

|                                |                                        |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1717-01</b> | <b>Termin<br/>04.07.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |                                  |  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>    |                                  |  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         | <b>Vorlage<br/>zur*</b>      | <b>Ergebnis</b>      | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |  |
| 22.06.2016                     | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen       | A                            |                      |                                  |  |
| 28.06.2016                     | Planungsausschuss                      | V                            |                      |                                  |  |
| 04.07.2016                     | Rat der Stadt                          | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände -  
Einleitender Beschluss

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für die in den Plänen des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 24.05.2016 umrandeten und unter Punkt 1. der Begründung beschriebenen Teilgebiete (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28);

Gesetzliche Grundlage: § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

- b) die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von erheblicher Bedeutung).

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Dezernat 4<br/>Umwelt, Gesundheit,<br/>ökologische Stadtent-<br/>wicklung, -planung</b>                      | <b>Kämmerer</b>                         | <b>Oberbürgermeister</b>                                           |
| <b>Terhart<br/>Datum 25.05.2016</b>                                                            | <b>Lauxen<br/>Datum 25.05.2016</b>                                                                              | <b>Datum</b>                            | <b>Schranz<br/>Datum 06.06.2016</b>                                |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat []<br><br>Gleichstellungsstelle [] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1717-01</b> | <b>Termin<br/>04.07.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Konsequenzen**

### a) Finanzielle

keine ☒ [ X ]

ja ☐ [ ]

### b) Sonstige ☐ Keine

## **Begründung**

### **1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich**

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen. Es liegt zum Einen in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, und betrifft die Flurstücke Nr. 91, 172 und 177 (Bereich „ehemaliges Stahlwerks-gelände“) sowie zum Anderen in der Gemarkung Oberhausen, Flur 27, und betrifft die Flurstücke Nr. 69, 133, 316, 327, 333, 551, 558, 609 (tlw.), 633, 634, 646, 647, 662, 690, 693, 751, 752, 769, 785, 786, 888, 889, 890 und 891 (Bereich „Straßburger Straße“).

Die genauen Abgrenzungen der Plangebietsteile ergeben sich auch aus den beigegeführten Übersichtsskizzen (Anlagen 1 und 2).

### **2. Planungsanlass**

Die Löwengrund Immobilien GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Dr. Andreas Seifert und Alois Kobler, Mergentheimer Straße 59, 97084 Würzburg, beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Borbeck, Flur 3, Flurstücke Nr. 91, 172 und 177, ein Möbel- und Einrichtungshaus XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von etwa 35.000 m² sowie einer Lagerfläche von etwa 12.500 m² zu errichten. Dieses Vorhaben dient der Verlagerung des Möbel- und Einrichtungshauses XXXL / Möbelstadt Rück vom derzeitigen Standort an der Straßburger Straße auf das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost. Mit der Errichtung des Möbel- und Einrichtungshauses am Brammenring soll die Nutzung der Möbelstadt Rück als Einzelhandelsstandort aufgegeben und die Grundstücke der Möbelstadt Rück zu etwa 1/3 als Grünfläche und zu etwa 2/3 als Fläche für den Wohnungsbau vorbereitet werden. Daher beantragt die Vorhabenträgerin, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die unter Punkt 1 genannten Teilbereiche (Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerks-gelände am Brammenring).

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost - setzt ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO mit der Bestimmung fest, dass in diesem Kerngebiet Handelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind. Bei einem Möbel- und Einrichtungshaus der hier geplanten Art handelt es sich um einen Handelsbetrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1717-01</b> | <b>Termin<br/>04.07.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Die Antragstellerin ist bereit und in der Lage, das Planvorhaben im Bereich „ehemaliges Stahlwerksgelände“ und die Nachfolgenutzung im Bereich „Straßburger Straße“ innerhalb eines noch zu vereinbarenden Zeitraums zu errichten bzw. durchzuführen und sich hierzu in einem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zu verpflichten. Rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss wird das Vorhaben-grundstück im Bereich „ehemaliges „Stahlwerksgelände“ von der derzeitigen Eigentümerin erworben. Die derzeitige Eigentümerin der Grundstücksflächen hat mit der Antragstellerin einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag geschlossen, der umgesetzt wird, soweit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Planvorhabens vorliegen.

Die Antragstellerin verpflichtet sich darüber hinaus, die Kosten des Planverfahrens, einschließlich etwa notwendiger Kosten für Erschließungsmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen zur Schaffung des Planungsrechts, zu tragen. Außerdem wird sie die Kosten für die planungserforderlichen Gutachten übernehmen und ein Planungsbüro mit der Erarbeitung der Planungsleistung beauftragen, das die erforderlichen fachlichen Qualitäten hierfür aufweist.

### 3. Städtebauliches Konzept

Das Planverfahren dient im Bereich „ehemaliges Stahlwerksgelände“ der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines XXXLutz Möbel- und Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von etwa 35.000 m² und einer Lagerfläche von etwa 12.500 m². Die mögliche Anordnung der Vorhaben auf dem Grundstück können der als Anlage beigefügten Strukturuntersuchung entnommen werden.

Im Bereich „Straßburger Straße“ (Möbelstadt Rück), für den verbindliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes derzeit nicht gelten, dient die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu etwa 1/3 der Schaffung von Grünflächen und zu etwa 2/3 der Grundstücksflächen in diesem Bereich der Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben einschließlich des Abrisses von Hallen und der Aufbereitung von Flächen. Eine detaillierte städtebauliche Entwurfsplanung erfolgt im Laufe des Planungsverfahrens.

Die beiden Bereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ihre Inhalte sind insoweit inhaltlich und rechtlich verknüpft, als die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses am Brammenring (Bereich „ehemaliges Stahlwerksgelände“) voraussetzt, dass die Einzelhandelsnutzung im Bereich „Straßburger Straße“ („Möbelstadt Rück“) aufgegeben und einer anderweitigen, nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung zugeführt wird.

Im Rahmen des Verfahrens ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den potentiell betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zu prüfen und gegebenenfalls durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang sind auch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen zu berücksichtigen.

Ferner gilt es, im Rahmen der Planung eine etwaige „Seveso III-Problematik“ zu überprüfen, da in der Nähe des Vorhabenbereichs ein Betriebsbereich im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (BImSchG) vorhanden ist.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1717-01</b> | <b>Termin<br/>04.07.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

#### 4. Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines XXXLutz Möbel- und Einrichtungshauses auf einer Fläche des ehemaligen Stahlwerkes Ost,
- Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell betroffene zentrale Versorgungsbereiche,
- Entwicklung von Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen,
- Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Sinne des § 50 BImSchG bzw. der Richtlinie 2012/18/EU (Artikel 13 Seveso III-Richtlinie);
- Schaffung der Voraussetzungen zur Realisierung von 1/3 Grünflächen und 2/3 Wohnbauflächen einschließlich Abriss der Hallen und Aufbereitung der Flächen am Altstandort Straßburger Straße.

#### 5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB soll durchgeführt werden.

Der entsprechende Umweltbericht wird Bestandteil der noch zu erarbeitenden Begründung und zu gegebener Zeit zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

#### 6. Verfahrensablauf

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

- Einleitungsbeschluss des Rates der Stadt gemäß § 12 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes und der dazugehörigen Begründung (einschließlich Umweltbericht);
- 2. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/1717-01</b> | <b>Termin<br/>04.07.2016</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

158  
159  
160  
161  
162  
163  
164

- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

165  
166  
167  
168  
169  
170  
171  
172  
173  
174  
175  
176

## **Anlagen**

- Anlage 1 Übersichtsskizze zum Bereich „Straßburger Straße“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Anlage 2 Übersichtsskizze zum Bereich „ehem. Stahlwerksgelände“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Anlage 3 Strukturuntersuchung