

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 Czechor, 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
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Zur Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen wird ein planungsbegleitendes Schallgutachten fachgutachterlich erstellt.</p> <p>Die Gutachten werden im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben und entsprechend des jeweiligen Planungsstandes angepasst.</p>
<p>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.</p>	<p>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</p>

	<p>werden. Der vorgenannte Beteiligungszeitraum ist nicht als Ausschlussfrist zu verstehen.</p>
<p>Mit der Durchführung der Bürgerversammlung nach Ablauf des eigentlichen Beteiligungszeitraums der Öffentlichkeit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit seinen Inhalten längst beschlossen ist.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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“.</p>
<p>Was passiert, wenn Einwände nicht berücksichtigt werden?</p>	<p>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.</p> <p>Die abwägende Entscheidung zum</p>

	<p>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.</p>
<p>In den vorgelegten Gutachten ist die Rede von einem Einzugsgebiet mit circa 11.000 Bürgern. Woraus leitet sich diese Größen-Einschätzung ab?</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Das gutachterlich ermittelte und dem Planverfahren zugrunde gelegte Einzugsgebiet liegt demnach zwischen diesen beiden Werten.</p>
<p>Das Vorhabengebiet liegt an der Oberhausener Stadtgrenze zu Bottrop. Inwiefern sind potenzielle Kunden aus dem Bottroper Stadtgebiet als Einkäufer berücksichtigt worden?</p>	<p>Siehe oben.</p> <p>In dem Entwurf des planungsbegleitenden Verträglichkeitsgutachtens wurde neben der Einzelhandelsituation im Oberhausener Stadtgebiet auch die Einzelhandelsituation in der direkt angrenzenden Nachbarstadt Bottrop einbezogen und berücksichtigt.</p>
<p>Mit der Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes ist die Anlieferung über die</p>	<p>Das planungsbegleitende Verkehrsgutachten kommt insgesamt zu den</p>

<p>Huysenstraße beabsichtigt. Die Huysenstraße hat den Charakter einer Spielstraße. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben nicht akzeptable verkehrliche Auswirkungen für die Huysenstraße verbunden sind.</p>	<p>folgenden Ergebnissen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Ergebnis wird gutachterlich festgestellt, dass die verkehrliche Erschließung des Planvorhabens mit dem vorhandenen Ausbauzustand des Straßennetzes gesichert ist.</p> <p>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 Huysenstraße.</p>
<p>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.</p>	<p>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</p>

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

	verringern werde.
<p>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.</p>	<p>Es ist beabsichtigt, dass der neue Markt großzügiger gestaltet und eine Verkaufsfläche von maximal 1.350 m² aufweisen wird.</p> <p>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.</p>
<p>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.</p> <p>Es wird ergänzt, dass kein Bürgersteig für die Bürger vorhanden ist. Hierdurch ergibt sich ein hohes Gefahrenpotenzial für Fußgänger.</p>	<p>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.</p> <p>Alle planungsbegleitenden Gutachten werden im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben und entsprechend des jeweiligen Planungsstandes angepasst.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Eine weitere Befassung mit der vorgelegten Projektidee ist im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 31 nicht möglich.</p>
<p>Ist im Zuge der Erstellung des vorliegenden Entwurfs des Verkehrsgutachtens geprüft worden, ob eine Zu- und Abfahrt über den vorhandenen Kreisverkehr geführt werden kann?</p>	<p>Bislang wurde nur die derzeit vorliegende Erschließungsvariante geprüft.</p> <p>Im weiteren Planverfahren werden alternative Erschließungsvarianten verkehrsgutachterlich geprüft und bewer-</p>

	<p>tet. Es soll die Variante identifiziert und weiterverfolgt werden, die insgesamt die meisten Vorteile vereint. Die Alternativenprüfung wird innerhalb des Gutachtens dokumentiert.</p> <p>Die Prüfung der Erschließung des Vorhabengebietes über den angrenzenden Kreisverkehr soll im weiteren Planverfahren verkehrsgutachterlich erfolgen.</p>
<p>Wäre eine Zufahrt denn nur für den Kundenverkehr mit Pkws denkbar?</p>	<p>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.</p>
<p>Mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes sind schalltechnische Maßnahmen als aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die an der nordöstlichen Grenze des Vorhabengrundstückes eine Lärmschutzwand vorsehen. Wie wird gewährleistet, dass solche baulichen Anlagen nicht verunreinigt werden?</p>	<p>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.</p>
<p>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 Huysenstraße stehende Lkws.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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?</p>	<p>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.</p> <p>Insgesamt soll durch das Planvorhaben die Neuerrichtung eines zukunftsfähigen Nahversorgers ermöglicht werden, der die wohnungsnaher Lebensmittelversorgung auch langfristig in städtebaulich integrierter Lage sicherstellen soll.</p>
<p>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?</p>	<p>Im weiteren Verfahren wird die Gestaltung der geplanten Lärmschutzwand geprüft und visualisiert.</p> <p>Als Grundlage u.a. zur Sicherung des städtebaulichen Gestaltungsanspruches der Lärmschutzwand dient der im Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließende Durchführungsvertrag.</p>
<p>Mit welcher Höhe ist der Markt geplant?</p>	<p>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-</p>

	sehen.
<p>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).</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Weitere Anregungen zur Gebäudekubatur und –gestaltung können sich durch die Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen ergeben.</p>
<p>Mit den Auswirkungen der Planung wird eine Wertminderung der Bestandsgrundstücke befürchtet. Nicht zuletzt durch die Zunahme der Lärmbelastung.</p>	<p>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.</p>
<p>Ist bereits ein Markt nach dem neuen Metropol-Konzept realisiert worden und zu besichtigen?</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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-</p>

	<p>friedigung der Kundenbedürfnisse.</p> <p>Insgesamt soll durch das Planvorhaben die Neuerrichtung eines zukunftsfähigen Nahversorgers ermöglicht werden, der die wohnungsnahе Lebensmittelversorgung auch langfristig in städtebaulich integrierter Lage sicherstellen soll.</p>
<p>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?</p>	<p>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.</p> <p>Gleichzeitig wird für die vertikale Erschließung der Tiefgarage (Auf-/Abfahrtsrampen) zusätzliche Grundstücksfläche benötigt, die das am Vorhabenstandort vorhandene Stellplatzangebot weiter limitieren würde.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<p>Wie hoch ist der Stellplatzbedarf für den neuen Lebensmittelmarkt?</p>	<p>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.</p>
<p>Die Einzelhandelsauswirkungen des geplanten Lidl-Marktes sind in dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten untersucht worden. Welche Auswirkungen bestehen für den in der Nachbarschaft liegenden Nettomarkt?</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Wie lange wird die Bauzeit veranschlagt?</p>	<p>Es ist geplant, dass die Bauzeit inklusive Abriss des Bestandsgebäudes ca. 35-40 Kalenderwochen in Anspruch nimmt.</p>
<p>Erfolgt eine Vorstellung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen?</p>	<p>Der Gestaltungsbeirat tagt am 17.12.2019. Das Planvorhaben wird dann im Beirat vorgestellt.</p>

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 Czczor 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 Plangebietes 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 Huysenstraße / 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
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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).</p> <p>Im Rahmen der bisherigen Planung und Konzeption wurden bereits verschiedene Möglichkeiten berücksichtigt, um die Geräusentwicklung auf dem Vorhabengrundstück abzumildern. Entscheidend sind im Rahmen der Emissionsentstehungen in den Außenanlagen hauptsächlich die Verkehrsbewegungen auf der Stellplatzanlage sowie das Türenschielen während den Park- und Ladevorgängen, die eine Lärmschutzwand erforderlich machen.</p> <p>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.</p> <p>Zur Beurteilung der Wirkung der Lärmschutzwand sind entsprechende Be-</p>

	<p>rechnungen im Rahmen des derzeit vorliegenden Entwurfes zum Lärmgutachtens vorgenommen worden, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden.</p> <p>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 vorgesehene Höhe von 2 m, wird so hinsichtlich eines optimierten Schutzes der Wohnnutzung im Bestand der bestmögliche Kompromiss erzielt.</p>
<p>Wie sehen die lärmtechnischen Auswirkungen an der benachbarten Bebauung aus?</p>	<p>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.</p> <p>Das Gutachten wird im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben und entsprechend des jeweiligen Planungsstandes angepasst.</p> <p>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.</p>
<p>Es wird hinsichtlich möglicher Verunreinigungen auf andere Beispiele von vollgesprayten Lärmschutzwänden hingewiesen. Daher sollte zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung eine andere Lärmschutzmaßnahme vorgesehen werden.</p>	<p>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.</p> <p>An vergleichbaren, bereits realisierten Vorhaben wurden zum Schutz der errichteten Lärmschutzwände ergän-</p>

	<p>zende Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die eine Verunstaltung der Wände unterbinden oder zumindest erschweren sollen.</p> <p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Insgesamt steht die Stellplatzanlage außerhalb der Betriebszeiten des Planvorhabens nicht für öffentliches Parken zur Verfügung.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Wie wird der Umfang der Erweiterung des Marktes gegenüber der heutigen</p>	<p>Die konkrete Regelung erfolgt durch Festlegungen im vorhabenbezogenen</p>

<p>Dimension festgelegt?</p>	<p>Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im zu der Planung gehörigen Durchführungsvertrag.</p>
<p>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?</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>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?</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Wie wird seitens der Stadt Oberhausen die derzeitige Einzelhandelsituation eingeschätzt?</p>	<p>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-</p>

	<p>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.</p>
<p>Dem Einzelhandelskonzept ist zu entnehmen, dass für das „Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt“ kein Handlungsbedarf besteht, die Versorgungsstruktur ist ausreichend.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Inwiefern wurden die sonstigen Märkte (Edeka, Rewe etc.) im Umfeld berücksichtigt?</p>	<p>In dem erstellten Entwurf des planungsbegleitenden Verträglichkeitsgutachtens wurde neben der Einzelhandelsituation im Oberhausener Stadtgebiet auch die Einzelhandelsituation in der direkt angrenzenden Nachbarstadt Bottrop einbezogen.</p> <p>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-</p>

	<p>lungswirkungen für die anderen Lebensmittelmärkte im Einwirkungsbereich des Planvorhabens aus gutachterlicher Sicht zu befürchten sind.</p>
<p>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.</p>	<p>Für das Planvorhaben wird ein abgestimmtes, dezentes Werbeanlagenkonzept verfolgt.</p> <p>Nach derzeitigem Stand sind eine weiße Putzfassade, Glaselemente und Alucobondelemente sowie eine Fassadenbegründung vorgesehen.</p> <p>Die Fassadenbestandteile, an denen Werbeanlagen angebracht werden dürfen, werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt.</p>
<p>Wird das Lärmgutachten aufgrund der vorgestellten geänderten Zufahrt- und Zugangssituation angepasst?</p>	<p>Im weiteren Planverfahren erfolgt eine Aktualisierung der planungsbegleitenden Gutachten (Verkehr und Lärm) in Abhängigkeit der weiteren Vorhabenentwicklung und insbesondere auch der Prüfergebnisse von Erschließungsalternativen.</p> <p>Die planungsbegleitenden Gutachten werden im weiteren Planungsprozess fortgeschrieben und entsprechend des jeweiligen Planungsstandes angepasst.</p>
<p>Die vorgestellte ergänzende Zu- und Abfahrt an der Teutoburger Straße des Garagengeschosses wird als Gefahrenpunkt eingestuft. Was passiert in diesem Zusammenhang mit der Haltestelle?</p>	<p>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.</p>

<p>Inwiefern wurden die typischerweise vorhandenen technischen Anlagen, wie z. B. Lüftungen bei der Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen gutachterlich berücksichtigt?</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Gleichzeitig wird für die vertikale Erschließung der Tiefgarage (Auf-/Abfahrtsrampen) zusätzliche Grundstücksfläche benötigt, die das am Vorhabenstandort vorhandene Stellplatzangebot weiter limitieren würde.</p> <p>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 trocken-</p>

	<p>nen Fußes die Verkaufsräume des Planvorhabens erreichen kann.</p> <p>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.</p>
<p>Woraus leitet sich die Notwendigkeit zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab, wenn an dem Standort bereits ein Lebensmittelmarkt existiert?</p>	<p>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.</p>
<p>Besteht derzeit schon Kenntnis darüber, aus welchen Materialien die Einhausung der Anlieferung entstehen soll?</p>	<p>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.</p>
<p>Wenn heute 3 – 5 Lkw zur Anlieferung des heutigen Marktes notwendig sind und zukünftig nur 3 Lkws den Markt anfahren sollen, müssen diese doch grö-</p>	<p>Die derzeit höhere Anzahl an täglichen Anlieferungen hängt mit der Situation zusammen, dass die Anlieferungsfahrzeuge oft nicht voll beladen sind,</p>

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