte Betroffenheit gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd (Umverteilungsquote von rd. 12 %) zu erwarten ist“ (cima 2020: 29), geben wir zu bedenken, dass eine Schwächung oder der Wegfall des Nahversorgungszentrums Klosterhardt-Süd wiederum negative Folgewirkungen auf die ansässigen Handwerksbetriebe haben könnte.

Literatur

cima 2020: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines LIDL- Lebensmitteldiscounters in Oberhausen, Teutoburger Straße

Mit freundlichen Grüßen,
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF



Standortberater

Stadtplanungsamt - Verbindliche Bauleitplanung -

Der Oberbürgermeister

Stadt Bottrop • Amt 61 • Postfach 10 15 54 • 46215 Bottrop

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
46042 Oberhausen

Bereich 5-1

Elig.: 11 JUNI 2021

Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

Luise-Hensel-Straße 1
46236 Bottrop

Telefon Zentrale:

Zimmer:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Auskunft erteilt:

Aktenzeichen:

(bei Antwort bitte angeben)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 5-1-40/La, 22.04.2021

Meine Nachricht: 26.11.2019

Datum: 28.05.2021

Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 31 Teutoburger Straße/Turnplatz (Lidl) Stellungnahme der Stadt Bottrop

Sehr geehrter

vorbehaltlich des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und
Umweltschutz der Stadt Bottrop gebe ich folgende Stellungnahme zum
Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 31 ab:

Mit Datum vom 26.11.2019 habe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteili-
gung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits
eine Stellungnahme abgeben und darin deutlich gemacht, dass aus
Sicht der Stadt Bottrop Bedenken gegen die geplante Erweiterung des
LIDL-Marktes an der Teutoburger Straße bestehen.

In der Folgezeit wurden mehrere konstruktive Gespräche mit der Stadt-
verwaltung Oberhausen geführt, um zu klären, wie die Planung im Sinne
der Stadt Bottrop optimiert werden kann. So wurde beispielsweise für die
verkehrliche Erschließung des neuen Marktes – die ja zum Teil über
Bottroper Straßenflächen erfolgt – eine vernünftige Lösung gefunden.
Auch konnte die Stadtverwaltung Oberhausen deutlich machen, dass
der geplante Markt mit seiner aufgeständerten Bauweise Besonderheiten
aufweist, die bei der Berechnung der Verkaufsfläche entsprechend
zu berücksichtigen sind.

Die nun vorliegenden Planunterlagen lassen gewisse Anpassungen im
Sinne der Stadt Bottrop erkennen. Beispielsweise betrachtet das Ver-
träglichkeitsgutachten der CIMA Beratung und Management GmbH nicht
nur die Auswirkungen auf die Bottroper zentralen Versorgungsbereiche,
sondern berücksichtigt auch den Nahversorgungsstandort Heidenheck.
Demnach werden für das Nebenzentrum Fühlenbrock und die sonstigen

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:30 - 12:30 Uhr
Mo, Di, Fr 14:00 - 16:00 Uhr
Do 14:00 - 17:00 Uhr

Bankverbindungen:

Sparkasse Bottrop
IBAN: DE39 4245 1220 0000 0129 71
BIC: WELADED1BOT

Postbank Essen
IBAN: DE44 3601 0043 0017 8704 30
BIC: PBNKDEFF

Volksbank Kirchhellen eG
IBAN: DE82 4246 1435 5200 0070 00
BIC: GENODEM1KIH

Haltestelle des öffentlichen Nach-
verkehrs:
ZOB Berliner Platz

Internet:
www.bottrop.de

**Stadtplanungsamt
- Verbindliche Bauleitplanung -**

Datum: 28.05.2021

Seite 2

Einzelhandelsstandorte (zu denen auch der Nahversorgungsstandort Heidenheck gehört) Kaufkraftabflüsse mit jeweils 2,4 % des aktuellen Umsatzes prognostiziert.

Die Größenordnung der Umsatzumverteilung ist zwar relativ moderat, kann aber am konkreten Standort Heidenheck dennoch zu nachteiligen Auswirkungen auf den dortigen Lebensmittelmarkt und damit die Nahversorgung in diesem Bereich führen.

Aus diesem Grund und weil Unklarheiten in Bezug auf das methodische Vorgehen des Verträglichkeitsgutachtens bestehen (hierzu weiter unten), werden die bereits mit Stellungnahme vom 29.11.2019 erhobenen Bedenken vom Grundsatz her weiter aufrechterhalten und im Folgenden konkretisiert und ergänzt:

Methodisches Vorgehen

Die CIMA Beratung und Management GmbH hat im Rahmen ihres „Verträglichkeitsgutachtens zur Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in Oberhausen, Teutoburger Straße“ vom 04.12.2020 (aktualisiert am 04.02.2021) untersucht, wie sich das Vorhaben auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur auswirkt. Geplant ist ein LIDL-Markt mit einer bauordnungsrechtlich relevanten Verkaufsfläche von 1.350 m².

Das Gutachten unterscheidet zwischen „produktiven“ und „unproduktiven“ Verkaufsflächen. Zu den „unproduktiven“ Verkaufsflächen gehören demnach „Verkehrsflächen im Gebäude, die für den Zugang in das Obergeschoss notwendig sind (Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug)“ (Seiten 5 und 11).

Zur „produktiven“ Verkaufsfläche wird jedoch nur der eigentliche Verkaufsraum gerechnet. Sämtliche Nebenflächen die ebenfalls von Kundinnen und Kunden betreten werden können, wie z.B. Pfandraum, Abstellfläche für Einkaufswagen, Vorkassenbereich; Windfang, werden als „unproduktive“ Verkaufsflächen gewertet. Somit ergibt sich eine Aufteilung der geplanten Gesamtverkaufsfläche auf 990 m² „produktive“ Verkaufsfläche und 360 m² „unproduktive“ Verkaufsfläche.

Lediglich ein Teil dieser „unproduktiven“ Verkaufsflächen wird dann der produktiven Verkaufsfläche (990 m²) wieder hinzugerechnet und bildet schließlich eine „objektbezogene“ Verkaufsfläche in einer Größe von 1.060 m², die anschließend die Grundlage für die Berechnung der Umsatzverteilung bildet.

Begründet wird diese spezielle Berechnungsmethode mit den baulichen Besonderheiten der geplanten Filiale. Durch den Verkaufsraum im ersten Obergeschoss werden zusätzliche Verkehrsflächen (Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug) erforderlich.

Die Stadt Bottrop sieht diese Berechnungsmethode und die auf dieser Grundlage erfolgte Umsetzung in den Bebauungsplan aus mehreren Gründen kritisch.

Stadtplanungsamt
- Verbindliche Bauleitplanung -

Datum: 28.05.2021

Seite 3

- Es findet sich keine gesetzliche Grundlage für eine Aufteilung in „produktive“ und „unproduktive“ Verkaufsfläche.
- Der Teil der „unproduktiven“ Verkaufsfläche, der schließlich der „objektbezogenen“ Verkaufsfläche hinzugerechnet wurde, wurde nicht anhand der konkreten Pläne für das Objekt ermittelt (was, wie die Planunterlagen zeigen, ohne weiteres möglich gewesen wäre), sondern er wurde aus den Flächengrößen anderer ebenerdiger Filialen argumentativ abgeleitet.
- Das CIMA-Gutachten definiert die „unproduktiven“ Verkaufsflächen als „Verkehrsflächen im Gebäude, die für den Zugang in das Obergeschoss notwendig sind (Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug)“ (Seiten 5 und 11). Diese abschließende Aufzählung „Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug“ wurde nicht in die Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans übernommen. Dort wird die „unproduktive“ Verkaufsfläche wie folgt beschrieben: „Eingangsbereiche, Pfandrückgabe, Bewegungs- und Verkaufsflächen, Packzone, Einkaufswagen-sammelstelle und sonstige, vergleichbare Flächen“. Damit besteht ein Widerspruch zwischen dem CIMA-Gutachten und der Planzeichnung.

Vor dem Hintergrund dieser Unstimmigkeiten sollten die Planunterlagen aus Sicht der Stadt Bottrop überarbeitet werden:

- In der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans sollten für die Beschreibung der „unproduktiven“ Verkaufsflächen die Definition des CIMA-Gutachtens verwendet werden: „Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug“.
- Die Größe dieser „unproduktiven“ Verkaufsflächen (Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug) sollte anhand der Planunterlagen exakt ermittelt und die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens anschließend auf dieser Grundlage neu berechnet und beurteilt werden.

Unter diesen Voraussetzungen wäre die Verringerung der rechtlich zu ermittelnden Verkaufsfläche als Grundlage für die Berechnung der Umsatzverteilung nachvollziehbar. Die Auswirkungen der Filiale auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur können durch diese Berechnungsmethode relativiert werden.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung

Die CIMA Verträglichkeitsuntersuchung stellt auf Seite 27 fest, dass die Zulässigkeit des geplanten Erweiterungsvorhabens die Übereinstimmung mit dem Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraussetze und dass in diesem Zusammenhang vor allem der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW zu beachten sei. Es wird ausgeführt, dass das Vorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liege und daher die so genannte „Ausnahmeregelung“ des Ziels 6.5-2 des LEP zur Anwendung komme.

Nach Ansicht der Stadt Bottrop sind die Voraussetzungen für das Anwenden der „Ausnahmeregelung“ im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Stadtplanungsamt
- Verbindliche Bauleitplanung -

Datum: 28.05.2021

Seite 4

Die Planung stimmt daher nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. Beispielsweise wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung schon heute durch den vorhandenen kleinflächigen LIDL-Markt gewährleistet. Ergänzend verweise ich auf das Urteil des Obergerverwaltungsgerichts Münster vom 26.02.2020 (7 D 49/16.NE).

Ich halte es daher weiterhin für erforderlich, die geplante Verkaufsfläche des LIDL-Marktes zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Stellungnahme(n) (Stand: 19.05.2021)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turmplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 23.04.2021 - 25.05.2021

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: Hanielstrasse [REDACTED] 46119 Oberhausen E-Mail: [REDACTED] Telefon: [REDACTED]
Bürger ID:	17584
Stellungnahme:	Erstellt am: 10.05.2021 Ich bin gegen eine Vergrößerung, oder Aufstockung des LiDL an der Teutoburger Straße. Den Häusern an der Turmplatzstrasse wird das Licht genommen. Das Geschäft liegt viel zu nahe an den Häusern. Das bedeutet einen Verlust des Wertes der Häuser. Der hohe Bau stört auch den Charakter der Zechensiedlung mit den eher niedrig gebauten Häusern. Die Zuwegung durch die Spielstrasse fände ich unpassend. Jetzt schon werden die Kunden ein kleines Stück über eine Spielstrasse zum LiDL Parkplatz geführt, obwohl noch eine zweite Zuwegung an der Teutoburger Straße vorhanden ist. Wahrscheinlich würde auch dem Netto Laden ca. 800 Meter weiter erliche Kunden verloren gehen. Wenn anschließend nur LiDL überbleiben würde, würde das für LiDL eine Monopolstellung darstellen. Anhänge: -

46119 Oberhausen

46119 Oberhausen

Einschreiben/Rückschein
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
Bauleitplanverfahren
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Bereich 5-1

Elig.: **21. MAI 2021**

Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

17. Mai 2021

VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung des im Betreff genannten Bebauungsplans mache ich die nachfolgende Eingabe:

██████████ Liegenschaft Jacobistraße 1 in 46119 Oberhausen, welche nur getrennt durch die Verkehrsfläche der Huyssenstraße unmittelbar nördlich an das Planvorhaben angrenzt.

██████████ vorbezeichnete Liegenschaft wird nachfolgend – unter Bezugnahme auf die Terminologie der Plananlagen – kurz auch als „*Immissionsort Jacobistraße 1*“ bezeichnet werden.

Ich bin der Auffassung, dass die bisherige Planung zum Vorhaben, insbesondere die schalltechnische Untersuchung der *Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen Brilon Bondzio Weiser mbH* vom 08.02.2021 (nachfolgen auch kurz „*Untersuchung*“ genannt), die tatsächliche Lärmsituation vor Ort unzutreffend erfasst (dazu nachfolgend bei 1.) und im Übrigen auch teilweise auf falschen rechtstatsächlichen Prämissen beruht, die zu unzutreffenden Schlussfolgerungen geführt haben (dazu sodann bei 2.).

1. Unzutreffende tatsächliche Erfassung der örtlichen Verhältnisse

Die schalltechnische Untersuchung vom 08.02.2021 geht ohne nähere Angaben davon aus, dass zur Nachtzeit im Plangebiet keine Anlieferungen durchgeführt werden (vgl. Ziff. 3.3.1 – Seite 21 oben).

Lediglich eine der im Tagesverlauf von der Untersuchung angesetzten Anlieferungen soll innerhalb der morgendlichen Ruhezeit vom 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr liegen (vgl. Ziff. 3.1.6 – Seite 18 oben).

Diese Annahmen sind unter Zugrundelegung meiner jahrzehntelangen Erfahrungen als Nachbarin des sortimentsgleichen Bestandsmarktes lebensfremd.

Anlieferungen mit schweren LKW, insbesondere von Milch- und Frischeprodukten, erfolgen beim Bestandsobjekt regelmäßig in den Nachtstunden zwischen 4:00 Uhr und 6:00 Uhr morgens.

Zu diesem Zweck wird nach meiner Kenntnis im Bestandsmarkt unmittelbar hinter der Laderampe ein Raum für eine sog. Frühanlieferung vorgehalten, welcher zum übrigen Lager-/Verkaufsbereich abgeschlossen ist und autark, auch ohne das Marktpersonal anwesend wäre, von dem jeweiligen Anlieferungsfahrer betreten werden kann.

Ich gehe davon aus, dass eine entsprechende Frühanlieferungsmöglichkeit, ohne dass das bislang aus den Planunterlagen ersichtlich wäre, auch bei dem Planvorhaben vorgesehen ist.

Ich bitte diesbezüglich um Ihre ergänzende Auskunft, ob eine solche Frühanlieferungsmöglichkeit vorgesehen ist, und ob im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens Auflagen z.B. dahingehend vorgesehen sind, dass Anlieferungen keinesfalls vor 6:00 Uhr morgens erfolgen dürfen.

Die Untersuchung geht ferner, wie sich aus der dortigen Anlage 9 ergibt, zumindest inzident davon aus, dass sich am Immissionsort Jacobistraße 1 durch das Errichten einer Lärmschutzwand auch die zu berücksichtigenden Immissionen bei Anlieferungsfahren, insbesondere bei der sog. *Anfahrt rückwärts* deutlich vermindern werden.

Diesen Ansatz kann ich in der Realität nicht nachvollziehen.

Letzteres deshalb nicht, weil die textlichen Festsetzungen des hier gegenständlichen Bebauungsplans die Errichtung einer Lärmschutzwand in Höhe von 2,0 m lediglich zwischen den dort zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkten A bis D vorsehen. Die Lärmschutzwand endet damit an der heute und auch in Zukunft weiterbestehenden Einfahrt Huyssenstraße zum Plangelände. Die Wohnbebauung am Immissionsort Jacobistraße 1 liegt damit nur zu ca. 50% der Lärmschutzwand gegenüber; der restliche Bereich entfällt auf die fortbestehende Einfahrt.

Bei einer so positionierten Lärmschutzwand kann diese insbesondere bei LKW-Anlieferungsfahren auf der geplanten Schrägrampe schon aus topographischen Gründen keine oder zumindest keine wesentliche Abschirmungswirkung auf den Immissionsort Jacobistraße 1 entfalten.

Dies deshalb nicht, weil in unmittelbarer Bezugslinie zwischen der Schrägrampe und dem Immissionsort Jacobistraße 1 die ca. acht Meter breite Einfahrt belegen ist, welche nur durch ein (im Plan nicht näher, insbesondere nicht näher als lärmabschirmend definiertes) Schiebetor verschlossen ist. Unterstellt man die Weiterverwendung des im Bestand aktuell verwendeten Schiebetors, welches lediglich aus einem ca. 1,0 Meter hohen Aluminiumgitter besteht, dürfte sich hier nicht nur eine im Lärm- und Schallschutz als Schlüssellocheffekt bezeichnete Wirkung ergeben; vielmehr ist eher von einem „Scheunentoreffekt“ auszugehen.

Selbst wenn man jedoch davon ausgehen würde, dass das Schiebetor aus einem zumindest latent lärm mindernden Material besteht und sich in seiner Höhe an der Lärmschutzwand orientiert (für letzteres sprechen immerhin indiziell die fotorealistischen Abbildungen im Plan), muss dieses Schiebetor aus der Natur der Sache heraus für jede Anlieferungsfahrt auf das Plangelände geöffnet werden.

Dass nach einer solchen Öffnung und insbesondere vor dem Beginn der Rückwärtsfahrt auf die Schrägrampe ein Wiederverschließen des Tores zu erfolgen hat, kann ich den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entnehmen.

Dem jeweiligen Anlieferungsfahrer und/oder dem Vorhabenträger ein insofern "freiwilliges" Vorgehen dahingehend zu unterstellen, dass das geöffnete Tor nach jeder Einfahrt geschlossen wird, insbesondere bevor die Auffahrt auf die Laderampe erfolgt, erachte ich für lebensfremd. Dies zum einen, weil bereits beim Bestandsmarkt das vorhandene Zufahrtstor fast permanent außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Wochenenden und Feiertagen geöffnet ist. Schließungen erfolgen allenfalls sporadisch ohne erkennbaren sachlichen Anlass. Zum anderen weiß ich aus der Ansprache von Lkw-Fahrern, die den Bestandsmarkt beliefern, dass diese eigentlich immer unter Zeitdruck stehen und sich für die Belange der Nachbarschaft erst dann interessieren, wenn man massiv mit dem Hinzuziehen der Polizei droht.

Vor dem Hintergrund solcher Erfahrungen mit der Torschließung im Bestand halte ich zudem die Grundannahme der schalltechnischen Untersuchung vom 08.02.2021 für verfehlt, über die Zufahrt Huyssenstraße würde nur der Anlieferungsverkehr abgewickelt.

Bei der Zufahrt Huyssenstraße handelt es sich um die gegenwärtige Hauptzufahrt, welche sämtlichen Kunden des Marktes seit Jahren geläufig ist. Es entspricht deshalb der Lebenswahrscheinlichkeit, dass diese Zufahrt auch zukünftig von Kunden angefahren werden wird. Finden diese Kunden die Einfahrt dann offen vor, entspricht es einer überragenden Wahrscheinlichkeit, dass jene die Zufahrt zum Markt auch weiter benutzen werden.

Wenn insofern im Bebauungsplan keine entsprechenden textlichen Festsetzungen zu einer Verschlusspflicht oder Ähnlichem getroffen werden, dürfte bei einem regelmäßig offenstehenden bzw. nach Anlieferungsvorgängen nicht wieder geschlossenem Tor sich die Zufahrt Huyssenstraße schnell als weiterer Zufahrtsweg auch für den Nicht-Lieferverkehr etablieren. Zur Abwendung dieses naheliegenden Risikos leistet der Plan bislang keinerlei Beitrag.

Das Anordnen einer bloßen Verschlusspflicht für das Tor erachte ich im Übrigen aber keinesfalls für allein effizient. Der Plan muss m.E. zwingend Vorgaben zur (lärmmindernden) Beschaffenheit des Schiebetors sowie auch zur Verlängerung der Lärmschutzwand westlich der Einfahrt Huyssenstraße enthalten. Andernfalls scheidet eine Wirksamkeit der Lärmschutzwand in Bezug auf den Immissionsort Jacobistraße 1 schon aus denklogischen Gründen sicher aus.

Selbst wenn der Plan entsprechende, von mir oben skizzierte textliche Vorgaben enthalten würde - was aktuell nicht der Fall ist -, erachte ich die schallschutztechnische Untersuchung auch aus weiteren, nachfolgend dargestellten rechts-tatsächlichen Gründen für fehlerhaft:

2. Rechts-tatsächliche Fehlerhaftigkeiten der Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung vom 08.02.2021 unterstellt am Immissionsort Jacobistraße 1, dass Pegelspitzen durch Einzelgeräusche das zulässige Höchstmaß um max. 3 dB(A) überschreiten würden (vgl. Ziff. 3.3.1 – Seite 20 unten).

Zu dieser Annahme gelangt die Untersuchung zum einen dadurch, weil sie - ohne dies zu begründen - keine einzige Fahr-/Entladebewegung zur Nachtzeit annimmt; zum anderen aber auch deswegen, weil sie für die Fahrbewegung der rückwärts auf der Schrägrampe befindlichen LKW lediglich eine Schallleistung von 68 dB(A) unterstellt.

Beide vorgenannten Annahmen der Untersuchung sind m.E. fehlerhaft. Zur fälschlichen Nichtberücksichtigung von Nachtlieferungen verweise ich bereits auf meine Ausführungen oben bei 1.

Bezüglich der Annahme einer Schallleistung von (lediglich) 68 dB(A) setzt sich die Untersuchung in Widerspruch zu der von ihr selbst zitierten und damit mutmaßlich auch herangezogenen Literatur - insbesondere dem im Literaturverzeichnis unter der Ziffer 15 (S. 32 unten) aufgeführten Publikation:

Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschimmission durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Fachzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2005.

Gemäß der vorzitierten Publikation beträgt das übliche Fahrgeräusche der hier zu berücksichtigenden schweren Anlieferungs-LKW im normalen Fahrbetrieb 63 dB(A). Zu dieser Grundlautstärke treten dann allerdings diverse Aufschläge.

Zunächst ein sog. Rangieraufschlag auf Betriebsgeländen, der mit bis zu 5 dB(A) angenommen wird. So gelangt man in einem ersten Schritt zu dem auch von der schalltechnischen Untersuchung angenommen Wert von 68 dB(A).

Gemäß dem vorzitierten technischen Bericht des Hessischen Landesamtes (dort Ziff. 8.1.2) ist, soweit durch die LKW auf Betriebsgeländen Steigungen von mehr als 7 % überwunden werden müssen, was bei der am Planobjekt projektierten Lieferrampe der Fall ist, ein weiterer Aufschlag von 3 dB(A) zu berücksichtigen; sodass der Basiswert bereits bei 71 dB(A) liegt.

Schließlich sind gemäß Hessischem Landesamt a.a.O. sog. *Einzelereignisse* mit folgenden Schallleistungspegeln anzusetzen:

- | | |
|------------------|-----------|
| • Anlassen | 100 dB(A) |
| • Türen schlagen | 100 dB(A) |
| • Leerlauf | 94 dB(A) |
| • Betriebsbremse | 108 dB(A) |

Alle diese oben aufgeführten Einzelereignisse sind bei den hier in Rede stehenden Anlieferungsvorgängen zum Planobjekt als regelmäßig auftretend einzustufen.

Letzteres ergibt sich bereits daraus, dass der jeweilige Anlieferungsfahrer bei einem typischen Anlieferungsvorgang zunächst das Tor an der Einfahrt Huyssenstraße öffnen muss (dazu mutmaßlich die Tür des Lkw öffnen und wieder schließen muss und selbigen dabei im Leerlauf belässt), anschließend auf das Betriebsgelände bzw. den Parkplatz einfährt, dann das Zufahrtstor wieder schließt und ggf. das Rolltor zur Anlieferung öffnet – während der LKW sich erneut im Leerlauf befindet oder neu gestartet werden muss –, um erst anschließend rückwärtig die Anlieferungsrampe heraufzufahren.

Die bisherige Konzeption des Planvorhabens *zwingt* die Anlieferungsfahrer mithin geradezu zu mehreren *Einzelereignissen* des Anlassens, Türeenschlagens und/oder Leerlaufes des Lkw's, so dass alleine vor diesem Hintergrund mit erheblichen – von der schalltechnischen Untersuchung bislang nicht berücksichtigten – Lärmemissionen zu rechnen ist.

Darüber hinaus lässt die Untersuchung das Rückwärtsfahren der LKW unter Betrieb einer sog. Rückfahrwarneinrichtung unberücksichtigt. Bei derartigen Rückfahrwarneinrichtungen ist im Mittel mit einem Schalleistungspegel von 99 dB(A) zu kalkulieren. Diese Grundpegel sind in aller Regel wegen der sog. Tonhaltigkeit des Rückfahrwarneinrichtungsgeräusches noch um einen Pegelzuschlag von 3 dB(A) zu erhöhen.

Last but not least kommt hier hinzu, dass das Planobjekt regelhaft auch von LKW-Fahrzeugen angefahren werden wird, die über bordeigene Kühlaggregate/-maschinen verfügen. Auch die von jenen Aggregaten ausgehenden Geräuschimmissionen, welche in der Literatur im Mittel mit LWA = 92 dB(A) beschrieben werden, thematisiert die schalltechnische Untersuchung nicht.

Hätte die Untersuchung die vorgenannten Aspekte (Zuschlag für LKW-Betrieb an Steigungen, Zuschläge für diverse standortbedingt unvermeidliche *Einzelereignissen*, Zuschlag für Rückfahrwarneinrichtung und Zuschlag für Kühlaggregate) ebenso berücksichtigt wie die bisher fehlende Nachtanlieferung, wäre sie sicher zur der Auffassung gelangt, dass nicht nur singuläre Spitzenpegel durch Einzelgeräusche das zulässige Höchstmaß im Nachtzeitraum von 60 dB(A) am Immissionsort Jacobistraße 1 deutlich überschreiten, sondern praktisch jeder Anlieferungsvorgang in Gänze.

3. Schlussfolgerungen

Das Planvorhaben kann nach alledem in seiner gegenwärtigen Gestalt keinen Bestand haben. Insbesondere ist die geplante Warenanlieferung über die Huyssenstraße grundsätzlich in Frage zu stellen. Letzteres nicht nur deshalb, weil es sich bei der Huyssenstraße um eine Spielstraße handelt, die generell von Schwerlastverkehr freizuhalten sein sollte, sondern insbesondere auch, weil nur durch eine Anlieferung über die neue Zufahrt an der Straße Im Fuhlenbrock unter angemessener Verlängerung der vorgesehenen Lärmschutzwand bis an die geplante Rampenauffahrt ggf. ein der TA Lärm sowie der DIN 18005 entsprechender Richtwert am Immissionsort Jacobistraße 1 (auch zur Nachtzeit) hergestellt werden kann.

Dass eine Anlieferung über die Zufahrt Im Fuhlenbrock bislang mit Blick auf die LKW-Schleifkurven verworfen wurde, ist m.E. keine sachgerechte Entscheidung. Dies deshalb nicht, weil durch Wegfall der mittleren Parkinsel auf dem Plangelände die erforderlichen Schleifkurven ohne weiteres dargestellt werden können. Der damit verbundene Verzicht auf einige wenige Parkplätze ist vom Vorhabenträger hinzunehmen, wenn so ein rechtskonformer Zustand in Bezug auf den Immissionsort Jacobistraße 1 hergestellt werden kann.

Ob ein solcher, rechtskonformer Zustand für den Immissionsort Jacobistraße 1 überhaupt herstellbar ist, wäre allerdings zunächst durch den Vorhabenträger mit einer neuen schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Parameter festzustellen.

Bis dahin behalte ich mir nicht nur in Bezug auf dessen Lärmentwicklung, sondern auch bezüglich des Planvorhabens insgesamt sämtliche Rechtsschutzmöglichkeiten vor.

Mit freundlichen Grüßen



Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Stellungnahme(n) (Stand: 08.02.2022)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB
Zeitraum: 04.01.2022 - 04.02.2022

Behörde:	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 13
Frist:	04.02.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 12.01.2022, Aktenzeichen: Stellungnahme -221001- Sehr geehrte Damen und Herren, sie erhalten mit dieser E-Mail unsere Stellungnahme Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH Technik Niederlassung West [REDACTED] Friedrichstr. 1, 46483 Wesel E-Mail: [REDACTED] www.telekom.de ERLEBEN, WAS VERBINDET. Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben GROSSE VERÄNDERUNGEN.FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN. Anhänge: Stellungnahme -221001- (s_1641999114_stellungnahme_-221001-.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Deutsche Telekom Technik GmbH, Friedrichstr.1, 46483 Wesel
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

[REDACTED]
[REDACTED]
**7. Januar 2022 | Erneute 2. Beteiligung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
VBB Nr. 31 Teutoburger Str./Turnplatzstr. (Lidl)
-Stellungnahme 221001-**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 211058 vom 11.04.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Freundliche Grüße

i.A.
[REDACTED]

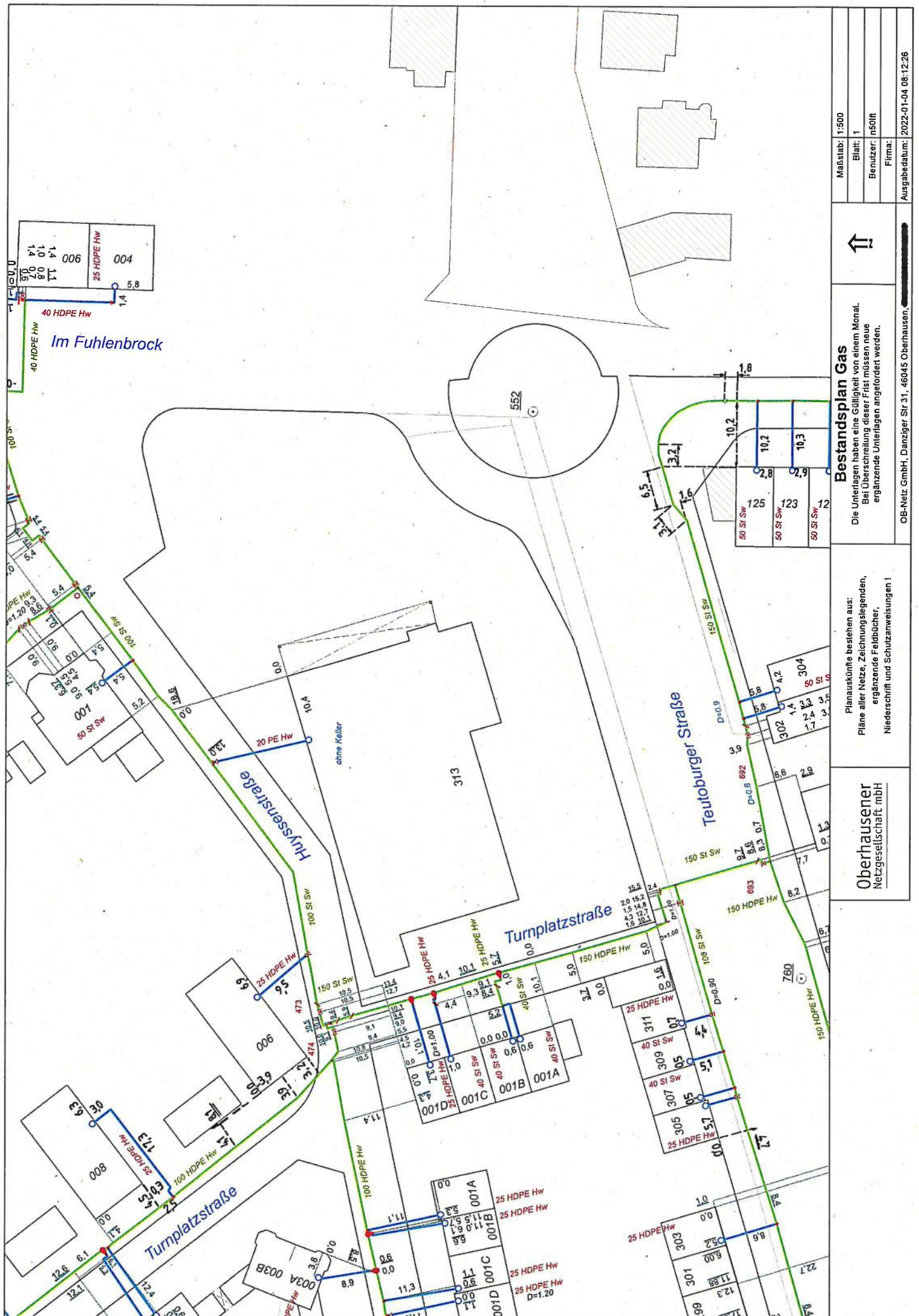
i.A.
[REDACTED]

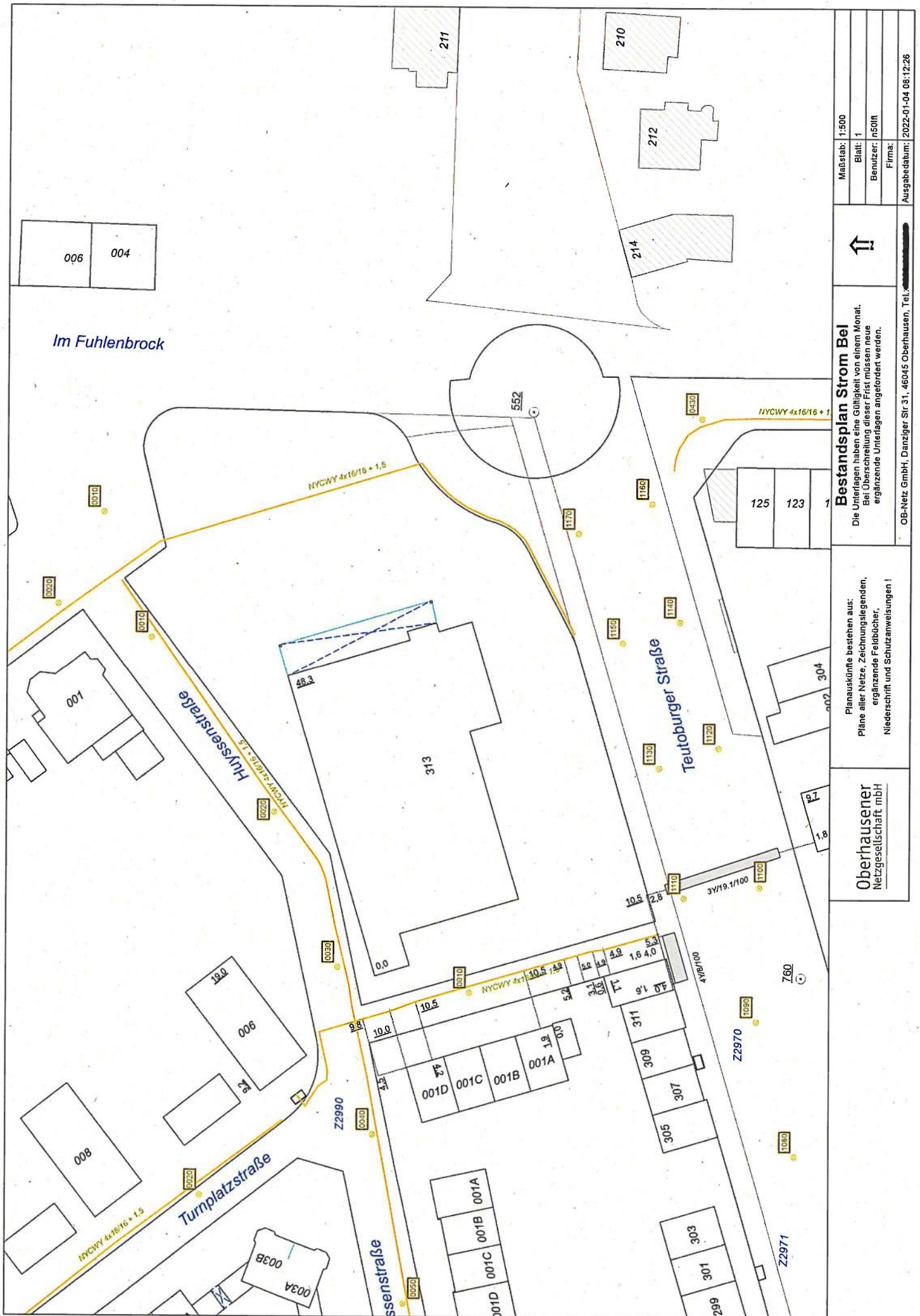
Anlage(n): Keine

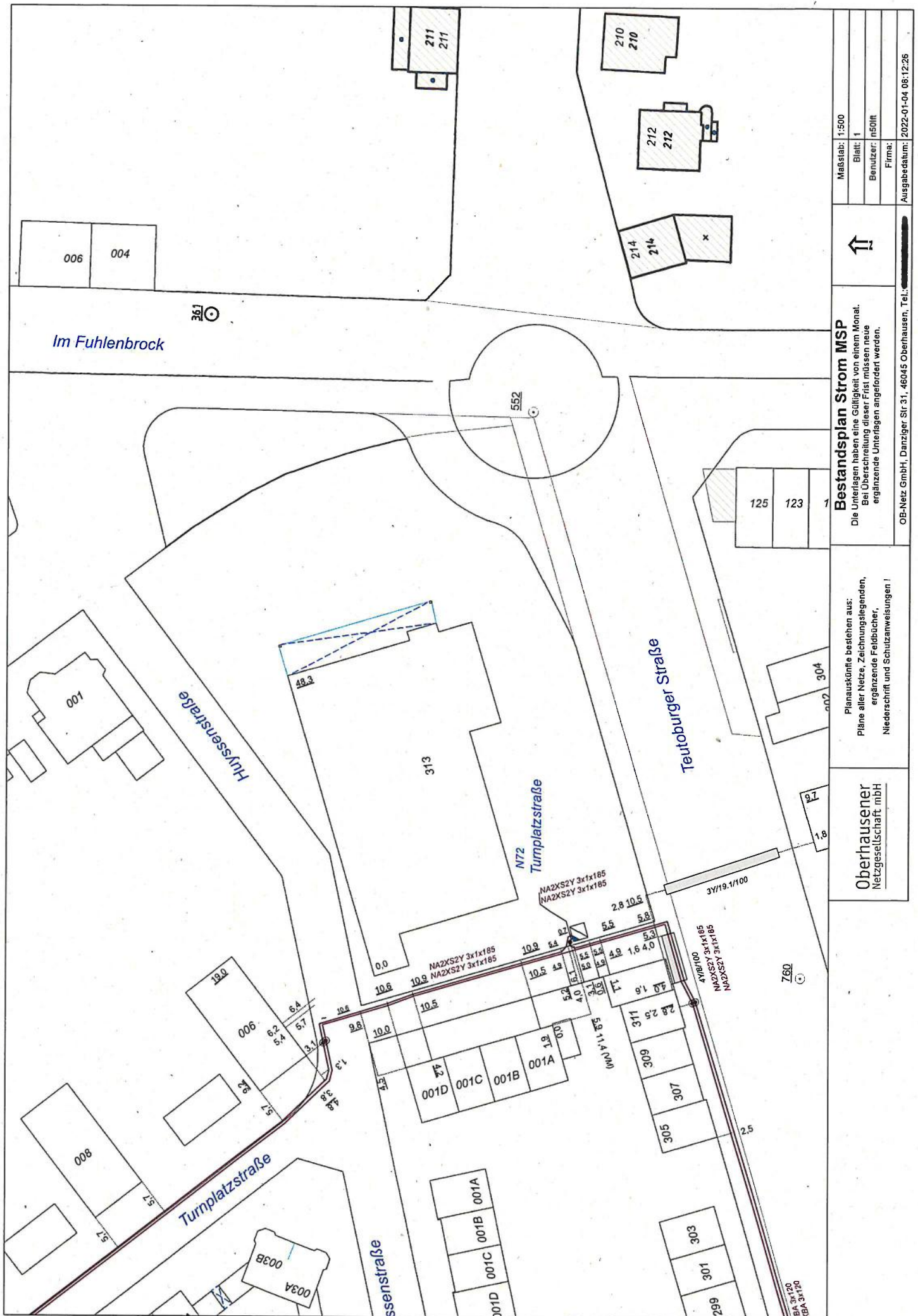
Stellungnahme(n) (Stand: 08.02.2022)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB
Zeitraum: 04.01.2022 - 04.02.2022

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	04.02.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 17.01.2022, Aktenzeichen: 2022/VBB031 Sehr geehrte Damen u. Herren, grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist in diesem Gebiet z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Die Plan auszüge des betroffenen Gebietes werden in dieses Portal hochgeladen. Mit freundlichen Grüßen i.A. [REDACTED] Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH Danziger Straße 31 46045 Oberhausen Telefon [REDACTED] Fax [REDACTED] E-Mail [REDACTED] Homepage www.ob-netz.de Anhänge: 01_Netzdaten_Strom BEL (s_1642401592_01_netzdaten_strom_bel.pdf) 02_Netzdaten_Strom MSP (s_1642401592_02_netzdaten_strom_msp.pdf) 03_Netzdaten_Strom NSP (s_1642401592_03_netzdaten_strom_nsp.pdf) 05_Netzdaten_Gas (s_1642401592_05_netzdaten_gas.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-







Maßstab: 1:500
Blatt: 1
Benutzer: n50lt
Firma:
Ausgabedatum: 2022-01-04 08:12:26



Bestandsplan Strom MSP
 Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von einem Monat.
 Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue
 ergänzende Unterlagen angefordert werden.

Planauskünfte bestehen aus:
 Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden,
 ergänzende Feldbücher,
 Niederschrift und Schutzanweisungen!

Oberhausener
 Netzgesellschaft mbH

OB-Netz GmbH, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208 4000-1

Stellungnahme(n) (Stand: 08.02.2022)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB
Zeitraum: 04.01.2022 - 04.02.2022

Behörde:	Handwerkskammer Düsseldorf [REDACTED]
Frist:	04.02.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 17.01.2022, Aktenzeichen: - Bebauungsplan VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatz (Lidl) – hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der erneuten 2. Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Sehr geehrter [REDACTED], mit Ihrem Schreiben vom 3. Januar 2022 baten Sie uns erneut um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung. Die Handwerkskammer hatte im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren auf die negative Betroffenheit des gemäß Einzelhandelskonzept Oberhausen 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Klosterhardt-Süd durch die vorliegende Planung hingewiesen. Zwischenzeitlich ist uns die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen vom 15.11.2021 vorgelegt worden, im Rahmen dessen das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich fortgeschrieben werden soll. Sofern die Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wird und infolgedessen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die vorliegende Planung zu erwarten sind, tragen wir keine weiteren Bedenken gegen oder Anregungen für die vorliegende Planung vor. Bis zum ortspolitischen Beschluss der Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2021 halten wir daher inhaltlich an unserer Stellungnahme vom 25. Mai 2021 fest. Mit freundlichen Grüßen HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF Anhänge: 2022-01-17_Stellungnahme_Oberhausen_bpl_VBB31_Teutoburger Straße_Turnplatz (Lidl) (s_1642432913_2022-01-17_stellungnahme_oberrhausen_bpl_vbb31_teutoburger_strasse_turnplatz__lidl_.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren
[REDACTED]
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Ihr Zeichen	5-1-40/Lau
Unser Zeichen	III-3/FK/go
Ansprechpartner	[REDACTED]
Zimmer	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Telefax	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]
Datum	17. Januar 2022

Bebauungsplan VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatz (Lidl) –
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der erneuten 2. Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3
BauGB

Sehr geehrter [REDACTED],

mit Ihrem Schreiben vom 3. Januar 2022 baten Sie uns erneut um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Die Handwerkskammer hatte im vorausgegangenen Beteiligungsverfahren auf die negative Betroffenheit des gemäß Einzelhandelskonzept Oberhausen 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Klosterhardt-Süd durch die vorliegende Planung hingewiesen. Zwischenzeitlich ist uns die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen vom 15.11.2021 vorgelegt worden, im Rahmen dessen das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich fortgeschrieben werden soll. Sofern die Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wird und infolgedessen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die vorliegende Planung zu erwarten sind, tragen wir keine weiteren Bedenken gegen oder Anregungen für die vorliegende Planung vor. Bis zum ortspolitischen Beschluss der Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2021 halten wir daher inhaltlich an unserer Stellungnahme vom 25. Mai 2021 fest.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF



Standortberater

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 102755
40018 Düsseldorf

<http://www.hwk-duesseldorf.de>

Volksbank Düsseldorf Neuss eG
BLZ 301 602 13 / Konto 200 001 176
BIC GENODE33DNE
IBAN DE02 3016 0213 0200 0011 76

Postbank Köln
BLZ 370 100 50 / Konto 6118
BIC PBNKDE33
IBAN DE48 3701 0050 0006 1185 00

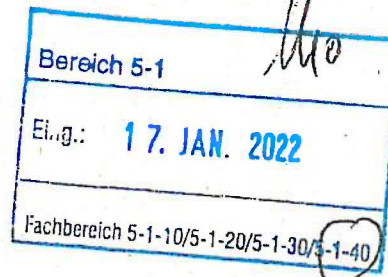
MAN GHH Immobilien GmbH



MAN GHH Immobilien GmbH Sterkrader Venn 2 46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen / Technisches Rathaus
Fachbereich 5-1-40/Planungsrecht und Verfahren

Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen



Abl. / Kürzel
MG/Eh.

Telefon

Telefax

E-Mail

Oberhausen

12.01.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl) -
in Oberhausen-Osterfeld
Unser Aktenzeichen: Erzgrubenfelder MAN SE Bd. VI Nr. 348**

Sehr geehrter

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.12.2021.

Namens der TRATON SE teilen wir Ihnen mit, dass das Vorhaben im Bereich des Eisensteindistriktfeldes "Gottes Gnaden" liegt.

Das Bergrecht an dem Eisensteindistriktfeld ist 1990 erloschen.
Wir waren bis zum Erlöschen des Bergrechtes dessen Rechtsinhaber.

Nach Sichtung der hier vorhandenen Unterlagen hat sich herausgestellt, dass im Bereich des Plangebietes Eisenstein nur an der Erdoberfläche ergraben wurde; ein untertägiger Bergbau erfolgte nicht.

Mit freundlichen Grüßen

MAN GHH Immobilien GmbH



Sitz der Gesellschaft: Oberhausen

Registergericht:
Amtsgericht Duisburg, HRB 13300

MAN GHH Immobilien GmbH - Postfach 10 11 55 - 46011 Oberhausen
Hausadresse: Sterkrader Venn 2 - 46145 Oberhausen

USt-Ident-Nr. DE 811136803

Deutsche Bank AG, Oberhausen
BLZ 365 700 49, Kto.-Nr. 4 252 540
IBAN: DE75 3657 0049 0425 2540 00
BIC Code: DEUTDE3305

348_Gottes Gnaden_Stadt Oberhausen_B-Plan Nr. 31 Teutoburger Straße, Turnplatzstraße in Oberhausen-Osterfeld

Stellungnahme(n) (Stand: 08.02.2022)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB
Zeitraum: 04.01.2022 - 04.02.2022

Behörde:	RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Frist:	04.02.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 01.02.2022, Aktenzeichen: RN22-1140 siehe Anhang Anhänge: 2022-02-01_Stellungnahme_Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr (s_1643719374_2022-02-01_stellungnahme_aufstellung_des_vorhabenbezogenen_bebauungsplans_vbb_nr._31_.pdf) PA22-0054 (s_1643719374_pa22-0054.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

RWW mbH · Am Schloß Broich 1-3 · 45479 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 /
Planungsrecht und Verfahren
[REDACTED]
46042 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen	5-1-40/Lau
Ihre Nachricht	vom 3.1.2022
Unsere Zeichen	RN22-1140
Name	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Telefax	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]

Mülheim an der Ruhr, 1. Februar 2022

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/
Turnplatzstraße (Lidl)**

Sehr geehrter [REDACTED], sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linieneinführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service Point Oberhausen, Tel. [REDACTED], kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

In Abhängigkeit der Einführungsstelle der Hausanschlussleitung ist ein bedarfsorientierter Ausbau im Zuge der Erschließung erforderlich. Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung Netzplanung, [REDACTED], Tel. [REDACTED], gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

[REDACTED]
[REDACTED]

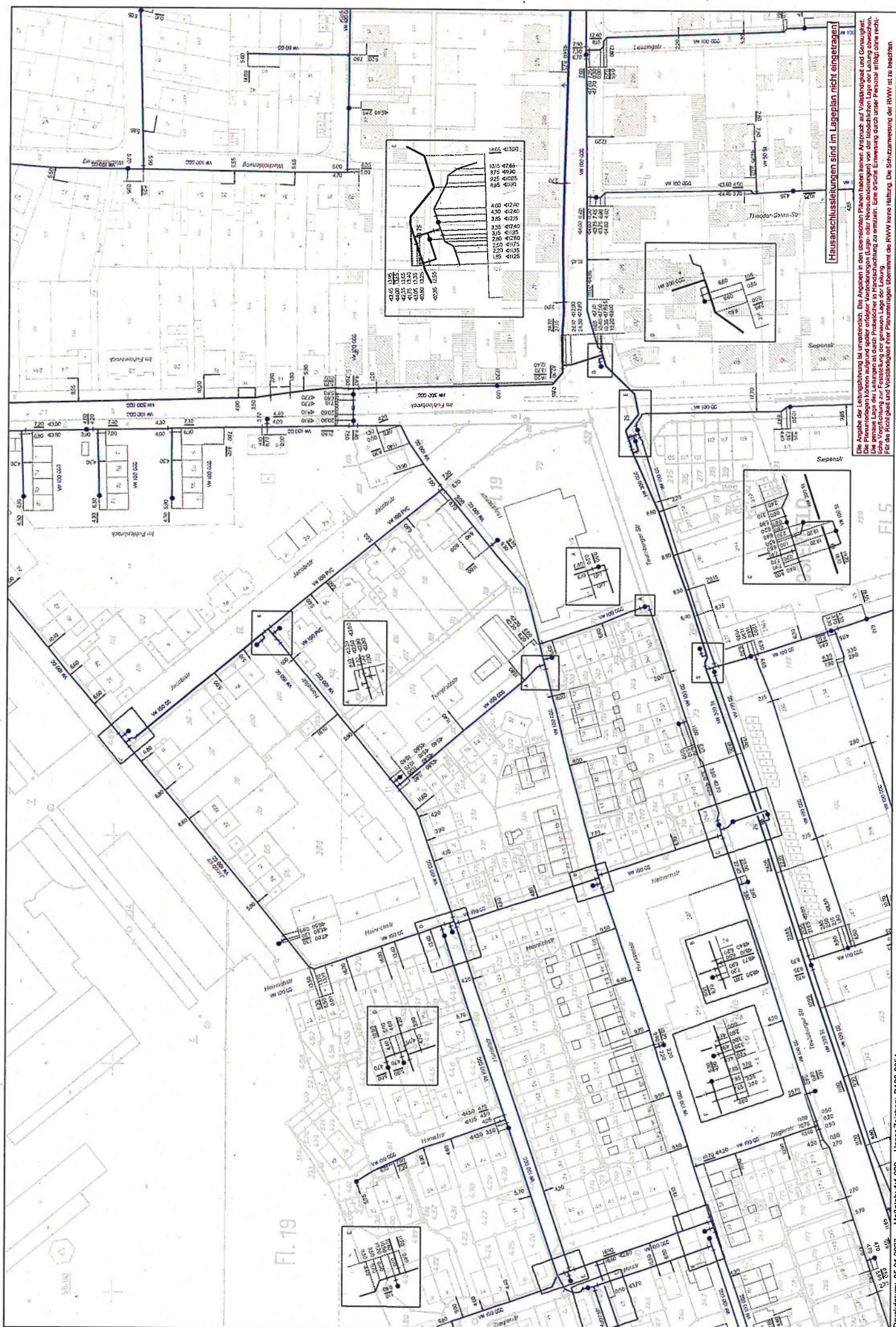
Anlage

Planausschnitt PA22-0054

[REDACTED]
[REDACTED]

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1-3 · 45479 Mülheim an der Ruhr · [REDACTED] rww.de

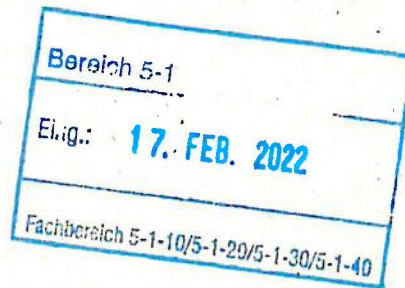
Sitz der Gesellschaft Mülheim an der Ruhr · Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg · Handelsregister-Nr. HRB 14235
Bankverbindung Commerzbank Mülheim an der Ruhr · BIC COBADEFFXXX · IBAN DE63 3624 0045 0763 7655 00
Gläubiger-IdNr. DE57ZZZ00000075282 · Steuer-Nr.: 120/5750/0393 · USt-IdNr. DE120348279



Stadt Bottrop • Amt 61 • Postfach 10 15 54 • 46215 Bottrop

Luise-Hensel-Straße 1
46236 Bottrop

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
46042 Oberhausen



Telefon Zentrale:
Zimmer:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Auskunft erteilt:

Aktenzeichen:

(bei Antwort bitte angeben)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
Meine Nachricht:

Datum: 04.02.2022

Erneute 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)

Stellungnahme der Stadt Bottrop

Sehr geehrter

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:30 - 12:30 Uhr
Mo, Di, Fr 14:00 - 16:00 Uhr
Do 14:00 - 17:00 Uhr

vorbehaltlich des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop gebe ich folgende Stellungnahme zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 31 ab:

Bankverbindungen:

Sparkasse Bottrop
IBAN: DE39 4245 1220 0000 0129 71
BIC: WELADED1BOT

Mit Datum vom 26.11.2019 habe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 28.05.2021 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch jeweils eine Stellungnahme abgegeben. Bereits darin habe ich deutlich gemacht, dass aus Sicht der Stadt Bottrop Bedenken gegen die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes an der Teutoburger Straße bestehen.

Volksbank Kirchhellen eG
IBAN: DE82 4246 1435 5200 0070 00
BIC: GENODEM1KIH

In der Folgezeit wurden mehrere Gespräche mit der Stadtverwaltung Oberhausen geführt, um zu klären, wie die Planung im Sinne der Stadt Bottrop optimiert werden kann. Hierbei ging es sowohl um die verkehrliche Situation als auch um die Auswirkung der Großflächigkeit des geplanten Marktes.

Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs:
ZOB Berliner Platz

Es bestehen weiter für die verkehrliche Erschließung des neuen Marktes – die ja zum Teil über Bottroper Straßenflächen erfolgt – Bedenken. Abschließende Gespräche stehen hier noch aus. Hinsichtlich der Großflächigkeit konnte die Stadtverwaltung Oberhausen deutlich machen, dass der geplante Markt mit seiner aufgeständerten Bauweise Besonderheiten aufweist.

Internet:
www.bottrop.de

Datum: 04.02.2022
Seite 2

Die bei der 2. Beteiligung vorliegenden Planunterlagen lassen sich gewisse Anpassungen im Sinne der Stadt Bottrop erkennen. Beispielsweise betrachtet das Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung und Management GmbH nicht nur die Auswirkungen auf die Bottroper zentralen Versorgungsbereiche, sondern berücksichtigt auch den Nahversorgungsstandort Heidenheck. Allerdings führt das nicht dazu, dass die vorgetragenen Bedenken vollständig ausgeräumt werden können. Ich halte diese Bedenken daher vom Grundsatz her auch weiterhin aufrecht und möchte sie im Folgenden konkretisieren und ergänzen.

Methodisches Vorgehen

Die CIMA Beratung und Management GmbH hat im Rahmen ihres „Verträglichkeitsgutachtens zur Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in Oberhausen, Teutoburger Straße“ vom 04.12.2020 (aktualisiert am 04.02.2021 und am 27.09.2021) untersucht, wie sich das Vorhaben auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur auswirkt. Geplant ist ein LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.150 m². (Stand 27.09.2021)

Die Ermittlung der Verkaufsfläche basiert nicht auf der gängigen bauordnungsrechtlichen Methode, sondern basiert auf einer selbst gewählten Methode. Begründet wird diese spezielle Berechnungsmethode mit den baulichen Besonderheiten der geplanten Filiale. Durch den Verkaufsraum im ersten Obergeschoss werden zusätzliche Verkehrsflächen (Rolltreppe, Treppenhaus, Aufzug) erforderlich.

Die Stadt Bottrop sieht diese Berechnungsmethode und die auf dieser Grundlage erfolgte Umsetzung in den Bebauungsplan aus mehreren Gründen kritisch. Aus Sicht der Stadt Bottrop bestehen deshalb Bedenken hinsichtlich der Vergleichbarkeit der anderen Einzelhandelsstandorte mit dem aktuell geplanten Lidl-Standort. Aufgrund der besonderen Ermittlung der Verkaufsflächen am Lidl-Standort und den normal erfassten Verkaufsflächen an allen anderen Standorten, ist eine Vergleichbarkeit nicht gegeben. Ob sich daraus Verfahrensfehler ergeben, bleibt zu prüfen.

Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung

Die CIMA Verträglichkeitsuntersuchung stellt auf Seite 26ff fest, dass die Zulässigkeit des geplanten Erweiterungsvorhabens die Übereinstimmung mit dem Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraussetze und dass in diesem Zusammenhang vor allem der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW zu beachten sei. Es wird ausgeführt, dass das Vorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liege und daher die so genannte „Ausnahmeregelung“ des Ziels 6.5-2 des LEP zur Anwendung komme. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

Datum: 04.02.2022

Seite 3

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Die Stadt Bottrop bezweifelt die Schlussfolgerung des Gutachtens, dass der Standort des betroffenen NETTO-Marktes in Klosterhardt unter Berücksichtigung der tatsächlichen aktuellen Strukturen als solitärer und integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten (ist), der aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Objektdarstellung und Größenstruktur lediglich eine Teilversorgung des unmittelbaren Nahbereiches übernimmt.

Hier fehlt es nach Ansicht der Stadt Bottrop beispielsweise an einer Prüfung der Frage, ob der Standort des NETTO-Marktes zeitgemäß weiterentwickelt werden kann, um so die Funktion des Nahversorgungszentrums zu stärken. Denkbar wäre beispielsweise eine aufgeständerte Bauweise – ähnlich wie bei dem hier in Rede stehenden LIDL-Vorhaben – um so bei einer begrenzten Grundstücksfläche eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund kann die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes nicht unter die Ausnahmeregelung des LEP-Ziels 6.5-2 fallen und stimmt somit nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landeplanung überein.

Aktuell liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl) – das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen von 2007 zugrunde. Im Verträglichkeitsgutachten der Cima (Stand 27.09.2021) wird aber bereits darauf hingewiesen, dass ein neues Einzelhandelskonzept erarbeitet wird.

Aus der Sicht der Stadt Bottrop ist aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 26.02.2020 (7 D 49/16.NE) eine Umsetzung auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen von 2007 nicht möglich.

Sollte das sich in Erarbeitung befindliche Einzelhandelskonzept herangezogen werden, verweise ich auf meine Stellungnahme vom 22.12.2021 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen.

Ich halte es daher weiterhin für erforderlich die Verkaufsfläche des LIDL-Marktes zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Stellungnahme(n) (Stand: 04.01.2022)

Sie betrachten: VBB Nr. 31 - Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Verfahrensschritt: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB
Zeitraum: 04.01.2022 - 04.02.2022

Behörde:	Stadt Oberhausen: WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH - Kanäle und Straßen -
Frist:	04.02.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 04.01.2022, Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen und Herren, wir bitten Sie darum, unsere Stellungnahme den beigefügten Anlagen zu entnehmen. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] Anhänge: VBB_31-Beteiligung 2_Stellungnahme (s_1641286193_vbb_31-beteiligung_2_stellungnahme.pdf) VBB_31-Stellungnahme WBO_04-11-2019 (s_1641286193_vbb_31-stellungnahme_wbo_04-11-2019.pdf) VBB_31_Email_13-02-2021 (s_1641286193_vbb_31_email_13-02-2021.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie im Rahmen der 2. Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB Nr. 31 unsere Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung:

Dimensionierung Versickerungsanlage

Im Abschnitt F1. Ver- und Entsorgung sind im Begründungsentwurf Aussagen zur Beseitigung des Oberflächenwassers getroffen worden, die wir nicht nachvollziehen können. Die von uns beanstandeten Textpassagen sind unterstrichen (s. unten).

„Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Dazu wird eine ca. 200 m² große Rigole aus Schotter in 80 cm Stärke unterhalb des Parkplatzes geplant. Der stark wasserspeichernde Spezielschotter wird gegen Verschmutzung rundum mit Vlies abgedeckt. Der Zulauf erfolgt über einen vorgeschalteten Schlammfang. Bei der Dimensionierung der Rigole ist ein hundertjähriges Regenereignis berücksichtigt, so dass auch bei Starkregen eine schadlose Rückhaltung und Versickerung gewährleistet ist³⁴.

Falls sich die Rigolenversickerung im Rahmen der weiteren Ausbauplanung und Prüfung als nicht realisierbar erweisen sollte, kann auch die bestehende und genehmigte Ableitung in die öffentliche Mischkanalisation beibehalten werden, mittels derer der bestehende Markt entwässert wird.“

Gemäß DWA-A 138 ist der Nachweis für dezentrale Versickerungsanlagen mit einer Wiederkehrzeit von $T_n \geq 5$ Jahre und für zentrale Versickerungsanlagen mit einer Wiederkehrzeit von $T_n \geq 10$ Jahre zu führen. Bis zu einer Wiederkehrzeit von 5 Jahren kann die Anlage mit dem Lastfallkonzept dimensioniert werden. Für Wiederkehrzeiten größer als 5 Jahre wird die Anlage über eine Langzeitsimulation und nicht über eine festgelegte Regenspende nachgewiesen. Die in der Begründung aufgenommene hundertjährige Regenspende scheint uns zu hoch gegriffen. Wir schlagen vor, die Anlage gem. DWA- A 138 für eine Wiederkehrzeit bis 10 Jahre zu dimensionieren und den Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. Auf jeden Fall ist die Dimensionierung der Versickerungsanlage mit dem Fachbereich 2-2-20 abzustimmen.

Sollte eine Versickerung nicht infrage kommen, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.11.2019 hin, die wir als Anlage beigefügt haben. Hierbei ist eine Retentionsanlage auf dem Grundstück mit einer Überstausicherheit von mindestens 5 Jahren vorzusehen, die das Oberflächenwasser aller befestigten Flächen aufnehmen kann. Die Drosselmenge wird auf 40 l/s festgelegt. Der Überflutungsnachweis ist weiterhin gem. DIN 1986-100 zu erbringen.

Sicherung der städtischen Kanalisation (DN 1300)

Der dauerhafte Betrieb des städtischen Kanals ist über Baulast zu sichern. Die Breite des Schutzstreifens kann unserer vorherigen Stellungnahme entnommen werden.

Lärmschutzwand

Die Auflagen in unserer E-Mail vom 18.02.2021 bezüglich des Schutzes des städtischen Kanals sind zu beachten.

Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält der Bereich 5-6.

Mit freundlichen Grüßen



Aktenexemplar

ab am:

04. NOV. 2019

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, Postfach 11 02 61, 46122 Oberhausen

An den
Oberbürgermeister der
Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-40
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Ihr Zeichen: 5-1-40/La
Ihre Nachricht vom: 24.10.2019
Unsere Zeichen: WBO GmbH
Kanäle und Straßen
Planung und Bau

Name:
Telefon:
Mobil:
Telefax:
E-Mail:

Datum: 04.11.2019

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

hier: vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 31-
Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)
Stellungnahme

Sehr geehrter

zu dem uns vorgelegten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Auf dem Grundstück verläuft ein städtischer Kanal (DN 1300). Zum Zwecke der Unterhaltung, der Sanierung und der Erneuerung des Kanals ist ein Schutzstreifen von 5,50 m beidseitig der Kanalachse zu definieren und durch Baulast zu sichern. Der Schutzstreifen ist von jeglichen Bauten freizuhalten und muss jederzeit für den Kanalbetrieb oder einen von ihm beauftragten Betrieb zugänglich sein.

Das Schmutz- und Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück getrennt geführt werden. Das Niederschlagswasser ist gedrosselt an das städtische Netz anzuschließen. Die Drosselmenge beträgt maximal 40 l/s.

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung des Dachwassers auf dem Grundstück möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
In Vertretung

Im Auftrag

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, Buschhausener Straße 149, 46049 Oberhausen, Postfach 11 02 61, 46122 Oberhausen

Sitz der Gesellschaft: Oberhausen
eingetragen beim
Amtsgericht Duisburg HRB 12863

Internet: www.wbo-online.de

Steuer-Nr. 124/5746/0816
UST-ID-Nr. DE 176148548
Gläubiger-ID: DE05WBO00000118995

Bankverbindung:
Stadtsparkasse Oberhausen
IBAN: DE67 3655 0000 0000 1732 60
Swift-BIC: WELADED10BH

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 18. Februar 2021 13:37
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: -AW: Bv. Oberhausen, Teutoburger Str.
Anlagen: 210215_981-GP-200_LIDL-OB-Teutoburger Vorabzug.pdf

Sehr geehrter [REDACTED]

mit dem Bau der Lärmschutzwand erklärt sich die WBO GmbH einverstanden,
wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

Kosten

Es ist vertraglich mit der Stadt Oberhausen sicherzustellen, dass bei der Unterhaltung, Sanierung und Erneuerung des betroffenen Kanals (DN 1300) keine zusätzlichen Kosten von der Stadt Oberhausen und der WBO GmbH getragen werden müssen.

Statik

Es ist sicherzustellen, dass eine Erneuerung des städtischen Kanals in offener Bauweise möglich ist, ohne die Standsicherheit der Wand zu gefährden.

Im Kreuzungsbereich mit dem städtischen Kanal ist die Gründung der Lärmschutzwand tiefer als die Sohle der Abwasserleitung vorzusehen.

Auf beiden Seiten des städtischen Kanals ist ein Abstand von 1,5 m frei zu halten.
Der gesamte freie Streifen beträgt somit: 3 m + DA.

Mit freundlichen Grüßen



WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
Bereich Ingenieurleistungen Bestand / Bedarf
Abteilung Planung und Bau
Betrieb Kanäle und Straßen
Buschhausener Straße 149
46049 Oberhausen

Internet: www.wbo-online.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter

46119 Oberhausen

per Boten

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
Bauleitplanverfahren
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

46119 Oberhausen

Bereich 5-1
Empf.: 07. FEB. 2022
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

04. Februar 2022

VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die erneute Offenlage in dieser Angelegenheit.

Eingangs der Ausführungen möchte ich zunächst meiner Verwunderung darüber Ausdruck geben, dass in den nun veröffentlichten Planunterlagen und Sachverständigengutachten im Vergleich mit den bisher veröffentlichten Dokumenten zwar umfangreiche Wortlautanpassungen erfolgt sind. Das Planvorhaben als solches wurde jedoch konstruktiv (mit Ausnahme einer winzigen Korrektur an der Belegenheit des Haupteingangs) so gut wie nicht geändert.

Auch ein inhaltliches Eingehen auf die diversen im Rahmen der ersten Offenlage erfolgten Stellungnahmen kann ich nicht erkennen. Vielmehr erscheint es mir so, als habe lediglich der Vorhabenträger die Möglichkeit erhalten und genutzt, das *Wording* der Planunterlagen umfangreich anzupassen – mutmaßlich um diese *gerichtsfester* zu machen. Bei diesen Bemühungen wird der Vorhabenträger offensichtlich von der Stadtverwaltung freundlich unterstützt, indem ihm Unterlagen zugänglich gemacht werden [z.B. der Entwurf zur Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes Stand: 15.11.2021], die nicht öffentlich einsehbar sind und bis dato noch nicht einmal den Mitgliedern des Rates der Stadt zur Verfügung stehen.

Durch solche Unterstützungen vergrößert nach meiner Auffassung die Stadt Oberhausen das ohnehin bereits bestehende, massive strukturelle Ungleichgewicht: Auf der einen Seite ein internationaler Lebensmittel-Multi, der nach Gusto Anwälte und Sachverständige finanzieren kann – auf der anderen Seite eine nicht professionell organisierte Nachbarschaft, die mit *Hausmitteln* gegen die aufgebotenen Experten argumentieren muss.

Selbst wenn diese Ausgangslage mich wenig hoffnungsfroh stimmt, erlaube ich mir dennoch, zur Sache wie folgt vorzutragen:

Unter Aufrechterhaltung der erheblichen Vorbehalte gegen die schalltechnische Untersuchung (vgl. die Stellungnahme meiner Nachbarin, Frau Dieterich, vom 17.05.2021) verstößt das Planvorhaben m.E. weiterhin sowohl gegen die Ziele und Vorgaben des am 26.05.2008 vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen (dazu nachfolgend bei 1.) als auch gegen dasjenige, was über das zukünftige städtische Einzelhandelskonzept bisher bekannt geworden ist (dazu sodann bei 2.).

1. Verstoß gegen die Grundsätze des Einzelhandelskonzepts 2008

Unabhängig von einer konkreten Verträglichkeitsprüfung, wie sie im vorliegenden Verfahren der Vorhabenträger versucht, verstößt das Planvorhaben bereits abstrakt gegen die Ziele und Vorgaben des im Jahr 2008 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzepts (im Folgenden: EK 2008).

Dies werde ich im Folgenden exemplarisch anhand der Argumentation darlegen, welche die Stadt Oberhausen – diametral entgegen gesetzt zum Planverfahren - im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 715 A - Kirchhellener Straße / Hirschstraße verwendet. Die dortige Argumentation der Stadtverwaltung mit dem EK 2008 gegen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist derart trennscharf und pointiert, dass in großen Teilen eine fast wörtliche Übernahme möglich ist, um die Unzulässigkeit des hiesigen Planverfahrens zu belegen.

Mit der geplanten Erweiterung der Lidl-Einzelhandelsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Planstandort ist ein Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen zu erwarten. Dies widerspricht dem EK 2008, das unter anderem die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und der Versorgungsfunktion Oberhausens sowie die Stabilisierung und Attraktivierung der bestehenden Einkaufslagen als wesentliche Ziele definiert hat (siehe EK 2008, S. 52).

Der im Plangebiet aktuell vorhandene Lidl-Markt inkl. sog. *Back-Off* und einer nicht-großflächigen Verkaufsfläche von 794 qm stellt die Nahversorgung für die Bevölkerung im Umfeld des Standortes gut sicher (konsequent stellt daher auch das EK 2008 in Bezug auf den Stadtraum Tackenberg/Klosterhardt fest: „*kein Handlungsbedarf zum Ausbau der Versorgung*“; vgl. dort S. 141). Durch die geplante Erweiterung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsfläche im Plangebiet würde die Nahversorgungssituation nicht verbessert, gleichzeitig wäre aber ein weiterer Attraktivitätsverlust und damit eine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche, speziell eines weiteren Nahversorgungsbetriebes in Oberhausen zu erwarten.

Die Stadtteilzentren (zentrale Versorgungsbereiche) sind innerhalb der Gesamtstadt wichtige soziale, kulturelle und wirtschaftliche Teilräume. Einzelhandelsbetriebe prägen diese Bereiche und fungieren als wichtige Anziehungspunkte. Die Funktionen dieser wichtigen Stadtteile sind zunehmend von einem Zerfall durch Leerstände, Shopping-Center und Abwanderung auf Flächen außerhalb der Stadtteilzentren bedroht. Eine Verschlechterung des Einzelhandelsangebotes für die wesentlichen Einkaufslagen von Oberhausen wurde bereits 2006 durch eine Befragung im Rahmen des EK 2008 festgestellt. Positiv bzw. gleichbleibend wurde lediglich die Entwicklung im Centro wahrgenommen (siehe EK 2008, S. 47).

Seit der Erstellung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2008 hat der Online-Handel im Nonfood-Bereich enorme Wachstumsraten erfahren, wodurch den Betrieben vor Ort weitere Kaufkraft entzogen wurde/wird.

Lag der Umsatz durch E-Commerce in Deutschland im Jahre 1999 noch bei 1,1 Mrd. Euro und 2008 bei 19,7 Mrd. Euro, so betrug er in 2016 bereits über 40 Mrd. Euro und entwickelte sich bis 2020 auf 72,8 Mrd. Euro – Tendenz weiter steigend. (Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/3979/umfrage/e-commerce-umsatz-in-deutschland-seit-1999/>)

Demgegenüber nahmen sich die Marktanteile und Wachstumsraten im Online-Anteil bei Lebensmitteln zunächst eher bescheiden aus, wachsen allerdings zwischenzeitlich exorbitant. Mit einem Zuwachs von rund 60 Prozent treiben Lebensmittel das Wachstum im Onlinehandel gegenwärtig erheblich an. Das Wachstum ist fast dreimal so hoch wie im Nonfood-Bereich. (Quelle: HDE Online-Monitor 2021, S. 9 - https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10572)

„Insgesamt führen diese Entwicklungen zu einer Schwächung und damit Gefährdung innerstädtischer Einkaufsstrassen und Fußgängerzonen. Auch das Stadtbild der Innenstädte erfährt eine negative Veränderung. Deshalb ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, über Bebauungspläne entsprechend gegenzusteuern.“

[wörtliches und m.E. hochgradig richtiges Zitat aus der Beschlussvorlage des Rates der Stadt Oberhausen zum Bebauungsplan Nr. 715 A - Kirchhellener Straße / Hirschstraße, vom 29.11.2021, Drucksache-Nr. B/17/1446-01, dort Zeilen 215 bis 218]. (Quelle: https://allris.oberhausen.de/bi/___tmp/tmp/45081036223278165/223278165/00278374/74.pdf).

Auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung soll die Neuansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten deshalb in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und damit ein Beitrag zur Erhaltung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen geleistet werden (Zentrenschutz und -stärkung). In diesem Zusammenhang sind auch die Maßnahmen der Stadt Oberhausen zu sehen, die zentralen Versorgungsbereiche u. a. durch entsprechende Bauleitpläne aber auch im Rahmen der Städtebauförderung (Zentren von Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld) zu erhalten und zu entwickeln bzw. die Attraktivität zu steigern. (Quelle: https://allris.oberhausen.de/bi/___tmp/tmp/45081036223278165/223278165/00278374/74.pdf).

Bei der planungsrechtlichen Steuerung der Nahversorgungssituation sollte es erste Priorität sein, Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken (siehe EK 2008, S. 146). (Quelle: https://allris.oberhausen.de/bi/___tmp/tmp/45081036223278165/223278165/00278374/74.pdf).

Ebenso widerspricht die Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels am Planungsstandort dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Hiernach haben die Gemeinden u. a. dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Ferner haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Diese Ziele entsprechen auch der Intention des § 9 Abs. 2a BauGB. (Quelle: https://allris.oberhausen.de/bi/___tmp/tmp/45081036223278165/223278165/00278374/74.pdf).

Exemplarisch für die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen wird auf die im Umfeld des Plangebietes befindlichen Nahversorgungszentren Klosterhardt-Süd und Tackenberg/Klosterhardt hingewiesen. Für das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd werden im EK 2008 u. a. folgende Planungsziele formuliert:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den Stadtraum Tackenberg/Klosterhardt (südlicher Teil)

- **Erhalt des Lebensmittelanbieters** (ggf. Überprüfung der Möglichkeit zur Verkaufsflächenerweiterung).

(Hervorhebung nicht im Original)

Für das Nahversorgungszentrum Tackenberg/Klosterhardt werden im EK 2008 u. a. folgende Planungsziele aufgeführt:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den nördlichen Stadtraum Klosterhardt/Tackenberg sowie den angrenzenden Bereich des Stadtraumes Sterkrade Mitte,
- Sicherung der bestehenden Lebensmittelanbieter.

Die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im Plangebiet widerspricht damit auch den für diese zentralen Versorgungsbereiche Klosterhardt-Süd und Tackenberg/Klosterhardt formulierten Planungszielen der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und der Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsangebote; insbesondere des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße.

Diese nicht bloß theoretische Möglichkeit der Beeinträchtigung der vorhandenen Nahversorgungsangebote räumt das vom Vorhabenträger eingeholte CIMA-Gutachten (Stand: 27.09.2021) auch explizit ein, wenn es dort auf Seite 37 in Bezug auf den aktuell vorhandenen Lebensmittelanbieter (Netto-Markt) wörtlich heißt:

„Eine Betriebsgefährdung des bestehenden Netto-Marktes kann damit nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden.“

Wenn dieser Netto-Markt durch das Planvorhaben tatsächlich verdrängt wird, würde sich nahezu der gesamte dort generierte Nahrungs- und Genussmittelumsatz von € 2,5 Mio p.a. (vgl. S. 23 des o.g. CIMA-Gutachtens) auf den Planstandort verlagern. Ein solches, nicht unwahrscheinliches Szenario berücksichtigt/berechnet keines der vom Vorhabenträger eingeholten Gutachten zur Zentrenverträglichkeit, zum Verkehrsaufkommen oder zu den Schallimmissionen. Das Planvorhaben ist daher meiner Ansicht nach nicht hinreichend in seinen zu befürchtenden Auswirkungen auf die Oberhausener Einzelhandelsstruktur, wie sie u.a. das EK 2008 festlegt, beschrieben und abgewogen worden.

2. Verstoß gegen die Ziele des geplanten Einzelhandelskonzeptes

Der Entwurf zur Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes (Stand 15.11.2021), welcher u.a. in der Bekanntmachung über die erneute Offenlegung in Bezug genommen wird, ist nicht öffentlich zugänglich. Im städtischen allris-System ist lediglich zur Drucksache M/17/1374-01 (Vorlagedokument zur Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses vom 03.12.2021) eine sog. *Kurzpräsentation des aktuellen Standes der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes* abrufbar.

In dieser Kurzpräsentation erfährt man/frau auf der Folie Nr. 13 unter der Überschrift *Qualifiziertes Nahversorgungskonzept*, dass dort u.a. von folgendem Ist-Zustand ausgegangen wird.

*„Insgesamt gutes räumliches Nahversorgungsangebot, zum Teil bestehen jedoch **Versorgungslücken in der fußläufigen Nahversorgung.**“*

(Hervorhebung nicht im Original)

Auf der gleichen Folie werden als Zielstellungen definiert:

- Gezielte Förderung von Nahversorgungsstandorten, um das Nahversorgungsangebot an städtebaulich zielführenden Standorten außerhalb der Zentrenstruktur langfristig zu sichern und punktuell zu verbessern
- Auf der anderen Seite keine Neuansiedlungen von Betrieben an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten, bei Erweiterungswünschen der Betriebe werden alternative Entwicklungsoptionen aufgezeigt

Aus dieser Zusammenschau der Beschreibung des Ist-Zustandes und der Zielstellungen kann man schlussfolgern, dass die Stadt Oberhausen mit ihrem neuen Konzept keine grundsätzliche Ausweitung des Nahversorgungsangebotes anstrebt (weil dieses, wie auch bereits im NK 2008 für den Bereich Klosterhardt/Tackenberg festgestellt, als „gut“ eingeschätzt wird), sondern allenfalls punktuelle Veränderungen zulassen will, die eine bessere fußläufige Erreichbarkeit gewährleisten.

Diesen Intentionen läuft das Planvorhaben diametral entgegen: Zum einen weitet es die Nahversorgungsverkaufsfläche in einem gut versorgten Bereich weiter aus; zum anderen bedroht es aktiv den Bestand des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße, der - wie die Folie Nr. 16 der vorgenannten Kurzpräsentation ausweist - für die fußläufige Erschließung großer Wohngebiete im Bereich der Harkort-, Berg- und Rothebuschstraße sorgt.

Würde dieser Netto-Markt (wie vom CIMA-Gutachten nicht ausgeschlossen) wegfallen, würden sich die fußläufig unterversorgten Bereiche in zentralen Wohnlagen des nördlichen Stadtbezirkes Osterfeld deutlich ausweiten. Ein glasklarer Verstoß gegen die aus der o.g. Kurzpräsentation ersichtlichen und hier für das geplante Einzelhandelskonzept unterstellten Ziele!

[Lediglich als Randnotiz möchte ich noch anfügen, dass die o.g. Präsentation den Vorhabenstandort bereits mit einer Betriebsgröße von 800 – 1.499 qm ausweist; mithin den fälschlichen Eindruck erweckt, die Erweiterung des Planvorhabens sei schon genehmigt bzw. umgesetzt. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt?]

3. Schlussfolgerungen

Das Planvorhaben kann nach alledem planungsrechtlich keinen Bestand haben. Durch die Erweiterung des Lidl-Bestandsbetriebes würden die (Nahversorgungs-)Zentren in Oberhausen weiter an Attraktivität verlieren und die wesentlichen Ziele des EK 2008 (vgl. dort S. 52) sowie mutmaßlich auch des zukünftigen Einzelhandelskonzeptes unterlaufen werden.

Die Stadt Oberhausen muss daher m.E. hier, wenn sie konsequent nach den von ihr selbst aufgestellten Regelungen agiert, der Verfestigung und Erweiterung bestehender Agglomerationen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenwirken. Solange dies nicht geschieht – und die erneute Offenlage bietet dafür leider keinerlei Anhaltspunkte - muss ich mir in Bezug auf das Planvorhaben alle Rechtsschutzmöglichkeiten vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung

RWW mbH · Am Schloß Broich 1-3 · 45479 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
[REDACTED]
46042 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen	5-1-40/Lac
Ihre Nachricht	vom 27.10.2022
Unsere Zeichen	RN22-0577
Name	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Telefax	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]

Mülheim an der Ruhr, 17. November 2022

Bebauungsplans VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service Point Oberhausen, Tel. [REDACTED], kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung TN-NP [REDACTED], Tel. [REDACTED], gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

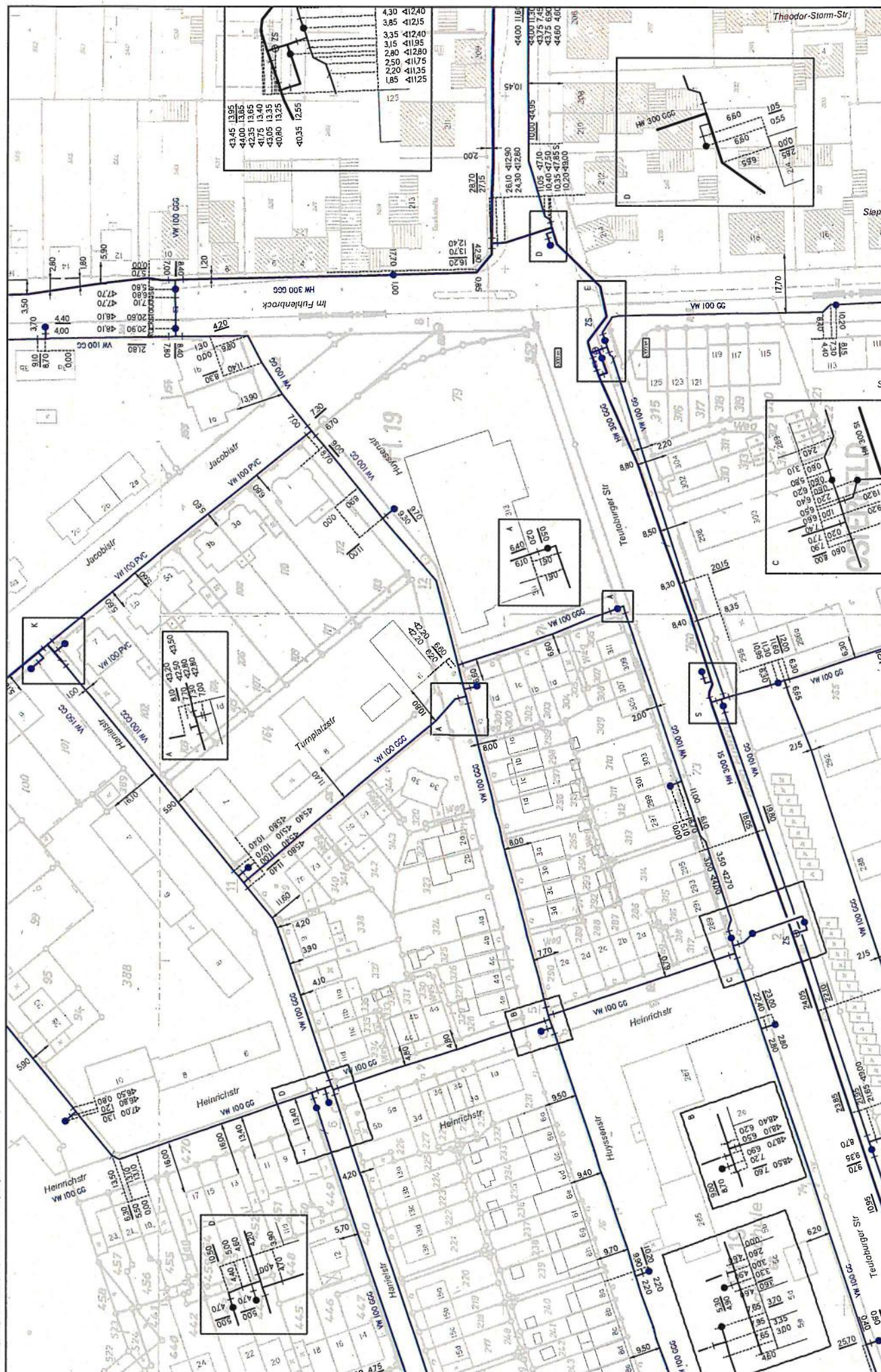
RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Anlage

Planausschnitt PA22-4560

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1-3 · 45479 Mülheim an der Ruhr · [REDACTED] · rww.de

Sitz der Gesellschaft Mülheim an der Ruhr · Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg · Handelsregister-Nr. HRB 14235
Bankverbindung Commerzbank Mülheim an der Ruhr · BIC COBADEFFXXX · IBAN DE63 3624 0045 0763 7655 00
Gläubiger-IdNr. DE57ZZZ00000075282 · Steuer-Nr.: 120/5750/0393 · USt-IdNr. DE120348279



Druckdatum: 27.10.2022 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA22-4560

Firma: Stadt Oberhausen Fachbereich 5-1-40

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, VBB 31, Teutoburger Str./Turmplatz

RWW GmbH, Am Schloß Broich 1-3, 47459 Mulheim - www.rww.de -

Planaukskunft: [REDACTED] Emailadresse: planauskunft@rww.de

Die Angabe der Leitungsführung ist unverbindlich. Die Angaben in den überreicherten Plänen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die Planunterlagen können aufgrund später erfolgter Veränderungen (Lage- oder Niveauänderungen) von der tatsächlichen Lage der Leitung abweichen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probelöcher in Handschachtung zu ermitteln. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt, ohne rechtliche Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzanweisung der RWW ist zu beachten.



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
46145 Oberhausen

Datum: 25.11.2022

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-OB-369/2022

bei Antwort bitte angeben

2. erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße/Turnplatzstraße (Lidl)

Zimmer:

Telefon:

Telefax:

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich - falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme:

Das Vorhaben befindet sich im Einzugsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West und dort außerhalb der Umweltzone von Oberhausen.

Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ – Immissionen von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klever Straße



Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Datum: 25.11.2022

Seite 2 von 3

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-OB-369/2022

Stellungnahme aus kommunal-abwassertechnischer Sicht

Gegen den VBB bestehen aus kommunal-abwassertechnischer Sicht keine Bedenken.

Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:

Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)

Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)

Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)

Ansprechpartner:

- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
[REDACTED]
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP)
[REDACTED]
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
[REDACTED]

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.



Datum: 25.11.2022

Seite 3 von 3

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-OB-369/2022

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

[Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf \(nrw.de\)](#)

und

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-11/20221109_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag

[Redacted signature]



Deutsche Telekom Technik GmbH, Friedrichstr. 1, 46483 Wesel

Stadt Oberhausen
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

[REDACTED] | West – Duisburg
[REDACTED]

**18.11.2022 | 5-1-40/Lac | Stadt Oberhausen zweite erneute Beteiligung vorhabenbezogener BBPL
VBB Nr. 31 Teutoburger Str./Turnplatzstr. (Lidl) in Oberhausen Offenlage
Unser Zeichen: West13_2022_18724**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 211058 vom 11.04.2022 Stellung genommen.
Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Freundliche Grüße



Anlage(n): - Stellungnahme 211058
- Lageplan

Deutsche Telekom Technik GmbH | Friedrichstr. 1, 46483 Wesel | [REDACTED] | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
[REDACTED]
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West, PTI - Duisburg
Friedrichstr. 1, 46483 Wesel

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Ihr Zeichen: 5-1-40/La vom 11.04.2021

Technik Niederlassung West, PTI - Duisburg | Team B1, -211058-
[REDACTED]

10. Mai 2021 | Betreff: 2. Beteiligung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
VBB Nr. 31 Teutoburger Str./Turnplatzstr. Lidl in Oberhausen Osterfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und
Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und
bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren
Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).
Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen
Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von
Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische
Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen
angefahren werden können.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum
Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Anlage: 1 Lageplan

Telekom Deutschland GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | [REDACTED] | www.telekom.com

[REDACTED]
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 5919, Sitz der Gesellschaft: Bonn | USt-IdNr. DE 122265872

An den
Oberbürgermeister der
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl)

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die zukünftigen Anträge zur 1. und 2. Beteiligung bzw. bei Baugesuchen kann der entsprechende Bauherr darauf aufmerksam gemacht werden, dass es bei der Entsorgung von Hausmüll, PPK und LVP neben den bisherigen Lösungen nun auch die Möglichkeit des Einbaus von **Halb- und/oder Vollunterflurbehältern** gibt.

Der Einbau von Halb- und/oder Vollunterflurbehältern bietet folgende Vorteile:

- barrierefreier Zugang
- Zugriffskontrolle durch Schließsystem
- Abholung mittels Kran
- optische Aufwertung der Anlage
- bessere Einbindung in Gesamtgestaltung
- einvernehmliche Standortwahl

Gegen die geplante Errichtung wird unter Berücksichtigung folgender Auflagen keine Bedenken erhoben.

Die Auflagen zur Baugenehmigung entnehmen Sie bitte der Anlage.

In Vertretung

Im Auftrag

[Redacted]

[Redacted]

Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl)

Die Unfallverhütungsvorschrift vom Januar 1979 in der gültigen Fassung vom 01. April 2009, Müllbehälterstandplätze laut § 16 der DGUV Vorschrift 44, wie nachfolgend aufgelistet, sind zu beachten.

Müllbehälterstandplätze:

§ 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern,
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält,
3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist,
4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren,
5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind,

7. bei Transportwegen durch Gebäude die Durchgänge mindestens 2 m hoch und so breit sind, dass gefahrloser Transport der Behälter möglich ist,

8. Türen in Transportwegen – ausgenommen Brandabschnittstüren – feststellbar sind,

9. Müllbehälterschränke so beschaffen sind, dass sie keine Verletzungen verursachen können und Mülltonnen bei der Entnahme nicht mehr als 0,1 m angehoben werden müssen.

Zu § 16 Nr. 1:

Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Zu § 16 Nr. 7:

Beispielsweise ist bei der Verwendung von Eimern und Tonnen eine Breite von 1m, bei der Verwendung von Müllbehältern nach DIN 30 700 Teil 1 („Müllgroßbehälter 1,1 m³ - Umleerbehälter, fahrbar“) eine Breite von 1,5 m erforderlich.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.

Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Das bedeutet, Straßen müssen

für Abfallsammlungen ausreichend tragfähig sein
als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO) zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).

Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist.

Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie

a) einen Minstdurchmesser von 23,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei belastbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).

b) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass eine Befahrung mit Müllsammelfahrzeugen bei Nichteinhaltung der Bemaßung und Bebauung aus UVV-technischen Gründen nicht möglich ist.

Die Müllgefäße müssen am Abfuhrtag an einer öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden, da wir keine privaten Straßen befahren können.

Es muss dringend darauf geachtet werden, dass die zu befahrenden Flächen für den Schwerlastverkehr (28 t) ausgelegt sind.

VBB Nr.31 – Teutoburger Straße/Turmstraße (Lidl)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme zu dem oben genannten Bebauungsplan:

1.)

Es ist vertraglich sicher zu stellen, dass die Stadt bzw. von ihr beauftragte Dritte (z.B. WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) berechtigt ist, den in dem Grundstück Gemarkung Osterfeld, Flur 19, Flurstück 534 vorhandenen städtischen Entwässerungskanal DN1300 dauernd unentgeltlich zu betreiben und zu unterhalten sowie erforderlichenfalls zu erneuern. Auf einem Schutzstreifen von 5,5 m beidseitig der Kanalachse, dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit des Kanals gefährden; insbesondere dürfen weder Bauten errichtet noch Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Die Stadt Oberhausen bzw. von ihr beauftragte Dritte (z.B. WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) haben jederzeit das Recht, die Schutzstreifenflächen zu den genannten Verrichtungszwecken zu betreten. Der Schutzstreifen ist durch eine Baulast zu sichern.

2.)

Für die geplante Lärmschutzwand kann, abweichend von dem unter Punkt 1.) genannten Schutzstreifen, die Gründung der Lärmschutzwand mit einem Mindestabstand zum bestehenden Kanal DN1300 von 2,3m beidseitig der Kanalachse erfolgen. Die Gründung der Lärmschutzwand ist dabei tiefer als die die Sohle des bestehenden Abwasserkanals vorzusehen.

3.)

Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück getrennt zu führen. Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist dieses gedrosselt an das städtische Netz anzuschließen. Die Drosselmenge beträgt maximal 40 l/s.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
Betrieb Kanäle und Straßen
Buschhausener Straße 149
46049 Oberhausen

[Redacted Address Line]
[Redacted Address Line]

Internet: www.wbo-online.de

[REDACTED]

An die
Stadt Oberhausen
Dezernat 0 – Bereich 5-1/ Stadtplanung

[REDACTED]
Bahnhofstraße 66

46145 Oberhausen

Oberhausen, 27. November 2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 – Teutoburger Straße/ Turnplatzstraße (Lidl)
hier: zweite erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs

Sehr geehrter [REDACTED]
sehr geehrter [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oberhausen Nummer 19 vom 17.10.2022 über die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer 31 und nehmen hierzu - als unmittelbar betroffener Nachbar - wie folgt Stellung:

- Bisher sind die örtlichen Gegebenheiten so, dass die Parkplatzfläche tiefer als die Huyssenstraße und die weiterführende Straße "Im Fuhlenbrock" gelegen ist. Verlassen zurzeit Fahrzeuge das Grundstück, müssen sie eine kleine "Steigung oder Rampe" hochfahren, um das Straßenniveau zu erreichen.
Wenn nun die Ausfahrt, wie planerisch neu dargestellt, genau vor unser Haus verlegt wird, haben wir die Befürchtung, dass bei Dunkelheit die Scheinwerfer der Fahrzeuge - beim Verlassen des Parkplatzes - in unser Haus und die Zimmer im Erdgeschoss leuchten und so eine massive "Lichtbelästigung" darstellen würden.
Dies muss auf jeden Fall vorab geprüft und gegebenenfalls durch entsprechende bauliche Maßnahmen verhindert werden. Inwiefern gegebenenfalls auch die Zimmer im 1. Obergeschoss hiervon betroffen wären, können wir nicht abschätzen; auch dies muss verhindert werden.
- Der bisherige Lebensmittelmarkt bzw. dessen Parkplatz verfügt an seinen beiden "Ein- und Ausfahrten" über Tore; diese werden jedoch nicht geschlossen (weder nach Schließung des Marktes an den Wochentagen noch am Wochenende). Insofern kann zu diesen Zeiten jeder auf den Parkplatz und diesen gegebenenfalls "zweckentfremden".
Aus unserer Sicht muss an der neuen Ein- und Ausfahrt eine funktionstüchtige Tor- oder Schrankenanlage vorhanden sein, die den Parkplatz - außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes - für den KFZ-Verkehr sperrt. Gleiches muss auch für Zufahrt des Lieferverkehrs an der Huyssenstraße gelten.

- In der Jacobistraße ist Tempo 30 ausgeschildert; die Huyssenstraße ist eine Spielstraße. In dem kurzen Stück der Jacobistraße vor den Hausnummern 1 a und 1 b (Im Fuhlenbrock) gilt auf dem kurzen Stück jedoch Tempo 50.
Aus unserer Sicht muss die Tempo 30 Ausschilderung bis in den Kreuzungsbereich vorgezogen werden, sodass Tempo 30 auch für die Ein- und Ausfahrt gilt.
Gleichzeitig halten wir es für sinnvoll, dass im Ein- und Ausfahrtsbereich bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die dafür Sorge tragen, dass - trotz Beschilderung - der KFZ Verkehr nicht „Rasen“ bzw. „Beschleunigen“ kann. Hierdurch kann eine Lärmbelästigung vermieden werden.
- Im Bereich der neuen Ein- und Ausfahrt ist ein „Parkplatzschild“ vorgesehen. Hier ist uns ebenfalls wichtig, dass hierdurch keine „Lichtbelästigung“ für uns entsteht. Am besten wäre es, wenn das Schild nicht selbstleuchtend und nach Geschäftsschluss komplett unbeleuchtet wäre.

Wir bitten Sie daher, im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte unsere vorgenannten Punkte zu berücksichtigen und diese in die weitere Planung aufzunehmen.

Sollten Ihrerseits Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen gerne - auch zu einem persönlichen Gespräch - zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



per Boten

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
Bauleitplanverfahren
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Bereich 5-1

Elig.: 29. NOV. 2022

Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

28. November 2022

VBB Nr. 31 – Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des im Betreff genannten Bebauungsplans nehme ich wie folgt Stellung:

Ich bin

Nach Auswertung der aktuell veröffentlichten Dokumente vertrete ich die Auffassung, dass die bisherigen Planungen des Vorhabens, insbesondere die sog. Auswirkungsanalyse gemäß Gutachten der Stadt + Handel Beckmann & Föhner Stadtplaner GmbH 08/2022 (nachfolgend auch kurz „Auswirkungsanalyse“ genannt) die tatsächliche städtebauliche und bauplanungsrechtliche Situation vor Ort unzutreffend beschreibt und letztlich falsch bewertet. Zunächst wird die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO unzutreffend als verbindliche Zulassungsbeschränkung für das Planverfahren verkannt (dazu nachfolgend bei 1.). Darüber hinaus werden offensichtliche Verstöße des Planvorhabens gegen das Anpassungsverbot des § 1 Abs. 4 BauGB ebenso wenig gesehen (dazu sodann bei 2.), wie die Tatsache, dass das Planvorhaben offensichtlich bereits seinem Anlass nach das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB verletzt (dazu schließlich bei 3.).

1. Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO einschlägig

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält u.a. Sonderregelungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. In den Sätzen 1 und 2 der vorgenannten Vorschrift ist dabei eine Regelvermutung enthalten, dass bei Überschreitung einer Geschossfläche von 1.200 qm ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb außerhalb von Kern- und Sondergebieten unzulässig ist. Diese Vermutungsregel stellt in ihrem Anwendungsbereich eine Zulassungsschranke auf, die für Genehmigungsbehörden und Gerichte gleichermaßen verbindlich ist (vgl. BVerwG, Beschluss v. 09.07.2002 – 4 B 14.02 – ZfBR 2002, S. 805).

Angesichts der überragenden Bedeutung dieser Zulassungsschranke sollte es nahe liegen, dass sich die Auswirkungsanalyse umfassend und sachgerecht mit dieser Vorschrift auseinandersetzt.

Eine solche Auseinandersetzung findet aber nur scheinbar und im Ergebnis evident sachlich falsch statt. Dies wird ohne weiteres daran ersichtlich, dass die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO maßgebliche Bezugsgröße, nämlich die Geschossfläche des Planvorhabens, in der Auswirkungsanalyse ebenso wie in den anderen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren erst gar nicht genannt wird.

Hätte man diese m.E. für die Beurteilung des Planverfahrens unentbehrliche Geschossfläche mit in die Betrachtungen eingebunden, wäre man zutreffend zu den nachfolgenden Ergebnissen gelangt.

Die Geschossfläche eines Gebäudes ist die Summe der Flächen seiner Vollgeschosse einschließlich der Umfassungs- und Zwischenwände, Treppenhäuser sowie der etwa in die Verkehrsflächen vorkragenden oder sie überbauenden Gebäudeteile, jedoch ausschließlich der Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO (vgl. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, Seite 15).

Selbst wenn es weder in der hier untersuchten Auswirkungsanalyse, noch in den sonst öffentlich zugänglichen Planunterlagen eine Angabe der Geschossfläche gibt, können aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einige Indizien zur tatsächlichen Größe der Geschossfläche abgeleitet werden. So findet sich in den vorgenannten Festsetzungen die Angabe, dass die Grundfläche des Hauptbaukörpers 2.320 qm betragen darf. Das Vorhaben soll zudem durchgängig zweigeschossig, teilweise sogar dreigeschossig ausgeführt werden. Die Annahme ist also nicht ganz fernliegend, dass das Planvorhaben eine Geschossfläche von deutlich mehr als 2.600 qm aufweisen wird.

Diese Feststellung ist insofern bedeutend, als in Rechtsprechung und juristischer Literatur der Grundsatz anerkannt ist, dass je deutlicher die Regelgrenze von 1.200 qm Geschossfläche überschritten ist, mit desto größerem Gewicht kommt die Vermutungswirkung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO zum tragen (vgl. BeckOK BauNVO/Knöpfler, Stand 15.10.2021, § 11 BauNVO, Rn. 74).

Vorliegend beträgt die Geschossfläche des Planvorhabens etwa das 3-fache der Regelgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO, so dass man von einer überdeutlichen, fast grotesken Überschreitung dessen ausgehen muss, was vom geltenden Gesetz noch als zentren- und nahversorgungsunschädlich eingestuft wird.

Es wäre deshalb nach hiesiger Auffassung ein Muss, dass die Auswirkungsanalyse klar benennt, dass das Planvorhaben gegenüber dem Bestandsmarkt und allen sonstigen Bestandsangeboten im Stadtteil/Untersuchungsraum ein absolutes Novum repräsentiert, mithin die Annahme mehr als naheliegend ist, dass es insbesondere auf motorisierte Großeinkäufer wegen des neuen, besonderen Verkaufserlebnisses eine erhebliche Magnetfunktion ausüben wird. Eine solche Einordnung innerhalb der Auswirkungsanalyse hätte m.E. auch deshalb mehr als nahe gelegen, als sich aktuell im benachbarten Stadtteil Sterkrade die negativen Auswirkungen eines XXL-Marktes (Mega-Edeka-Standort Luchsstraße begünstigt Schließungen von kleineren EDEKA-Standorten am Sterkrader Tor sowie an der Graßhofstraße) schmerzlich realisieren.

Mit der gesetzlichen Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist demnach davon auszugehen, dass das Planvorhaben erhebliche, städtebaulich relevante Auswirkungen haben wird. Diese werden sich vorliegend darin manifestieren, dass die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an wohnungsnahen Standorten im Untersuchungsraum, insbesondere durch Aufgabe des strukturprägenden Netto-Marktes an der Teutoburger Straße, deutlich verschlechtert wird.

Bereits aktuell gibt es in zentralen Siedlungslagen von Rothebusch und Klosterhardt geringfügige Defizite bei der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungsbetrieben (vgl. Feststellungen der Auswirkungsanalyse auf Seite 23, Ziffer 4.5, erster Spiegelstrich sowie Abbildung 31 „Räumliche Nahversorgungssituation in Osterfeld“ auf Seite 113 des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen 06/2022).

Kommt es in Folge der Umsetzung des Planverfahrens zu einer Aufgabe des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße würden zentrale Wohnbereiche, insbesondere längs der Nord-Süd-Achsen Bergstraße und Kapellenstraße zu fußläufig unterversorgten Bereichen (vgl. erneut die Kartendarstellung auf Seite 113 des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen 06/2022). Inmitten des Stadtbezirkes Osterfeld würde somit ein evident unterversorgter Bereich zu Gunsten eines an der äußersten, östlichen Stadtgrenze gelegenen XXL-Lidls in Kauf genommen.

Dass der Entfall des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße ein realistisches Szenario ist, wussten bereits die zum Planvorhaben im Februar und Dezember 2020 vorgelegten CIMA-Verträglichkeitsgutachten. Dort wurden nicht nur Umverteilungsquoten für jenen Netto-Markt von 12% bzw. 16% des dortigen Umsatzes angegeben, sondern auch zutreffend geschlussfolgert:

„Eine Betriebsgefährdung des bestehenden NETTO-Marktes kann damit nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden.“

(Seite 37 CIMA-Verträglichkeitsgutachten 12/2020 – mark-up-Version)

Diese Schlussfolgerung wird von der nunmehr vorliegenden Auswirkungsanalyse in ihr komplettes Gegenteil verkehrt, wenn es dort zum Netto-Markt an der Teutoburger Straße heißt:

„Der Markt ist aktuell nicht mehr marktgängig aufgestellt und weist einen Modernisierungsbedarf auf. Angesichts dieser Angebotsqualität hat der NETTO-Markt bisher gemeinsam mit dem Planvorhaben koexistiert, weshalb davon auszugehen ist, dass der Markt auch weiterhin im Wettbewerb bestehen bleibt, wenngleich seine Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt ist.“

Man kann bei dieser Einschätzung bereits allgemein nicht nachvollziehen, weshalb ein Netto-Markt, welchem die Auswirkungsanalyse bereits per heute attestiert, nicht mehr marktgängig aufgestellt zu sein, weiterhin im Wettbewerb bestehen bleiben soll, wenn kaum 500 Meter entfernt ein neuer XXL-Lidl eröffnet, der prognostisch nur im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel EUR 2.500.000,00 zusätzlichen Umsatz generieren wird.

Im Besonderen tritt hinzu, dass die Auswirkungsanalyse in ihrem Befund zum Weiterbestehen des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße von den bislang seitens des Vorhabenträger vorgelegten beiden CIMA-Gutachten aus Februar und Dezember 2020 diametral abweicht.

Man dürfte also eigentlich eine nachvollziehbare Begründung erwarten, wie es zu dieser 100%igen Kehrtwendung kommt. Letzteres vor allem deswegen, weil sich mit dem Entfall des Netto-Marktes gerade die durch § 11 Abs. 3 BauNVO zu vermeidende Verschlechterung der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an wohnungsnahen Standorten realisiert. Eine Begründung wird jedoch – über den vorstehend zitierten, nichtssagenden Passus hinaus – von der Auswirkungsanalyse nicht gegeben.

Diese „Begründungslosigkeit“ wäre für sich genommen eigentlich bereits ausreichend, um die Auswirkungsanalyse als offensichtlich grob lücken- und fehlerhaft zu verwerfen.

Die Auswirkungsanalyse geht aber noch einen Schritt weiter, und verweigert nicht nur jede nachvollziehbare Begründung für die von ihr gesehene, weitere Koexistenz des Netto-Marktes an der Teutoburger Straße neben dem neuen XXL-Lidl, sondern sie unternimmt es auch, die konkreten (Umsatz-)Auswirkungen auf den v.g. Netto-Markt überhaupt zu benennen bzw. zu beziffern.

Dies "gelingt" der Auswirkungsanalyse dadurch, dass sie die Umsätze und Umsatzverluste des Netto-Marktes auf ihrer Seite 36 in der dortigen Tabelle 12 nicht gesondert aufführt, sondern sie undifferenziert unter „sonstige Lagen“ subsumiert. Da diese „sonstigen Lagen“, wie man der Seite 28 des CIMA-Verträglichkeitsgutachten 12/2020 (mark-up-Version) entnehmen kann, alle Einzelhandelsumsätze im Untersuchungsraum Oberhausen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche umfassen, kommt es zu dem (mathematischen) Effekt, dass die Auswirkungsanalyse keine Umsatzverluste mehr oberhalb der Funktionsstörungsschwelle von 10% (vgl. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, Seite 40) ausweisen muss.

Das vorstehend geschilderte, methodische Vorgehen der Auswirkungsanalyse wird von hier aus als irreführend und damit letztlich als unwissenschaftlich angesehen. Redlich und richtig wäre es gewesen, wie es die CIMA-Verträglichkeitsgutachten 02/2020 und 12/2020 noch im Ansatz praktiziert haben, die Umsatzverluste des besonders gefährdeten und räumlich nächstliegenden Einzelhandelsstandorts (Netto-Markt an der Teutoburger Straße) gesondert zu untersuchen und auszuweisen. Dass selbiges hier nicht geschehen ist, kann wohl schlüssig nur mit der Auftragsgebundenheit des Erstellers der Auswirkungsanalyse an den Vorhabenträger erklärt werden.

Hätte die Auswirkungsanalyse die Folgen des Planobjektes insbesondere für den Netto-Markt an der Teutoburger Straße zutreffend dargestellt, wäre sie zu dem Ergebnis gelangt, dass dieser - gerade bei der hier gebotenen Betrachtung unter dem Worst-Case-Ansatz - seinen Betrieb einstellen wird.

Der so gutachterlich zu berücksichtigende Verlust des Lebensmitteleinzelhandelsstandortes Teutoburger Straße würde in seinem Umfeld (ehemaliges Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd) wohl nicht nur einen Trading-down-Prozess in Gang setzen, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssten, sondern diese Entwicklung würden den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes diametral widersprechen. Letzteres legt nämlich in seinem Steuerungsleitsatz II (Ziffer 11.2 auf Seite 138) für die hier gegebene Konstellation des besonderen Nahversorgungsstandortes explizit fest:

*„Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung können Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an den ausgewiesenen (besonderen) Nahversorgungsstandorten (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) sekundär empfohlen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Oberhausen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegen steht **und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.**“*

(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)

Das explizit als kumulatives Kriterium („und“) vorgesehene Ausbleiben von negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung wird durch das Planverfahren nicht erfüllt. Das Planverfahren unterminiert mithin die dem Einzelhandelskonzept zugrundeliegende Ideen der „kurzen Wege“ und der Rücksichtnahme auf die berechtigten Bedürfnisse immobilierender Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnahe Grundversorgung angewiesen sind.

Das Planverfahren verstößt nach alledem nicht nur gegen § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern auch gegen das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen.

2. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungsgebot)

Ein weiterer Verstoß ergibt sich gegen die Regelung des § 1 Abs. 4 BauGB. Die Erweiterung des Planvorhabens kann im Ergebnis nicht der „wohnnahen Versorgung“ dienen; denn eine solche ist für die umliegenden Wohngebiete bereits heute mehr als ausreichend vorhanden.

Dieser Befund über die Versorgungslage im Untersuchungsraum findet sich bereits im ehemaligen, 2007er-Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen, wo auf den Seiten 137 und 141 für die hier primär interessierende Standortlage Klosterhardt eine quantitativ und qualitativ „gute Nahversorgung“ bzw. „kein Handlungsbedarf zum Ausbau der Versorgung“ gesehen wurden. Diese Einschätzung prolongiert im Prinzip auch das aktuelle Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen aus 06/2022, wenn es auf den Seite 111 unter 112 unter der Ziffer 7.3.4 für den Stadtbezirk Osterfeld explizit feststellt:

„Die räumliche Verortung der vorhandenen lebensmittelbezogenen Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Lagen als gut zu bewerten.“

„Im discountierten Lebensmittelsegment wird mit einer Ausstattungskennziffer von rd. 0,17 m² je Einwohner ein bundesdurchschnittliches Niveau erreicht. Mit Ausnahme des Netto-Marktes im Bereich Vestische Straße präsentieren sich die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte angesichts ihrer Verkaufsflächenausstattung weitestgehend marktgängig (nur z.T. Optimierungsbedarf u.a. im Kontext der Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels).“

(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)

Damit wird deutlich, dass a) eine Standortverschiebung in Osterfeld nicht wünschenswert ist, weil die aktuelle räumliche Verteilung der Nahversorgungsanbieter gut ist, b) in Osterfeld keine weiteren Discounterflächen benötigt werden, weil das Angebot bereits Bundesdurchschnitt hat, und c) auch für das Vorhabenprojekt kein Optimierungsbedarf im Sinne des Einzelhandelskonzeptes besteht, weil es bereits heute ebenerdig belegen und absolut barrierefrei zu erreichen ist. [Die geplante Aufständigung des XXL-Lidl's dürfte sogar unter dem Gesichtspunkt der „Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen“ eher kontraproduktiv sein.]

Die gleichen Schlussfolgerungen lässt im Ergebnis sogar die Auswirkungsanalyse zu, die auf ihrer Seite 23 in den hier interessierenden Siedlungslagen Rothebusch und Klosterhardt nur „geringfügige Defizite hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation“ ausmacht. Zudem kommt die Auswirkungsanalyse auf Seite 35 zu dem Befund:

„Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig ein Anteil der sortiments-spezifischen Kaufkraft von 42% rechnerisch gebunden wird. Dem Planvorhaben kann somit eine Versorgungsbedeutung zugeschrieben werden, die für den abgeleiteten standortbezogenen Nahbereich angemessen ist, da dieser Wert zwischen den oben benannten Schwellenwerten von 35% und 50% einzuordnen ist.“

(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)

Die Auswirkungsanalyse stellt hier zunächst fest, dass das Planvorhaben eine Kaufkraftabschöpfung von 42% erreichen wird. Es hätte nun mehr als nahegelegen, mit diesem Befund auf den Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021, dort Seiten 35 und 36 zu rekurrieren, wo es wörtlich heißt:

„Sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft im wohnortnahen Bereich übersteigen, so kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Planung gerade nicht primär der Nahversorgung dienen wird.“

Die Auswirkungsanalyse würdigt dieses Indiz gegen einen Nahversorger und für ein überdimensioniertes Vorhaben, welches (motorisierte) Kundschaft absehbar aus dem nicht wohnortnahen Bereich anziehen wird, mit keinem Wort, sondern verweist etwas nebulös darauf, dass das Planvorhaben nunmehr „zwischen den oben benannten Schwellenwerten von 35% und 50% einzuordnen“ sei.

Sieht man sich nun an, wo diese „oben benannten Schwellenwerte“ ihren Ursprung haben, gelangt man nicht etwa zum Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 oder einer anderen Rechtsquelle, sondern über die Seite 33 der Auswirkungsanalyse auf die Seite 117 des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen aus 06/2022, wo es wörtlich heißt:

„Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Die Höhe der Kaufkraftabschöpfung ergibt sich aus dem Standorttyp.

- *Bei einem städtebaulich integrierten Standort kann in der Regel von einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 % im wohnortnahen Bereich ausgegangen werden.*
- *Bei einem **Nahversorgungsstandort** ist dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 bis 50% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.“*

(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)

Die Einschätzung, dass abweichend von den Festlegungen des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen 2021 nicht bereits ab einer Kaufkraftabschöpfung von 35% ein Indiz gegen einen primär der Nahversorgung dienenden Betrieb vorliegt, sondern für Nahversorgungsstandorte auch eine Quote zwischen 35% und 50% akzeptabel sei, geht mithin auf die individuelle Einschätzung des Fachgutachters zurück, der das Oberhausener Einzelhandelskonzept 06/2012 erstellt hat.

Nun sind aber der Ersteller des Oberhausener Einzelhandelskonzept und der Ersteller der Auswirkungsanalyse – wie es vielleicht nicht nur der Zufall will – identisch: in beiden Fällen tritt das Büro Stadt + Handel als „Fachgutachter“ auf.

Damit ergibt sich hier eine Situation, in der die Anknüpfungstatsache für die gutachterliche Beurteilung (Schwellenwert zwischen 35% und 50% der sortimentsspezifischen Kaufkraft soll noch akzeptabel sein) vom Gutachter selbst kreiert worden ist.

Selbstgeschaffene Anknüpfungstatsachen, die letztlich zu einer Prüfung führen, ob der Prüfer seinen eigenen Kriterien genügt, sind - keiner näheren Erläuterung bedürftig - entgegen jedem wissenschaftlichen Standard und entwerfen die Feststellungen der Auswirkungsanalyse vollständig.

Den gleichen Kardinal-Fehler des Anknüpfens an selbstgeschaffene Anknüpfungstatsachen begeht die Auswirkungsanalyse auch an einer weiteren Stelle.

So gibt die Auswirkungsanalyse auf Seite 27 an, dass die Erhebungen des unabhängigen *Hahn Retail Estate Reports 2021/2022*, der eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.570 Euro/m² für Lidl-Märkte ausweisen, auf den Bestandsmarkt am Vorhabenstandort nicht anwendbar seien. Vielmehr, so die Auswirkungsanalyse, sei gemäß „verbindlicher Angabe des Betreibers LIDL sowie auf Grundlage eines vorliegenden Testats der Wirtschaftsprüfung“ nur von einer Flächenproduktivität von 8.120 Euro/m² auszugehen; also einem über 17% niedrigeren Ansatz.

Weder die „Angabe des Betreibers“, noch das „Testat der Wirtschaftsprüfung“ werden näher plausibilisiert, oder gar dem Gutachten beigelegt. Es bleibt bei den schlichten Behauptungen, die vom Vorhabenträger und mutmaßlich seinem beauftragten Wirtschaftsprüfer ausgegangen sein sollen.

Auch hier handelt es sich mithin erneut um selbstkreierte Anknüpfungstatsachen, die der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt werden und ihr im weiteren das Gepräge geben, da alle umsatzbezogenen Berechnungen und Schlussfolgerungen auf dem nicht nachgewiesenen, lediglich durch eigene Behauptungen geschaffenen Wert von einer Flächenproduktivität von 8.120 Euro/m² basieren. Auch dieser Fehler macht das Gutachten m.E. wertlos und im Ergebnis unverwertbar für den Bebauungsplanprozess.

Würde man der Auswirkungsanalyse die Daten aus dem *Hahn Retail Estate Report 2021/2022*, also eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.570 Euro/m², zugrundelegen, käme man bei dem vergrößerten Planvorhaben auf eine Umsatzerwartung von knapp über EUR 11.000.000,00 – müsste mithin erklären, woher weitere EUR 1.500.000,00 gegenüber der jetzigen Schätzung generiert werden. Dies vermeidet die Auswirkungsanalyse „geschickt“, indem sie mit selbstgeschaffenen Anknüpfungstatsachen, wie oben dargelegt argumentiert.

Durch dieses, nach hiesiger Auffassung grob unwissenschaftliche Vorgehen gelingt es der Auswirkungsanalyse auch, die oben beschriebene, rechnerische Kaufpreisabschöpfung von „nur“ 42% anzunehmen. Würde man die Werte des *Hahn Retail Estate Reports 2021/2022* zugrundelegen (durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.570 Euro/m²) ergibt sich, dass von EUR 18,2 Mio. Gesamtkaufkraft im wohnortnahen Nahbereich (Tabelle 11 auf Seite 34 der Auswirkungsanalyse) EUR 11,0 Mio. und damit über 60% der lokalen Kaufpreisabschöpfung auf den XXL-Lidl entfallen. Rechnet man in einem Worst-Case-Ansatz noch diejenigen EUR 2,5 Mio. hinzu, die gegenwärtig auf den Netto-Markt an der Teutoburger Straße entfallen, steigt die Quote auf schwindelerregende 74% - ein Wert der selbst nach den eigenkreierten Anknüpfungstatsachen der Auswirkungsanalyse nicht mehr tolerabel ist.

Es bleibt mithin die Feststellung, dass das Planvorhaben zum einen zur Gewährleistung der Nahversorgung gar nicht erforderlich ist, zum anderen aber die überragende Gefahr in sich birgt, zu einem monströsen Magnetbetrieb zu erstarken, der Kaufkraftabschöpfungen auslöst, die weder nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen aus 06/2022, noch gemäß dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 städtebaulich akzeptabel sind.

3. Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot)

Last but not least verstößt das Planvorhaben auch gegen das baurechtliche Abwägungsgebot. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung erfordert, dass eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt stattfindet, in die an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange erkannt wird und ein Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht. Für die Abwägung ist gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend.

Das Abwägungsgebot wird nach der Rechtsprechung des BVerwG insbesondere dann verletzt,

„... wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.“ (BVerwG, Urteil v. 12. Dezember 1969 - IV C 105/66, Rz. 29)

Ausweislich des Begründungsentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 (Stand: 18.10.2022), dort Unterpunkt A 3, verfolgt die Stadt Oberhausen den öffentlichen und abwägungserheblichen Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) BauGB mit der Realisierung des Planvorhabens die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern und zu verbessern; wörtlich heißt es:

„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.“

(Hervorhebungen durch den Unterzeichner)

Wie bereits oben bei 2. dargestellt, bedarf es vorliegend aber gar keiner Sicherung oder Verbesserung der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, weil die entsprechende Versorgung bereits gut im Bereich Osterfeld gewährleistet ist, im Discounterbereich absolut auf Bundesdurchschnitt liegt und auch die Marktgängigkeit der ortsansässigen Versorger (bis auf eine Ausnahme, die nicht das Planvorhaben betrifft) gesichert ist. Die Stadt Oberhausen würde mithin einen öffentlichen Belang in ihre Abwägung einstellen, den es faktisch nicht gibt. Andere öffentliche Belange der Stadt Oberhausen werden nicht behauptet, und sind auch nicht anderweitig ersichtlich.

4. Schlussfolgerungen

Die Auswirkungsanalyse ist insgesamt zu verwerfen, da sie an groben sachlichen Fehlern leidet und das Planvorhaben im Ergebnis falsch positiv i.S. einer tatsächlich gar nicht gegebenen Zentren- und Nahversorgungsverträglichkeit darstellt. Tatsächlich ist das Planvorhaben geeignet, erheblich höhere Umsätze, Kaufkraftabschöpfungen und damit städtebaulichen Einfluss auszulösen, als es in der Auswirkungsanalyse dargestellt wird.

Der geplante XXL-Lidl hat somit ohne weiteres das Potential, erheblich höhere Kunden- und Verkehrsströme auszulösen als prognostiziert, was dazu führt, dass auch die erneut eingeholten bzw. aktualisierten Lärm- und Verkehrsgutachten im Lichte der falschen Auswirkungsanalyse letztlich Makulatur sind.

Es wird nach alledem im Verlauf des Planungs- und Begutachtungsprozesses immer deutlicher, dass das Planvorhaben in seiner gegenwärtigen Gestalt keinen Bestand haben kann. Diese Erkenntnis wird seitens der betroffenen Nachbarn und Anwohner im Zweifel auch gerichtlich durchgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31
"Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl)"

in

Oberhausen - Osterfeld

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	20.11.2019
Beginn:	18:00 h
Ende:	21:00 h
Veranstaltungsort:	Golfclub Oberhausen, Jacobistraße 35 46119 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang

20.01.2020, zuletzt ergänzt am 11.02.2021

Die Leitung der Bürgerversammlung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Osterfeld, Herr Thomas Krey.

Als Fachreferenten sind von Seiten der Vorhabenträgerin (Fa. Lidl) Frau Czezor, Frau Schäfer und der Verkehrs- und Schallgutachter Hr. Dr. Weinert (Ingenieurbüro Brilon, Bondzio, Weiser) sowie von Seiten der Verwaltung der Stadt Oberhausen Herr Laakmann und Herr Perian vom Bereich Stadtplanung zugegen.

Durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Oberhausen vom 04.11.2019 sowie durch Verteilung von Handzetteln an die Haushalte im Umfeld des Plangebietes wurden die im Bereich des Plangebietes wohnenden Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an der Bürgerversammlung eingeladen.

Der Bezirksbürgermeister Herr Krey eröffnet um 18:00 h die Versammlung und begrüßt die Anwesenden.

Sinn und Zweck der Bürgerversammlung ist es, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, ihnen die Planung vorzustellen und zu erläutern sowie Anregungen und Hinweise aufzunehmen.

Aufgrund der räumlich beengten Verhältnisse im Golfclub Oberhausen wird vereinbart und vorab mitgeteilt, dass es eine weitere Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl)“ geben wird.

Das Datum und der Veranstaltungsort werden rechtzeitig bekannt gegeben [ergänzender Hinweis: die zweite Bürgerversammlung fand am 18.12.2019 im Café des Louise-Schroeder-Heims in Oberhausen-Osterfeld statt].

Anhand einer Power-Point-Präsentation werden Anlass, Ziele, planerische Rahmenbedingungen und Inhalte der Planung sowie erste Ergebnisse der planungsbegleitenden Fachgutachten (Schall, Verkehr und einzelhandelsbezogene Verträglichkeit) durch VertreterInnen des Vorhabenträgers und der Verwaltung vorgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um eine kleine Arrondierungsfläche in Richtung Huyssenstraße / Im Fuhlenbrock vergrößert wurde.

Nach dieser Vorstellung wird den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, Fragen, Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zu dem Planungsstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abzugeben.

Fragen, Anregungen und Hinweise:

Fragen, Anregungen und Hinweise: Bürgerinnen und Bürger	Antwort: Vorhabenträger / Verwaltung / Fachgutachter / Bezirksbürgermeister
Das Vorhaben soll der Sicherung der Nahversorgung dienen. Diese ist momentan bereits durch den vorhandenen Markt gegeben. Mit dem Neubau erfolgt keine weitere Versorgung der Bevölkerung.	Das Planvorhaben soll den heutigen Bedürfnissen der KundInnen zur Erledigung von Einkäufen des täglichen Bedarfs entsprechen und damit auch perspektivisch der Nahversorgung am Standort dienen. Das geplante Gebäude soll großzügiger gestaltet werden und eine größere Verkaufsfläche aufweisen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Nahversorgungsfunktion des bestehenden Lidl-Marktes auch zukünftig erhalten und gesichert sowie an die aktuellen Kundenbedürfnisse angepasst werden.
Die Zufahrt zu dem geplanten Lebensmittelmarkt ist nicht ausreichend dimensioniert. Die mit der geplanten Zufahrt und Stellplatzanlage verbundenen Lärmauswirkungen sind nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt.	Im weiteren Planverfahren werden alternative Erschließungsvarianten verkehrsgutachterlich geprüft und bewertet. Es soll die Variante identifiziert und weiterverfolgt werden, die insgesamt die meisten Vorteile vereint. Hierfür wird ein planungsbegleitendes Verkehrsgutachten erstellt. Die Alternativenprüfung wird innerhalb des Gutachtens dokumentiert. Zur Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen wird ein planungsbegleitendes Schallgutachten fachgutachterlich erstellt. Die Gutachten werden im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben und entsprechend des jeweiligen Planungsstandes angepasst.
Es wird nachgefragt, bis wann im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Eingaben zu der Planung gemacht werden können. Zusätzlich interessiert den Fragensteller, wie die weitere zeitliche Planung für das Vorhaben aussieht.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 28.10.2019 bis zum 12.11.2019 statt. Den Abschluss der Beteiligung bildet die heutige I. Bürgerinformationsveranstaltung. Selbstverständlich können Stellungnahmen und Anregungen aber auch nach dieser Bürgerinformationsveranstaltungen vorgebracht werden.

	werden. Der vorgenannte Beteiligungszeitraum ist nicht als Ausschlussfrist zu verstehen.
Mit der Durchführung der Bürgerversammlung nach Ablauf des eigentlichen Beteiligungszeitraums der Öffentlichkeit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit seinen Inhalten längst beschlossen ist.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 28.10.2019 bis zum 12.11.2019 statt. Den Abschluss der Beteiligung bildet die heutige I. Bürgerinformationsveranstaltung. Selbstverständlich können Stellungnahmen und Anregungen aber auch nach dieser Bürgerinformationsveranstaltungen vorgebracht werden. Der vorgenannte Beteiligungszeitraum ist nicht als Ausschlussfrist zu verstehen. Im Übrigen wird es mit der förmlichen Offenlage der Planung noch eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung zu der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung geben. In diesem Beteiligungsschritt wird allerdings keine Bürgerinformationsveranstaltung mehr abgehalten. Den Satzungsbeschluss über die vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 wird der Rat der Stadt Oberhausen im weiteren Verfahren nach eingehender Abwägung aller im Planverfahren eingegangener Stellungnahmen fassen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind demnach noch keine Inhalte konkret „beschlossen“.
Was passiert, wenn Einwände nicht berücksichtigt werden?	Alle Stellungnahmen, die im der förmlichen Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 vorgebracht werden, werden protokolliert. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise Anpassungen und Qualifizierungen an der Planung vorgenommen werden können. Zusätzlich werden zu den Eingaben Abwägungsvorschläge erarbeitet, die dann von den politischen Entscheidungsträgern im Rahmen des Satzungsbeschlusses abwägend zu behandeln sind. Die abwägende Entscheidung zum

	Umgang mit den im Rahmen des gesamten Planverfahrens vorgetragenen Stellungnahmen sowohl aus der Öffentlichkeit aber auch von Behörden und Trägern öffentlicher Belange erfolgt durch den Rat der Stadt Oberhausen im Rahmen des Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
In den vorgelegten Gutachten ist die Rede von einem Einzugsgebiet mit circa 11.000 Bürgern. Woraus leitet sich diese Größen-Einschätzung ab?	Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wurde entsprechend der tatsächlichen siedlungsräumlichen Strukturen im Umfeld des Planvorhabens gutachterlich ermittelt und abgegrenzt. Dabei wurde die aktuelle Wettbewerbssituation berücksichtigt. Es umfasst vor allem Teile der statistischen Oberhausener Bezirke Klosterhardt-Süd und Osterfeld-Ost. Darüber hinaus sind Teile des unmittelbar östlich an den Planstandort angrenzenden Bottroper Stadtgebietes zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen. Innerhalb dieses Einzugsgebietes leben insgesamt rd. 9.990 Einwohner. Etwa 5.340 Einwohner des Einzugsgebietes sind der Stadt Oberhausen und rd. 4.650 Einwohner der Stadt Bottrop zuzuordnen. In einem Radius von 700 Metern um den Vorhabenstandort leben 6.185 Menschen; in einem Radius von 1.000 Metern sind es sogar 11.615 Menschen. Das gutachterlich ermittelte und dem Planverfahren zugrunde gelegte Einzugsgebiet liegt demnach zwischen diesen beiden Werten.
Das Vorhabengebiet liegt an der Oberhausener Stadtgrenze zu Bottrop. Inwiefern sind potenzielle Kunden aus dem Bottroper Stadtgebiet als Einkäufer berücksichtigt worden?	Siehe oben. In dem Entwurf des planungsbegleitenden Verträglichkeitsgutachtens wurde neben der Einzelhandelssituation im Oberhausener Stadtgebiet auch die Einzelhandelssituation in der direkt angrenzenden Nachbarstadt Bottrop einbezogen und berücksichtigt.
Mit der Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes ist die Anlieferung über die	Das planungsbegleitende Verkehrsgutachten kommt insgesamt zu den

Huyssenstraße beabsichtigt. Die Huyssenstraße hat den Charakter einer Spielstraße. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben nicht akzeptable verkehrliche Auswirkungen für die Huyssenstraße verbunden sind.	folgenden Ergebnissen: Durch das Planvorhaben ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 240 Kfz/24h zu rechnen. In der Spitzenstunde am Nachmittag von 17:15 bis 18:15 Uhr ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 24 Kfz/h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu erwarten. Im Prognose-Planfall ist an allen untersuchten Knotenpunkten im Umfeld des Vorhabens in der relevanten Spitzenstunde am Nachmittag eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A¹) zu erwarten. Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann im vorhandenen Ausbauzustand im bestehenden Straßennetz jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Der Verkehrszustand ist an den Knotenpunkten stabil. Es sind große Reserven vorhanden. Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass die verkehrliche Erschließung des Planvorhabens mit dem vorhandenen Ausbauzustand des Straßennetzes gesichert ist. Darüber hinaus sichern Vorhabenträgerin und Verwaltung zu, im weiteren Verlauf des Planverfahrens andere Erschließungsvarianten zu prüfen und diese Prüfung innerhalb des planungsbegleitenden Verkehrsgutachtens zu dokumentieren. Die Prüfung umfasst auch die Bewertung der zukünftigen Situation in der Huyssenstraße.
Mit der Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes wird laut dem Entwurf der vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung ein Umsatzzuwachs von ca. 100 % bzw. eine Umsatzverdopplung gegenüber dem Umsatz des heutigen Marktes prognostiziert. Es stellt sich die Frage, woher die zusätzlichen Kunden kommen sollen.	Die Umsatzschätzung des Einzelhandelsgutachters ist im weiteren Planverfahren zu überprüfen. Von Seiten der Vorhabenträgerin wird dargelegt, dass eine Umsatzverdopplung am Standort in der Realität nicht erzielbar sei, zumal sich die Flächenproduktivität pro m² durch breitere Gänge, ausladendere Warenpräsentation etc. im Vergleich zu der heutigen Lidl-Filiale am Standort

1 QSV = Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes, A = Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

	verringern werde.
Der heutige Markt hat eine Verkaufsfläche von ca. 800 m². Wie groß wird der neue Markt werden? Es stellt sich die Frage, ob mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche für die Kunden ein Vorteil entsteht.	Es ist beabsichtigt, dass der neue Markt großzügiger gestaltet und eine Verkaufsfläche von maximal 1.350 m² aufweisen wird. Der geplante Einzelhandelsbetrieb soll sich im Vergleich zum heutigen Betrieb insbesondere durch breitere Gänge, eine ausladendere Warenpräsentation, die Integration einer SB-Backbereichs und eines großzügig und offen gestalteten Eingangsbereichs auszeichnen.
Der Markt liegt im Bereich einer bestehenden Schulwegverbindung. Es wird ein Konflikt zwischen der Ausgestaltung der Flächen für den Fußgängerverkehr und des Kunden- und Lieferverkehrs befürchtet. Es wird ergänzt, dass kein Bürgersteig für die Bürger vorhanden ist. Hierdurch ergibt sich ein hohes Gefahrenpotenzial für Fußgänger.	Im weiteren Planverfahren werden alternative Erschließungsvarianten verkehrsgutachterlich geprüft und bewertet. Es soll die Variante identifiziert und weiterverfolgt werden, die insgesamt die meisten Vorteile vereint. Hierfür wird ein planungsbegleitendes Verkehrsgutachten erstellt. Die Alternativenprüfung wird innerhalb des Gutachtens dokumentiert. Dabei werden auch die Aspekte „Schulwegeverbindung“ und „Fußgängerverkehr“ besonders berücksichtigt. Alle planungsbegleitenden Gutachten werden im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben und entsprechend des jeweiligen Planungsstandes angepasst.
Als Alternative zu dem geplanten Vorhaben gäbe es einen anderen Standort an der Teutoburger Straße, in dem neben dem Lebensmittelmarkt auch die Unterbringung einer Kita und Ergänzung des Standortes mit zusätzlichem Wohnraum geplant werden könne. Dieser Standort sei für die geplante Entwicklung deutlich besser geeignet.	Die Projektidee ist der Verwaltung bekannt, stellt aber keine Alternative zu der hier gegenständlichen Planung da, zumal es sich um einen Standort handelt, der heute noch nicht durch Einzelhandel vorgeprägt ist. Eine weitere Befassung mit der vorgetragenen Projektidee ist im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 31 nicht möglich.
Ist im Zuge der Erstellung des vorliegenden Entwurfs des Verkehrsgutachtens geprüft worden, ob eine Zu- und Abfahrt über den vorhandenen Kreisverkehr geführt werden kann?	Bislang wurde nur die derzeit vorliegende Erschließungsvariante geprüft. Im weiteren Planverfahren werden alternative Erschließungsvarianten verkehrsgutachterlich geprüft und bewer-

	tet. Es soll die Variante identifiziert und weiterverfolgt werden, die insgesamt die meisten Vorteile vereint. Die Alternativenprüfung wird innerhalb des Gutachtens dokumentiert. Die Prüfung der Erschließung des Vorhabengebietes über den angrenzenden Kreisverkehr soll im weiteren Planverfahren verkehrsgutachterlich erfolgen.
Wäre eine Zufahrt denn nur für den Kundenverkehr mit Pkws denkbar?	Im weiteren Planverfahren werden alternative Erschließungsvarianten verkehrsgutachterlich geprüft und bewertet. Es soll die Variante identifiziert und weiterverfolgt werden, die insgesamt die meisten Vorteile vereint. Die Alternativenprüfung wird innerhalb des Gutachtens dokumentiert.
Mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes sind schalltechnische Maßnahmen als aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die an der nord-östlichen Grenze des Vorhabengrundstückes eine Lärmschutzwand vorsehen. Wie wird gewährleistet, dass solche baulichen Anlagen nicht verunreinigt werden?	Auch der Vorhabendträgerin ist daran gelegen, dass die aus schalltechnischen Gründen erforderliche Lärmschutzwand nicht verunreinigt wird. Im weiteren Verfahren sollen die Materialität und Gestaltung der Lärmschutzwand geprüft werden, um potentiellen Verunreinigung schon im Ansatz bestmöglich vorzubeugen.
Der größte Anteil des Kundenverkehrs, der mit dem Pkw den Markt anfährt, kommt über die Straße „Im Fuhlenbrock“. Hiermit sind Lärmauswirkungen durch Verkehr verbunden, die zu Anlieferungszeiten noch ergänzt werden durch wartende und in der Huyssenstraße stehende Lkws.	Wie bereits dargelegt, wird die gesamte Zufahrts- und Anlieferungssituation des geplanten Marktes im weiteren Verfahren nochmals geprüft und hinsichtlich der verkehrlichen Abwicklung und den lärmtechnischen Auswirkungen für die Umgebung verträglich geregelt.
In der heutigen Bestandssituation mit der örtlichen Bepflanzung ergaben sich wiederholt Beschwerden aufgrund von herumstreunenden Ratten und sonstigen Tieren. Von daher wird empfohlen, mit der Neubebauung auf Bepflanzungen zu verzichten, in denen sich Tiere verstecken können. Vor allem die außenstehenden Müllcontainer sind ein beliebtes Ziel dieser Tiere.	Das Planvorhaben beinhaltet umfangreiche Begrünungsmaßnahmen. Allerdings sind vorwiegend Pflanzungsmaßnahmen durch Bäume beabsichtigt, ergänzt durch eine Fassadenbegrünung. Die Müllcontainer werden zukünftig nicht mehr außerhalb des Marktes platziert, sondern befinden sich innerhalb des Gebäudes.

Im Vergleich zu dem vorhandenen Markt ist der geplante Markt mit einer zweigeschossigen Bebauung deutlich höher. Insofern wird die Größe und Höhe des Marktes für die umliegende Bebauung als bedenklich erachtet.	Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das entsprechende Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen. Durch den Bebauungsplan werden auch die Höhe und die Kubatur des geplanten Einzelhandelsbetriebes verbindlich festgelegt. Einer gegenüber der Nachbarschaft rücksichtslosen Höhenausbildung wird u.a. durch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht im Grundsatz vorgebeugt. Diese Vorgaben werden durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb eingehalten.
Da es an diesem Standort bereits einen Markt gibt, der der Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung dient, stellt sich vor allem unter der Voraussetzung eines nach Aussagen der Vorhabenträgerin ausbleibenden merklich erweiterten Angebots die Frage, warum ein neuer Markt überhaupt entstehen muss. Reicht der bestehende Markt für die Versorgung der Bevölkerung nicht aus?	Mit der Errichtung des Planvorhabens ist im Wesentlichen keine bedeutende Ausweitung des angebotenen Sortiments verbunden. Vielmehr liegt der Schwerpunkt auf einer Verbesserung hinsichtlich der Großzügigkeit der Einkaufsflächen, dem Angebot niedriger Regale und einer besseren Erreichbarkeit der Sortimente und damit insgesamt um Erzielung einer höheren Befriedigung der Kundenbedürfnisse. Insgesamt soll durch das Planvorhaben die Neuerrichtung eines zukunftsfähigen Nahversorgers ermöglicht werden, der die wohnungsnahe Lebensmittelversorgung auch langfristig in städtebaulich integrierter Lage sicherstellen soll.
Aus den Unterlagen ist nicht eindeutig ablesbar, wo die geplante Lärmschutzwand errichtet werden soll. Gibt es für die Lärmschutzwand einen optischen Eindruck durch eine Visualisierung?	Im weiteren Verfahren wird die Gestaltung der geplanten Lärmschutzwand geprüft und visualisiert. Als Grundlage u.a. zur Sicherung des städtebaulichen Gestaltungsanspruches der Lärmschutzwand dient der im Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließende Durchführungsvertrag.
Mit welcher Höhe ist der Markt geplant?	Nach derzeitigem Planungsstand ist die absolute Gebäudehöhe des geplanten Marktes auf rd. 10,0 m angesetzt. Für die punktuelle Erhöhung im Bereich des Kreisverkehrs ist eine Höhenausbildung von rd. 12,0 m vorge-

	sehen.
Mit der geplanten Höhe des Gebäudeteils (Kubus) von 12 m und den in dieser Höhe vorgesehenen Sozialräumen besteht eine Einsichtnahme in die südlich der Teutoburger Straße liegenden Gartenflächen der dort angrenzenden Wohnbebauung (Siepenstraße).	Die großflächige Glasfassade ist an der Ostseite des Planvorhabens lokalisiert, orientiert sich damit zur Stellplatzfläche und nicht in Ausrichtung zu den Gartenflächen der Bebauung an der Siepenstraße. Hierdurch wird kein Einblick in die Gartenflächen ermöglicht. Der geplante Gebäudeteil mit Erhöhung im südöstlichen Eckbereich des Gebäudes erhält Glaselemente in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Teutoburger Straße. Die Glaselemente dienen allerdings nur der Belichtung eines Treppenhauses. Aufenthaltsräume befinden sich hier nicht. Weitere Anregungen zur Gebäudekubatur und –gestaltung können sich durch die Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen ergeben.
Mit den Auswirkungen der Planung wird eine Wertminderung der Bestandsgrundstücke befürchtet. Nicht zuletzt durch die Zunahme der Lärmbelastung.	Die gesamte Zufahrts- und Anlieferungssituation des Vorhabenstandortes wird im weiteren Verfahren nochmals geprüft und hinsichtlich der verkehrlichen Abwicklung und den lärmtechnischen Auswirkungen für die Anwohner verträglich gestaltet.
Ist bereits ein Markt nach dem neuen Metropol-Konzept realisiert worden und zu besichtigen?	Vor kurzem wurde ein Markt in Frankfurt am Main fertiggestellt. Des Weiteren sind mehrere Märkte in Planung, beziehungsweise in der Umsetzung. In Essen ist ein Markt zu besichtigen, der annähernd dem hier geplanten Metropol-Konzept entspricht.
Entsprechend der genannten Ausführungen soll der neue Markt in einem deutlich größeren Gebäude untergebracht werden, ohne dass das Angebot an Sortimenten wesentlich zunimmt. Der Kundenverkehr ist mit einer Steigerung von 10 % prognostiziert. Es stellt sich die Frage, ob sich die Investition überhaupt lohnt.	Mit der Errichtung des Planvorhabens ist im Wesentlichen keine bedeutende Ausweitung des angebotenen Sortiments verbunden. Vielmehr liegt der Schwerpunkt auf einer Verbesserung hinsichtlich der Großzügigkeit der Einkaufsflächen, dem Angebot niedriger Regale und einer besseren Erreichbarkeit der Sortimente und damit insgesamt um Erzielung einer höheren Be-

	friedigung der Kundenbedürfnisse. Insgesamt soll durch das Planvorhaben die Neuerrichtung eines zukunftsfähigen Nahversorgers ermöglicht werden, der die wohnungsnahe Lebensmittelversorgung auch langfristig in städtebaulich integrierter Lage sicherstellen soll.
Das Gebäude soll, wie dargestellt, eine größere Höhe aufweisen als das Bestandsgebäude. Ist es nicht denkbar, dass das Garagengeschoss als Tiefgarage tiefer gelegt wird, um damit die absolute Höhe des Gebäudes herabzusetzen?	Erfahrungswerte aus Analysen der Vorhabenträgerin in ihren Bestandsmärkten haben gezeigt, dass das Einfahren in eine Tiefgarage oder tiefergelegtes Garagengeschoss von Kunden nur ungern angenommen wird. Insbesondere sinkt die Bereitschaft zur Einfahrt in eine Tiefgarage, je kürzer die Einkaufszeit beträgt. In der Regel bestehen anders als beim Einkauf von aperiodischen Sortimenten (z.B. Kleidung) im Lebensmittelhandel sehr kurze Einkaufszeiten und dadurch eine geringe Bereitschaft für das Aufsuchen von Tiefgaragenstellplätzen. Gleichzeitig wird für die vertikale Erschließung der Tiefgarage (Auf-/Abfahrtsrampen) zusätzliche Grundstücksfläche benötigt, die das am Vorhabenstandort vorhandene Stellplatzangebot weiter limitieren würde. Die in das Gebäude integrierte Stellplatzanlage hat gegenüber einer Tiefgarage / tieferliegendes Garagengeschoss den Vorteil, dass bei Starkregenereignissen das Regenwasser besser abgeleitet werden kann. Häufig kommt es bei Tiefgarage / tieferliegendes Garagengeschoss in diesen Situationen zu Überschwemmungen. Mit dieser Lösung kann gewährleistet werden, dass die Kundschaft trockenen Fußes die Verkaufsräume des Planvorhabens erreichen kann. Im weiteren Verfahren soll jedoch auf der Grundlage dieser Anregung geprüft werden, ob das Gebäude etwas „eingegraben“ werden kann, so dass sich die absolute Gebäudehöhe dadurch reduzieren könnte.

Wie hoch ist der Stellplatzbedarf für den neuen Lebensmittelmarkt?	Nach derzeitigem Planungsstand sind insgesamt 80 Stellplätze auf dem Betriebsgelände vorgesehen. Hiervon befinden sich 38 Stellplätze in dem Garagengeschoss, weitere 42 Stellplätze sind dem Markt außen vorgelagert.
Die Einzelhandelsauswirkungen des geplanten Lidl-Marktes sind in dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten untersucht worden. Welche Auswirkungen bestehen für den in der Nachbarschaft liegenden Nettomarkt?	Das Vorhabengebiet liegt außerhalb eines durch das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 definierten zentralen Versorgungsbereichs. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd in ca. 500 m Entfernung, das allerdings sowohl in seiner Funktion als auch in seinen Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich der Integration eines weiteren Nahversorgers deutlich eingeschränkt ist. Die langfristigen Entwicklungs- und Erweiterungsperspektiven des dort ansässigen Netto-Marktes sind im Wesentlichen auf den vorhandenen Bestand beschränkt. Im Ergebnis kommt der Entwurf des planungsbegleitenden Verträglichkeitsgutachtens zu dem Schluss, dass eine Umsatzumverteilungsquote zulasten des bestehenden Netto-Marktes von maximal 19 % anzunehmen sei. Mit Blick auf die eingeschränkten Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten kommt der Einzelhandelsgutachter darüber hinaus zu dem Schluss, dass eine langfristige Existenz des Anbieters Netto an diesem Standort gutachterlich in Frage gestellt werden könne. Selbst bei einer Betriebsaufgabe sei aber keine Auswirkung auf die räumliche Nahversorgung im unmittelbaren Nahbereich zu erwarten.
Wie lange wird die Bauzeit veranschlagt?	Es ist geplant, dass die Bauzeit inklusive Abriss des Bestandsgebäudes ca. 35-40 Kalenderwochen in Anspruch nimmt.
Erfolgt eine Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen?	Der Gestaltungsbeirat tagt am 17.12.2019. Das Planvorhaben wird dann im Beirat vorgestellt.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Herr Bezirksbürgermeister Krey um ca. 21.00 h die Bürgerversammlung.

aufgestellt 20.01.2020, zuletzt ergänzt am 11.02.2021



Carsten Frank

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Krummensteg 137
47475 Kamp-Lintfort

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31
"Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl)"

in

Oberhausen - Osterfeld

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	18.12.2019
Beginn:	18:00 h
Ende:	19.45 h
	Veranstaltungsort: Café, Louise-Schroeder- Heim, Sie- penstraße 30, 46119 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang

20.01.2020, zuletzt ergänzt am 11.02.2021

Die Leitung der erneuten Bürgerversammlung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Osterfeld, Herr Thomas Krey.

Als Fachreferenten sind von Seiten der Vorhabenträgerin (Fa. Lidl) Frau Czechor und der Verkehrs- und Schallgutachter Hr. Dr. Weinert (Ingenieurbüro Brilon, Bondzio, Weiser) sowie von Seiten der Verwaltung der Stadt Oberhausen Herr Laakmann vom Bereich Stadtplanung zugegen.

Durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Oberhausen vom 16.12.2019 sowie durch Verteilung von Handzetteln an die Haushalte im Umfeld des Plangebiets wurden die im Bereich des Plangebietes wohnenden Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an der erneuten Bürgerversammlung eingeladen.

Der Bezirksbürgermeister eröffnet um 18.00 h die Versammlung und begrüßt die Anwesenden.

Sinn und Zweck der Bürgerversammlung ist es, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, ihnen die Planung vorzustellen und zu erläutern und Anregungen und Hinweise aufzunehmen.

Anhand einer Power-Point-Präsentation werden Anlass, Ziele, planerische Rahmenbedingungen und Inhalte der Planung sowie erste Ergebnisse der planungsbegleitenden Fachgutachten (Schall, Verkehr und einzelhandelsbezogene Verträglichkeit) durch VertreterInnen der Vorhabenträgerin (Fa. Lidl) und der Verwaltung der Stadt Oberhausen vorgestellt. Zudem wird eine Ergänzungspräsentation zu der ersten Bürgerinformationsveranstaltung vom 20.11.2019 gezeigt, in der drei Erschließungsalternativen skizziert werden, die im weiteren Planverfahren geprüft werden sollen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss um eine kleine Arrondierungsfläche in Richtung Huyssenstraße / Im Fuhlenbrock vergrößert wurde.

Nach dieser Vorstellung der Planung wird den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, Fragen, Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zu dem Planungsstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abzugeben.

Fragen, Anregungen und Hinweise:

Fragen, Anregungen und Hinweise: Bürgerinnen und Bürger	Antwort: Vorhabenträger / Verwaltung / Fachgutachter / Bezirksbürgermeister
Wie ist die fußläufige Anbindung des geplanten Einzelhandelsbetriebes von der Huyssenstraße in der vorgestellten Variante 3 gesichert? Die zu berücksichtigende Lärmschutzwand trägt nicht zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität bei. Nach der Errichtung dieser Wand führen Vandalismus und besprühte Graffitis zu hohem Pflege- und Instandsetzungsaufwand. Die Lärmauswirkungen von der Stellplatzanlage werden in der heutigen Situation nicht als störend empfunden. Vielmehr ist es der Verkehrslärm der umgebenden Straßen, der als störend wahrgenommen wird. Von daher stellt sich die Frage, ob die Lärmschutzwand überhaupt benötigt wird.	Für das geplante Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen. Durch die Planung werden Emissionskonflikte bedingt, für die eine Lösung im Rahmen des Planverfahrens zu erfolgen hat. Neben der Berücksichtigung einer aktiven Schallschutzmaßnahme durch Errichtung einer Lärmschutzwand werden ergänzende bauliche, betriebliche und organisatorische Maßnahmen zur Minderung der lärmtechnischen Auswirkungen des Planvorhabens zu berücksichtigen sein (z.B. eingehauste Anlieferung, lärmoptimierte Asphaltgestaltung). Im Rahmen der bisherigen Planung und Konzeption wurden bereits verschiedene Möglichkeiten berücksichtigt, um die Geräuscentwicklung auf dem Vorhabengrundstück abzumildern. Entscheidend sind im Rahmen der Emissionsentstehungen in den Außenanlagen hauptsächlich die Verkehrsbewegungen auf der Stellplatzanlage sowie das Türeinschlagen während den Park- und Ladevorgängen, die eine Lärmschutzwand erforderlich machen. Den Visualisierungen kann man entnehmen, dass auch in der Variante 3 eine fußläufige Anbindung von der Huyssenstraße an den projektierten Markt vorgesehen werden kann. Diese könnte z.B. östlich der geplanten Lärmschutzwand vorgesehen werden. Aus Norden kommend, ist damit eine direkte und kurze fußläufige Anbindung des Marktes gewährleistet. Zur Beurteilung der Wirkung der Lärmschutzwand sind entsprechende Be-

	rechnungen im Rahmen des derzeit vorliegenden Entwurfes zum Lärmgutachtens vorgenommen worden, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden. Zusammenfassend ist bereits jetzt festzuhalten, dass die Immissionswerte an den untersuchten Immissionsorten entlang der Huyssenstraße ohne Berücksichtigung einer Lärmschutzwand ca. 1-2 dB(A) höher sind. Durch die Lärmschutzwand, in der derzeit vorgesehenen Höhe von 2 m, wird so hinsichtlich eines optimierten Schutzes der Wohnnutzung im Bestand der bestmögliche Kompromiss erzielt.
Wie sehen die lärmtechnischen Auswirkungen an der benachbarten Bebauung aus?	Die gesamte schalltechnische Situation, verbunden mit der Überprüfung und Definition von planungsbedingten Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der umliegenden Bebauung wird im weiteren Verfahren detailliert geprüft und gutachterlich bewertet. Das Gutachten wird im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben und entsprechend des jeweiligen Planungsstandes angepasst. Gutachterlich ermittelte, planungsbedingte Lärminderungsmaßnahmen werden dann in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den zu der Planung gehörigen Durchführungsvertrag aufgenommen und dort abschließend geregelt.
Es wird hinsichtlich möglicher Verunreinigungen auf andere Beispiele von vollgesprayten Lärmschutzwänden hingewiesen. Daher sollte zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung eine andere Lärmschutzmaßnahme vorgesehen werden.	Die gutachterlich ermittelten Immissionswerte erfordern zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm an den untersuchten Immissionspunkten Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz. Dabei sind grundsätzlich aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand, passiven Maßnahmen vorzuziehen. An vergleichbaren, bereits realisierten Vorhaben wurden zum Schutz der errichteten Lärmschutzwände ergän-

	zende Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die eine Verunstaltung der Wände unterbinden oder zumindest erschweren sollen. Die bauliche Gestaltung der Lärmschutzwand wird in den im weiteren Verfahren noch zu erarbeitenden und zu der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 31 gehörigen Durchführungsvertrag aufgenommen und im Baugenehmigungsverfahren geregelt.
Wie erfolgt die Sicherung der ebenerdigen, außerhalb des geplanten Gebäudes entstehenden Stellplatzanlage? Die heutige Stellplatzanlage wird mit Zäunen und Toren gesichert, die leider nicht funktionieren.	Die Zufahrtsbereiche sollen durch eine Schrankenanlage gesichert werden. Diese werden außerhalb der Betriebszeiten geschlossen. Die Parkgarage innerhalb des geplanten Gebäudes wird durch ein zusätzliches Rolltor gesichert. Insgesamt steht die Stellplatzanlage außerhalb der Betriebszeiten des Planvorhabens nicht für öffentliches Parken zur Verfügung.
Durch das geplante Gebäude wird mit der beabsichtigten Höhe und Gestaltung einer großflächigen Glasfassade der Einblick in die privaten Freiräume der Wohnbebauung an der Siepenstraße ermöglicht. Dies könne zur Beeinträchtigung der Privatsphäre führen.	Die großflächige Glasfassade ist an der Ostseite des Marktes geplant, orientiert sich damit zur Stellplatzfläche und somit nicht in Ausrichtung zu den Gartenflächen der Bebauung an der Siepenstraße. Hierdurch wird somit kein Einblick in die Gartenflächen ermöglicht. Der geplante Gebäudeteil mit Erhöhung im südöstlichen Eckbereich des Gebäudes erhält Glaselemente in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Teutoburger Straße. Die Glaselemente dienen allerdings nur der Belichtung eines Treppenhauses. Aufenthaltsräume befinden sich hier nicht. Weitere Anregungen zur Gebäudekubatur und -gestaltungen haben sich durch die zwischenzeitlich erfolgte Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen ergeben und werden derzeit geprüft.
Wie wird der Umfang der Erweiterung des Marktes gegenüber der heutigen	Die konkrete Regelung erfolgt durch Festlegungen im vorhabenbezogenen

Dimension festgelegt?	Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im zu der Planung gehörigen Durchführungsvertrag.
Mit der Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes wird eine Erhöhung der Verkehrsströme und -mengen befürchtet. Ist in der durchgeführten verkehrlichen Untersuchung ermittelt worden, woher die Kunden kommen? Ist als Grundlage eine Verkehrszählung durchgeführt worden?	Eine konkrete Ermittlung der Verkehre, mit Darlegung von Herkunftsorten kann für die zukünftige Situation nicht dargelegt werden. Es kann jedoch angenommen werden, dass auswärtige neue Kunden dauerhaft aufgrund der Dichte des Lebensmittelangebotes, auch durch weitere Lidl-Filialen in der Umgebung des Planstandortes nicht zu erwarten sind. Ein – möglicherweise einmaliger – Anlass zum Aufsuchen des geplanten Marktes als neues Metropolkonzept ist evtl. Neugier, die sich jedoch voraussichtlich kurzfristig wieder legt, da es mit der Eröffnung des Metropolmarktes keine wesentliche Erweiterung des Sortimentes geben wird. Für die Ermittlung des Verkehrs wurde ein optimistisch hoch angesetzter Wert von 2.400 Fahrzeugen am Tag zugrunde gelegt. Diese Zahl wird bereits wesentlich durch den heutigen Kundenverkehr abgedeckt. Die Frequenz ist realistisch, da auch keine wesentlichen planerischen Maßnahmen zur Entwicklung neuer Baugebiete im Umfeld und damit zur Ansiedlung neuer Anwohner umgesetzt worden sind.
Wie ist der Zusammenhang zwischen einer Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben um 10 % und der Erzielung einer im Entwurf des Verträglichkeitsgutachtens gutachterlich ermittelten Umsatzsteigerung von 100 % zu verstehen?	Die Umsatzschätzung des Einzelhandelsgutachters ist im weiteren Planverfahren zu überprüfen. Von Seiten der Vorhabenträgerin wird dargelegt, dass eine Umsatzverdopplung am Standort in der Realität nicht erzielbar sei, zumal sich die Flächenproduktivität pro m² durch breitere Gänge, ausladendere Warenpräsentation etc. im Vergleich zu der heutigen Lidl-Filiale am Standort verringern werde. In der wirtschaftlichen Prognose wird davon ausgegangen, dass das Warensortiment in den Regalen besser präsentiert werden kann, auch wird eine längere Aufenthaltsdauer der Kundschaft im Markt aufgrund der

	Großzügigkeit und höheren Attraktivität zugrunde gelegt. Hieraus leitet sich u.a. eine Umsatzsteigerung auch bei annähernd identischem Warensortiment ab. Diese wird allerdings nicht 100 % betragen. Durch das Planvorhaben wird eine Steigerung der Kundenfrequenz von max. 10 % von Seiten der Vorhabenträgerin angenommen. Diese Steigerung begründet sich in der dargelegten Optimierung des Marktes. Aus den Erfahrungen von Analysen anderer Märkte, für die Kundenherkunftserhebungen durchgeführt worden sind, zeigte sich im Ergebnis, dass grundsätzlich die Kunden aus dem direkten räumlichen Umfeld einen Lebensmittelmarkt aufsuchen und – neben der fußläufigen Erreichbarkeit – eine Fahrzeit im Pkw von max. 5 min in Kauf nehmen.
Wie wird seitens der Stadt Oberhausen die derzeitige Einzelhandelssituation eingeschätzt?	Das Plangebiet liegt außerhalb eines durch das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 definierten zentralen Versorgungsbereichs. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das „Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd“, das allerdings sowohl in seiner Funktion als auch in seinen Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich der Integration eines weiteren Nahversorgers deutlich eingeschränkt ist. Als weiterer Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum „Tackenberg / Klosterhardt“ zu nennen. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Klosterhardt-Süd“ besteht derzeit aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes keine Möglichkeit, das heute im Wesentlichen aus einem Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² bestehende Nahversorgungsangebot langfristig zu stärken und zu entwickeln. Gleichwohl ist insbesondere in den Oberhausener Sozialquartieren Klosterhardt und Rothebusch, die zusammen eine Einwohnerzahl von ca. 11.000 Menschen aufweisen, ein Bedarf an zeit-

	gemäßen Nahversorgungsstrukturen gegeben. Das nahversorgungsrelevante Angebot in diesem städtischen Teilraum besteht derzeit nur aus dem Netto-Markt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd“ und dem heutigen Lidl-Markt, dessen Erweiterungsneubau über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 planungsrechtlich vorbereitet werden soll.
Dem Einzelhandelskonzept ist zu entnehmen, dass für das „Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt“ kein Handlungsbedarf besteht, die Versorgungsstruktur ist ausreichend.	Der „Nahversorgungsbereich Klosterhardt-Süd“ wird in handelstechnischer Sicht durch den bestehenden kleinflächigen Netto-Markt mit begrenzten Qualifizierungsmöglichkeiten gekennzeichnet, weitere Flächenverfügbarkeiten sind in dem Nahversorgungsbereich zur langfristigen Sicherung der Nahversorgungsfunktion nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund müssen auch die Standorteigenschaften dieses Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich perspektivisch grundsätzlich durch die Stadt Oberhausen geprüft werden. Das Ziel der Neuerrichtung des Planvorhabens ist eine langfristige Sicherung der Versorgungssituation durch Optimierung der bestehenden räumlichen Versorgungsstrukturen. Ein neuer Einzelhandelsstandort wird nicht eröffnet, sondern ein Bestandsstandort qualitativ aufgewertet.
Inwiefern wurden die sonstigen Märkte (Edeka, Rewe etc.) im Umfeld berücksichtigt?	In dem erstellten Entwurf des planungsbegleitenden Verträglichkeitsgutachtens wurde neben der Einzelhandelssituation im Oberhausener Stadtgebiet auch die Einzelhandelssituation in der direkt angrenzenden Nachbarstadt Bottrop einbezogen. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch das Planvorhaben – mit Ausnahme des bestehenden Netto-Marktes an der Teutoburger Straße, für den eine potenzielle Umsatzumverteilungsquote von max. 19% gutachterlich ermittelt wurde – keine wesentlichen Umsatzumvertei-

	lungswirkungen für die anderen Lebensmittelmärkte im Einwirkungsbereich des Planvorhabens aus gutachterlicher Sicht zu befürchten sind.
Wie ist die Gestaltung der Fassade des Neubaus an der Teutoburger Straße beabsichtigt, vor allem für den Kubus im südöstlichen Eck des Gebäudes? Das Anbringen von Werbeplakaten führte bei dem bestehenden Markt früher oft zu Blendungen.	Für das Planvorhaben wird ein abgestimmtes, dezentes Werbeanlagenkonzept verfolgt. Nach derzeitigem Stand sind eine weiße Putzfassade, Glaselemente und Alucobondelemente sowie eine Fassadenbegründung vorgesehen. Die Fassadenbestandteile, an denen Werbeanlagen angebracht werden dürfen, werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt.
Wird das Lärmgutachten aufgrund der vorgestellten geänderten Zufahrt- und Zugangssituation angepasst?	Im weiteren Planverfahren erfolgt eine Aktualisierung der planungsbegleitenden Gutachten (Verkehr und Lärm) in Abhängigkeit der weiteren Vorhabenentwicklung und insbesondere auch der Prüfergebnisse von Erschließungsalternativen. Die planungsbegleitenden Gutachten werden im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben und entsprechend des jeweiligen Planungsstandes angepasst.
Die vorgestellte ergänzende Zu- und Abfahrt an der Teutoburger Straße des Garagengeschosses wird als Gefahrenpunkt eingestuft. Was passiert in diesem Zusammenhang mit der Haltestelle?	An der in Rede stehenden Stelle besteht bereits heute eine Zufahrtsmöglichkeit von Teutoburger Straße / Turnplatzstraße auf die Stellplatzanlage des bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Ebenfalls wird über diese Zufahrt derzeit die Warenanlieferung abgewickelt. Es muss im weiteren Planverfahren geprüft werden, ob die Haltestelle in ihrer heutigen Ausführung so bestehen bleiben kann oder eine geringfügige Verlegung / Anpassung erfolgen muss. Die sonstigen Rahmenbedingungen für eine verkehrliche Anbindung an die Teutoburger Straße werden im Zuge der Überarbeitung der planungsbegleitenden Verkehrsgutachtens geprüft und bewertet.

Inwiefern wurden die typischerweise vorhandenen technischen Anlagen, wie z. B. Lüftungen bei der Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen gutachterlich berücksichtigt?	In der lärmtechnischen Untersuchung sind alle anlagenbezogenen Immissionen gemäß den Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm) nach dem derzeitigen Planungsstand erfasst und bewertet worden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind grundsätzlich noch Änderungen der Planung u.a. von haustechnischen Anlagen möglich sind. Sofern dies erfolgt, werden die planungsbegleitenden Fachgutachten im weiteren Verfahren fortgeschrieben, angepasst und konkretisiert. Ebenso ist die Anlieferung des Planvorhabens, als eingehauste Einrichtung, bereits jetzt im Vorentwurf des Schallgutachtens berücksichtigt worden.
Es wird angeregt, anstatt des erdgeschossigen Stellplatzbereichs eine Tiefgarage zu errichten, so könnte das geplante Gebäude in der Höhe vermindert werden. In der geplanten Höhe ist eine Einfügung in das bauliche Umfeld nicht gegeben, der Siedlungsbereich im Umfeld entspricht nicht einer Innenstadtflage.	Erfahrungswerte aus Analysen der Vorhabenträgerin in ihren Bestandsmärkten haben gezeigt, dass das Einfahren in eine Tiefgarage oder tiefergelegtes Garagengeschoss von Kunden nur ungern angenommen wird. Insbesondere sinkt die Bereitschaft zur Einfahrt in eine Tiefgarage, je kürzer die Einkaufszeit beträgt. In der Regel bestehen anders als beim Einkauf von aperiodischen Sortimenten (z.B. Kleidung) im Lebensmittelhandel sehr kurze Einkaufszeiten und dadurch eine geringe Bereitschaft für das Aufsuchen von Tiefgaragenstellplätzen. Gleichzeitig wird für die vertikale Erschließung der Tiefgarage (Auf-/Abfahrtsrampen) zusätzliche Grundstücksfläche benötigt, die das am Vorhabenstandort vorhandene Stellplatzangebot weiter limitieren würde. Die in das Gebäude integrierte Stellplatzanlage hat gegenüber einer Tiefgarage / tieferliegendes Garagengeschoss den Vorteil, dass bei Starkregenereignissen das Regenwasser besser abgeleitet werden kann. Häufig kommt es bei Tiefgarage / tieferliegendes Garagengeschoss in diesen Situationen zu Überschwemmungen. Mit dieser Lösung kann gewährleistet werden, dass die Kundschaft trocke-

	nen Fußes die Verkaufsräume des Planvorhabens erreichen kann. Im weiteren Verfahren soll jedoch auf der Grundlage dieser Anregung geprüft werden, ob das Gebäude etwas „eingegraben“ werden kann, so dass sich die absolute Gebäudehöhe dadurch reduzieren könnte.
Woraus leitet sich die Notwendigkeit zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab, wenn an dem Standort bereits ein Lebensmittelmarkt existiert?	Der heutige Lebensmittelmarkt ist planungsrechtlich als kleinflächiger Markt einzustufen und weist eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m² auf. Für den geplanten Markt soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.350 m² festgesetzt werden. Mit dieser Verkaufsfläche ist das Planvorhaben dann als „großflächig“ einzustufen, was im planungsrechtlichen Sinne einen neuen „Nutzungstyp“ darstellt. Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung sind nur in planungsrechtlich festgesetzten Kern- und sonstigen Sondergebieten zulässig. Da bisher die Fläche weder als Kern- noch als Sondergebiet festgesetzt, sondern im sogenannten unbeplanten Innenbereich gelegen ist, ist die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans notwendig. Insofern durch einen Bebauungsplan Planungsrecht für ein bestimmtes Einzelvorhaben geschaffen werden soll, wird typischerweise das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.v. § 12 BauGB angewendet.
Besteht derzeit schon Kenntnis darüber, aus welchen Materialien die Einhausung der Anlieferung entstehen soll?	Es ist beabsichtigt, dass die Einhausung genauso wie die übrigen Fassadenwände in gemauerter Form zzgl. Putzfassade mit Lisenen ausgeführt werden soll. Die Zufahrt zur eingehausten Anlieferung erfolgt durch ein zu öffnendes Rolltor. Die damit verbundenen Immissionsminderungen sind auch bereits innerhalb des Entwurfes des Schallgutachtens berücksichtigt worden.
Wenn heute 3 – 5 Lkw zur Anlieferung des heutigen Marktes notwendig sind und zukünftig nur 3 Lkws den Markt anfahren sollen, müssen diese doch größer sein, nicht wahr?	Die derzeit höhere Anzahl an täglichen Anlieferungen hängt mit der Situation zusammen, dass die Anlieferungsfahrzeuge oft nicht voll beladen sind,

ßer sein, um die notwendigen Waren zum Markt bringen zu können.

da die Waren in vielen älteren Bestandsmärkten aufgrund oftmals fehlender oder geringdimensionierter Lagerflächen nicht in größerem Umfang gelagert werden können. Durch das Planvorhaben werden ausreichend dimensionierte Lagerflächen berücksichtigt, sodass insgesamt weniger tägliche Anliefervorgänge als im heutigen Bestand und eine höhere Lagerkapazität gewährleistet werden können.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Herr Bezirksbürgermeister Krey um ca. 19.45 h die Bürgerversammlung.

aufgestellt 20.01.2020, zuletzt ergänzt am 11.02.2021



Carsten Frank

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Krummensteg 137

47475 Kamp-Lintfort