

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).

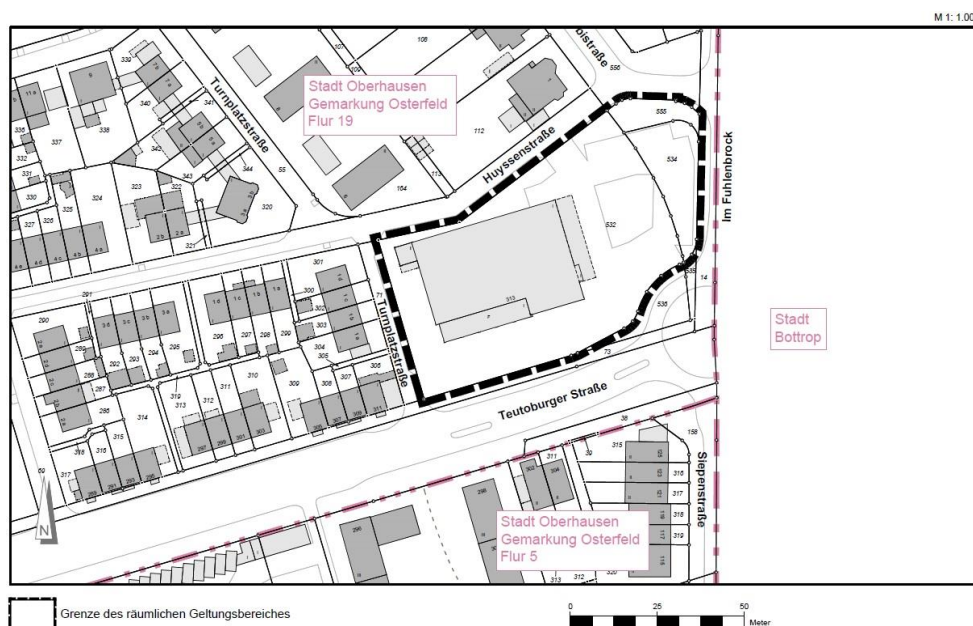


Abb. 1: Übersichtsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, o-Maßstab

© 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).

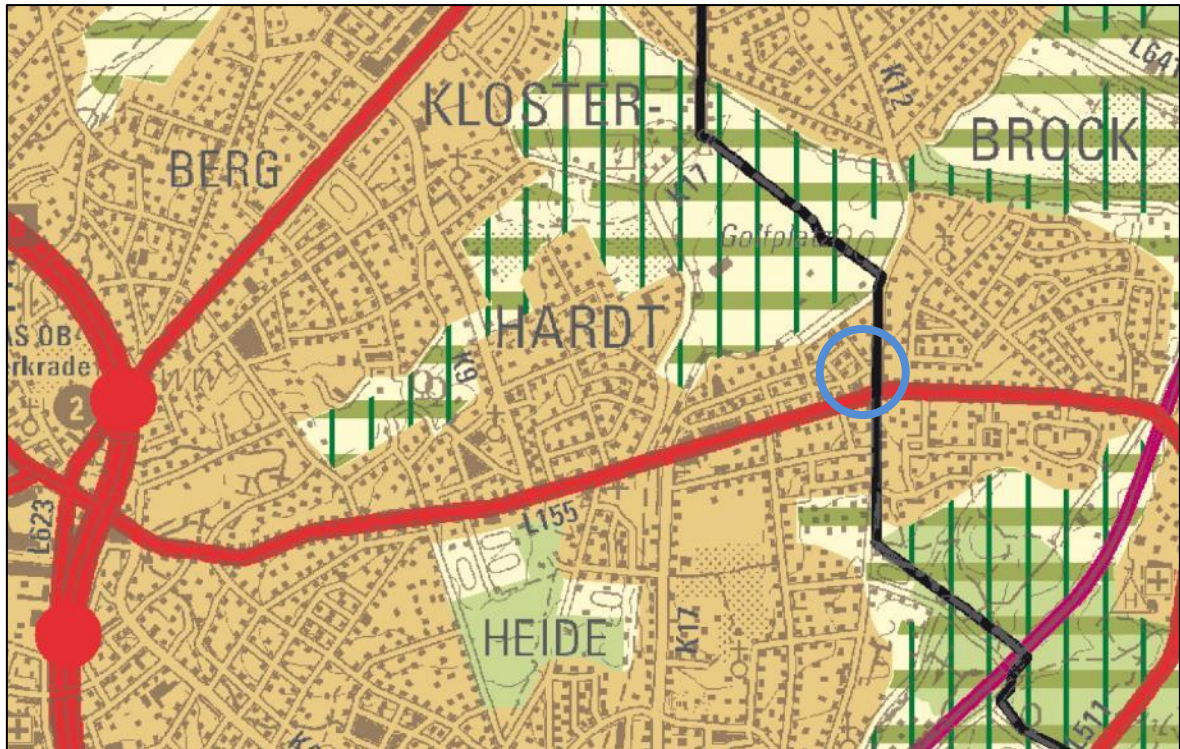


Abb. 2: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018)

© 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)

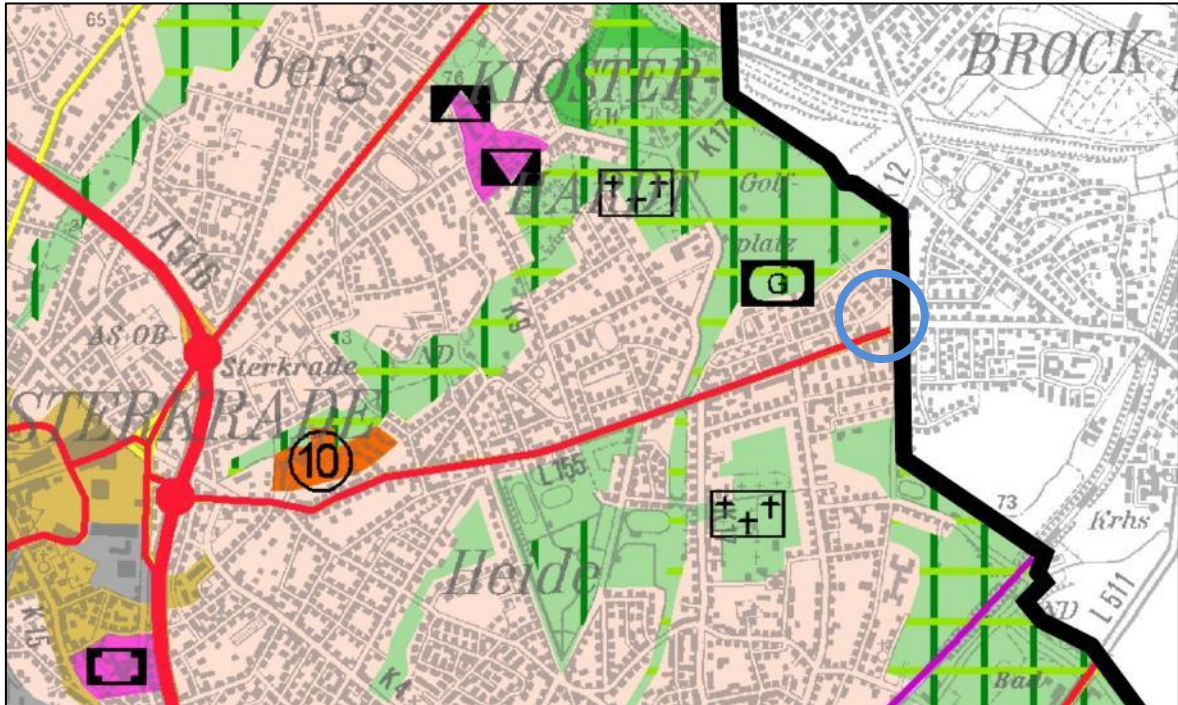


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

© 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.

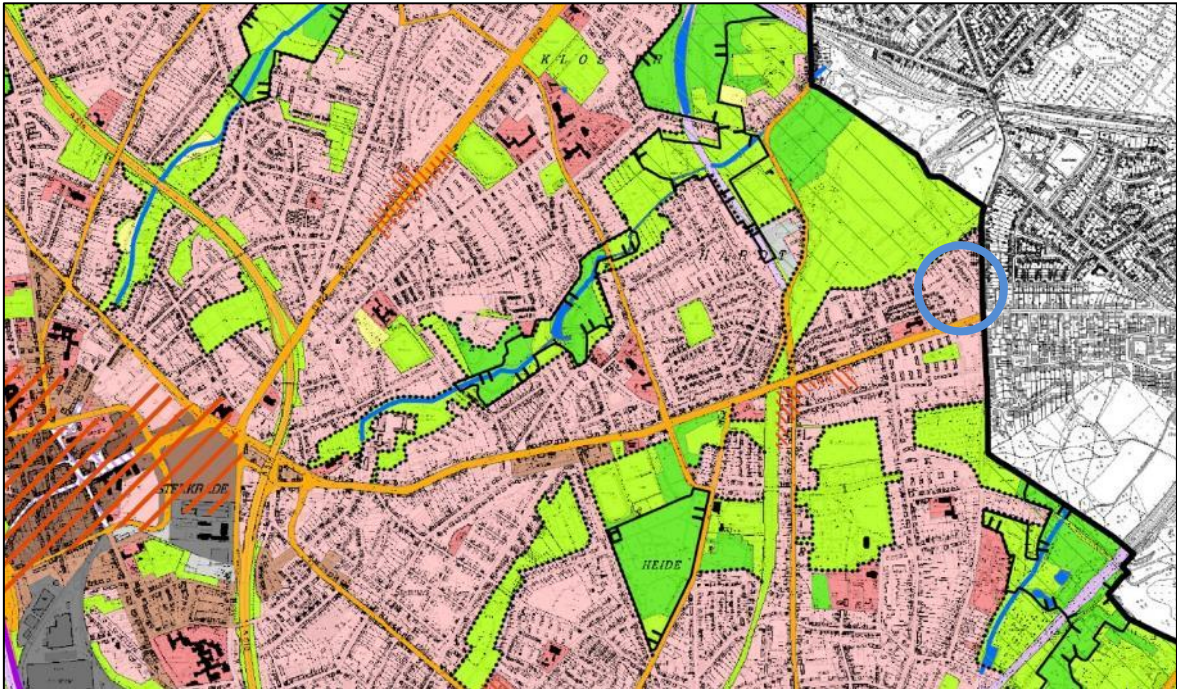


Abb. 4: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung“

© 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.

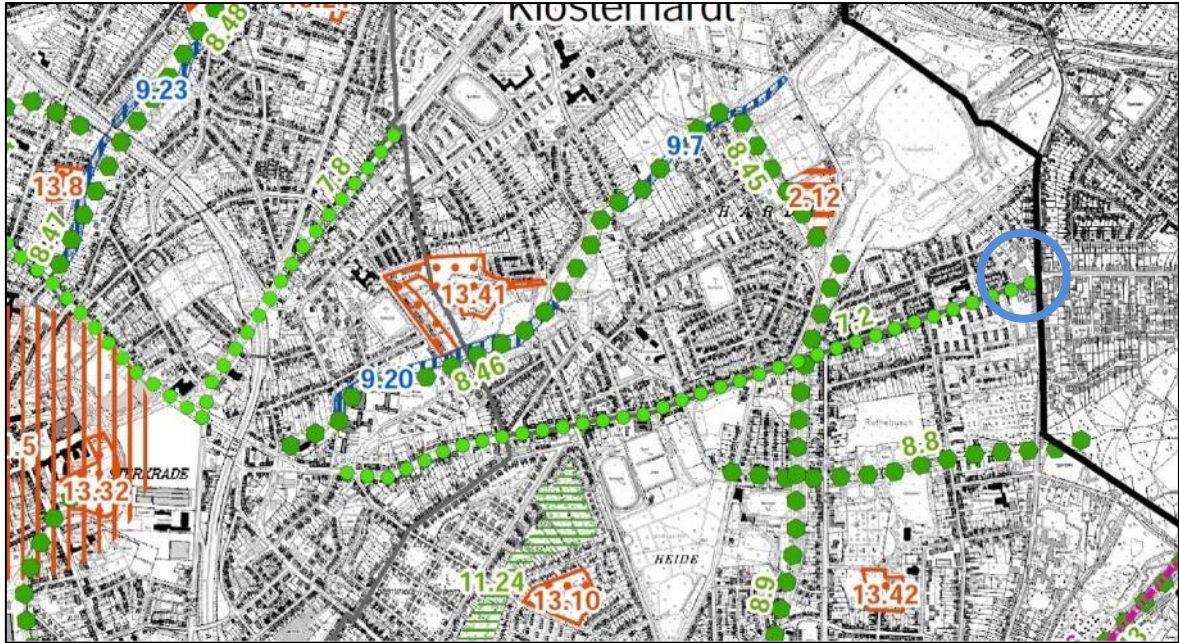


Abb. 5: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“

© 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 wohnungsnah 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:

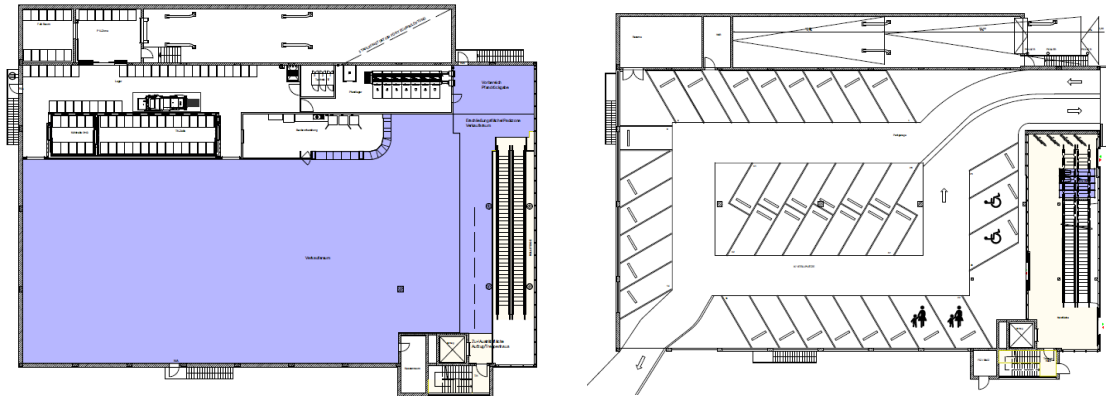


Abb. 6: Abgrenzung der vorhabenspezifischen Verkaufsfläche nach Geschossen

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-, Kork-, 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 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 Höhengestaltung 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 Bebauungsplan 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 Lebensmittelmarkt 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 -

Diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 - Teutoburger Straße / Turnplatzstraße (Lidl) - (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) beigefügte Begründung (Teil A) samt Umweltbericht (Teil B) in der Fassung der redaktionellen Fortschreibung vom 27.03.2023 ist vom Rat der Stadt am 15.05.2023 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlage:

§ 9 Abs. 8 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. 2023 I Nr. 6).

Oberhausen, 15.06.2023

Der Oberbürgermeister



Schranz

