

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		B		
31.05.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -
Beschluss zur Vergrößerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss beschließt, das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - zu vergrößern (siehe Punkt I).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6).

2. Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss erklärt sich mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - und des Vorhaben- und Erschließungsplans jeweils vom 24.04.2023 einverstanden. Er beschließt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan), der Begründung, des Umweltberichtes sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 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).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5				
Hülsebusch 27.04.2023	Dr. Palotz 02.05.2023				
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)		* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)		Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Bezug

- Einleitender Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - vom 04.07.2016 (Drucksache Nr. B/16/1717-01);
- Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Straßburger Straße und ehemaliges Stahlwerksgelände - vom 22.06.2020 (Drucksache Nr. B/16/5712-01);
- Beschluss zur Verkleinerung des Vorhabengebietes und zur Änderung der Planbezeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - vom 20.06.2022 (Drucksache Nr. B/17/2130-01);

Konsequenzen

a) Finanzielle

- keine ☐
- ja ☒

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren selbst entstehen der Stadt Oberhausen keine Kosten, da die mit dem Verfahren in Verbindung stehenden Kosten durch die Vorhabenträgerin getragen werden. Es fallen jedoch Grunderwerbs-/Unterhaltungskosten für die rund 3.290 m² großen öffentlichen Verkehrsflächen an. Die Eigentümerinnen haben ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die konkreten Kosten können jedoch erst im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermittelt und durch eine separate Vorlage zu gegebener Zeit dem Rat der Stadt mitgeteilt werden.

b) Auswirkungen auf das Klima

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

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Vergrößerung des Plangebietes/Vorhabengebietes

Das gemäß Ratsbeschluss vom 20.06.2022 rund 4,25 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 wird weitläufig vom Brammenring umschlossen und befindet sich im östlichen Bereich der Neuen Mitte Oberhausen. Es liegt in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, und umfasste ausschließlich einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 217.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Die derzeitige private Stichstraße zwischen dem Hornbach-Baumarkt und dem Poco-Möbelmarkt (Flurstücke Nr. 178 und 179, ca. 0,32 ha) nördlich des bisherigen Vorhabengebietes soll gemäß § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen werden, um sie als öffentliche Verkehrsfläche festsetzen zu können. Das entsprechend vergrößerte Plangebiet war bereits Bestandteil des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 und der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Des Weiteren ist zusätzlich eine ca. 360 m² große Fläche in Verlängerung dieser Stichstraße in das Plangebiet und den Vorhaben- und Erschließungsplan einzubeziehen, um die notwendigen Schleppkurven für die Anlieferverkehre mit Lkw's zu gewährleisten. Unmittelbar nördlich angrenzend wird zudem gemäß § 12 Abs. 4 BauGB ein 2,5 m breiter Streifen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um eine öffentliche Fuß- und Radwegebeziehung in östlicher Richtung realisieren zu können.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Östliche Grenze des Flurstücks Nr. 203; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 178, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 178 und 179; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 179; 20,0 m entlang einer Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 179; 46,8 m nach Südosten abknickend bis zu einer westlichen Parallelen von 14,0 m zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 217; in südlicher Richtung ca. 111,7 m entlang der westlichen Parallele von 14,0 m zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 217; abknickend zu einem Punkt auf der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 217 (42,9 m vom östlichsten Grenzpunkt dieses Flurstücks gelegen); der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 217 31,8 m in westlicher Richtung folgend; in nordwestlicher Richtung abknickend bis zu einer südlichen Parallelen von 40,4 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203; 72,7 m entlang einer südlichen Parallelen von 40,4 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203; rechtwinklig abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203; der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203 bis zum südöstlichsten Grenzpunkt dieses Flurstücks folgend.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 4,61 ha.

Die Fläche für eine externe Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme für die Kreuzkröte) liegt rund 100 m südlich des Plangebietes. Sie befindet sich ebenfalls in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, und umfasst die Flurstücke Nr. 224, 225 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 160 mit einer Gesamtgröße von 1,06 ha.

Die genauen Abgrenzungen (altes und neues Verfahrensgebiet) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 sowie die Lage der Ausgleichs- und CEF-Maßnahme ergeben sich auch aus den beigefügten Übersichtskarten (s. Anlage 2).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 465, 1. Änderung, - Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost -¹. Wie die Bezeichnung des Bebauungsplanes bereits zum Ausdruck bringt, befand sich auf dem über 60 ha großen Gesamtareal ein Elektrostahlwerk der Thyssen-Niederrhein AG, welches 1997 den Betrieb einstellte und demontiert wurde.

Im Ergebnis eines umfassenden Planungsprozesses zur Folgenutzung wurde das Konzept „O.VISION Zukunftspark“ (Bebauungsplan Nr. 465) aufgestellt, welches in Ergänzung der Neuen Mitte Oberhausen einen Standort der Gesundheitswirtschaft auf dem Areal vorsah. Das städtebauliche Konzept sah eine „grüne Mitte“ mit einer zentralen Fußwegeachse vor, die das Gebiet von West nach Ost durchzog. Die Planung formulierte einen hohen städtebaulichen Anspruch, der in differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Ausdruck kam. Da jedoch eine finanzielle Förderung des Projekts durch die Landesregierung zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr in Aussicht gestellt wurde, waren die Grundlagen zur Umsetzung der Idee des O.VISION Zukunftsparks gescheitert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 465 wurde den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Ziel dieser Bauleitplanung war es, das ehemalige Stahlwerksgelände als Entwicklungsfläche des nach dem Einzelhandelskonzept von 2008 definierten zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Neue Mitte Oberhausen“ zu bestätigen und damit die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereichs zu befördern. Weiterhin sollten zentrenbildende, die zentralörtliche Bedeutung Oberhausens stärkende, die Wirtschaft und die Beschäftigung fördernde Betriebe und Einrichtungen angesiedelt werden. In den im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten sollte weiterhin die Möglichkeit erhalten bleiben, eine hochwertige Mischung der Nutzungen aus Handelsbetrieben, Hotels und Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Büro und Verwaltung, Gesundheitswirtschaft und Dienstleistungsbetrieben zu verwirklichen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, die kritische Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben könnten, sollten weiterhin unzulässig sein. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung (Seiten 4-8) wird verwiesen.

Die Stadt Oberhausen verfolgt weiterhin das städtebauliche Planungsziel, auf dem gesamten ehemaligen Stahlwerksgelände ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebe und Nutzungen anzusiedeln. Insbesondere die Neuansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben trägt dazu bei, die lokale Wirtschaftskraft der Stadt zu stärken und positive arbeitsmarktstrukturelle Effekte zu erwirken, nachdem die Stadt Oberhausen durch den Wegfall von Arbeitsplätzen im produzierenden Bereich Einbußen der Wirtschaftskraft zu verzeichnen hatte. Ziel der Stadt in diesem Gebiet ist daher u.a. die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Einklang mit der im Juni 2022 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2022).

¹ Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat mit Urteil vom 27.02.2023 - 10 A 1136/22 - im Rahmen eines Klageverfahrens gegen einen von der Stadt Oberhausen erteilten Bauvorbescheid, d.h. inzident, sowohl den Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, als auch den Bebauungsplan Nr. 465 in seiner Ursprungsfassung für unwirksam erachtet. Das Urteil ist aufgrund einer durch die Klägerin eingelegten Nichtzulassungsbeschwerde nicht rechtskräftig. Die Bebauungspläne Nr. 465, 1. Änderung, und Nr. 465 in seiner Ursprungsfassung wurden weder vom Rat der Stadt Oberhausen aufgehoben noch wurden sie durch das Oberverwaltungsgericht in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den derzeitigen Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums XXXL Rück an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen zugunsten der Realisierung von Wohnbebauung aufzugeben und auf das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost in unmittelbarer Nähe zur Neuen Mitte in Oberhausen zu verlagern. Damit kann auch ein jahrzehntelang bestehender Nutzungskonflikt am Altstandort zwischen dem derzeitigen Möbel- und Einrichtungszentrum und der umgebenden Wohnbebauung beseitigt werden. Es ist beabsichtigt, auf dem Vorhabengrundstück Verkaufsflächen für ein Möbel- und Einrichtungszentrum von maximal 35.000 m² zuzulassen, wobei die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente, entsprechend der Bestandsaufnahme der Gutachterin GMA am Altstandort, auf max. 3.200 m² begrenzt werden. Darin enthalten ist auch eine Verkaufsfläche von 200 m² für Matratzen, die nach der Fortschreibung des EHK 2022 ebenfalls zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gegenüber dem derzeitigen Bestand erfolgt somit nicht. Darüber hinaus sind Lagerflächen von rund 14.000 m² geplant. Auf dem Vorhabengrundstück sollen 500 Pkw- und 50 Fahrradstellplätze (inkl. 10 Stellplätzen für Lastenfahrräder) untergebracht werden.

Mit diesem Konzept wird dem städtebaulichen Wunsch entsprochen, das in seiner Versorgungsfunktion wichtige Möbel- und Einrichtungszentrum für die Bewohnerinnen und Bewohner Oberhausens im Stadtgebiet langfristig zu sichern. Außerdem werden nach Aussage der Vorhabenträgerin am neuen Standort ca. 140 Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 mit einer Fläche von nunmehr rund 4,61 ha ist planungsrechtlich bisher nach dem o.g. Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost - zu beurteilen. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist die Errichtung eines Möbel- und Einrichtungszentrums bauplanungsrechtlich unzulässig, da im Plangebiet Handelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind und das geplante Vorhaben zudem nicht mit den bislang festgesetzten Baugrenzen und den Erschließungsflächen in Einklang zu bringen ist. Es ist deshalb im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des Möbel- und Einrichtungszentrums zu schaffen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die über § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO deklarierten, potentiellen und „nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ gutachterlich überprüft (Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von XXXL Rück auf das Stahlwerksgelände Ost vom 20.04.2023, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH). Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass es sich bei dem Vorhaben am Standort des ehemaligen Stahlwerksgeländes Ost zwar um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, von dem aber keine Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. So gehen von dem Vorhaben insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung in Oberhausen oder im Umland aus. Damit trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung, Rechnung und markiert insbesondere keine inhaltliche Abkehr von den über diese Bauleitplanung verfolgten Hauptplanungsziele für das ehemalige Stahlwerksgelände Ost.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

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

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes i.S.v. § 11 BauNVO zur Umsiedlung eines Möbel- und Einrichtungshauses mit einem eindeutigen Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen aus 2022 (EHK 2022);
- Ergänzung der Versorgungsfunktion des angrenzenden übergeordneten zentralen Versorgungsbereiches Neue Mitte Oberhausen mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung innerhalb des im EHK 2022 ausgewiesenen Sonderstandortes Brammenring;
- Umsiedlung eines die zentralörtliche Bedeutung Oberhausens stärkenden, die Wirtschaft und die Beschäftigung fördernden Betriebes.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen sowie die Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auch der Begründung und dem Umweltbericht (s. Anlagen 8 und 9) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

Gebäudestruktur und Stellplätze

Die Fläche des Plangebietes wird entsprechend dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet zukünftig der Ansiedlung von Möbel- und Einrichtungshäusern dienen. Auf dem ca. 4,28 ha großen Vorhabengrundstück ist die Bebauung mit einem großflächigen, gut zugänglichen Solitärgebäude geplant, welches als Möbelzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 35.000 m² genutzt werden soll. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird entsprechend der am Altstandort vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 3.200 m² (inkl. Matratzen) begrenzt. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gegenüber dem Bestand findet nicht statt. Darüber hinaus sind Lagerflächen von rund 14.000 m² geplant.

Das geplante Gebäude besitzt eine Grundfläche von ca. 15.700 m² und ist in einer L-Form angeordnet. Geplant ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und drei Obergeschossen, aus denen eine Gebäudehöhe von 21,76 m (OK Attika) resultiert. Das Gebäude ist insgesamt parallel zu dem im Norden gelegenen Gebäude des Hornbach-Baumarktes ausgerichtet und sichert somit eine städtebaulich harmonische Erweiterung des vorhandenen Baubestands. Die offene Seite des L-förmigen Gebäudes befindet sich ebenfalls im Norden und ergänzt somit optisch den vorgelagerten und offenen Bereich des Hornbach-Gebäudes. In diesem Bereich ist der Hauptteil der notwendigen Pkw-Stellplätze für das Möbelzentrum angeordnet. Auf dem Grundstück sind insgesamt 500 Pkw- und 50 Fahrrad-Stellplätze (inkl. 10 Stellplätzen für Lastenfahrräder) vorgesehen, wobei die neu zu schaffenden Kundenstellplätze mit der bestehenden Stellplatzanlage des Poco-Einrichtungshauses eine Einheit bilden sollen. Weitere Stellplätze befinden sich im Westen und Süden des Gebäudes. Die Stellplatzanlage wird im Südwesten in einem Flächenumfang von 20 Stellplätzen mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien überdacht. Regelungen zu E-Ladesäulen für E-Autos werden im Durchführungsvertrag getroffen. An der Ost-Seite des Gebäudes ist die Anlieferung für Lkws, die Zone für „Selbstabholerinnen und Selbstabholer“ und eine Fläche für die Müllbeseitigung vorgesehen. Das geplante Möbel und Einrichtungszentrum soll mit dem bestehenden Möbelmarkt Poco, der westlich gelegen ist, und dem nördlich gelegenen Baumarkt Hornbach ein städtebauliches Ensemble bilden, das aber auch in Bezug auf die Themen „Einrichtung, Wohnwelten und Heimwerken“ gegenseitige Synergien bewirken wird.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Begrünungsmaßnahmen

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes (u.a. Anpflanzung von großkronigen Bäumen (ein Baum je sechs Stellplätze) und Dachbegrünung) dienen der visuellen, lokalklimatischen und luftqualitätsbezogenen Aufwertung und Gliederung des Areals. Darüber hinaus bewirkt die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens eine Stabilisierung des Kleinklimas und eine Filterung des Staubes. Ein weiterer positiver Faktor der Dachbegrünung ist, dass sie einen hohen Anteil des Regenwassers speichert und zeitversetzt an die Kanalisation abgibt.

Verkehrliche Erschließung

Das Vorhabengrundstück ist von Norden aus über eine vorhandene und zukünftig öffentliche Stichstraße des Brammenrings erschlossen. Der PKW-Verkehr erfolgt von dieser Straße aus direkt auf das Grundstück. Die Zufahrt auf die Stellplatzanlage erfolgt von der Stichstraße aus durch ein einfaches Rechtsabbiegen. Abfahrender Verkehr vom Grundstück auf die zukünftig öffentliche Straße erfolgt durch Linkseinbiegen. Aufgrund der vorhandenen Stichstraße werden Konflikte beim Linkseinbiegen vermieden, da von rechts nur in Ausnahmefällen mit Verkehr zu rechnen ist. Die potenziellen Verkehrsbewegungen auf der Stichstraße im Bereich der Ausfahrt von Osten kommend beschränken sich auf den Lieferverkehr des Möbelzentrums und des nördlichen Baumarktes, dessen Belieferungszeiten außerhalb der Kundenzeiten liegen. Für den Anlieferungsverkehr mit LKW ist für das Möbel- und Einrichtungszentrum eine separate Grundstücks-Zufahrt am Ende der Stichstraße vorgesehen. Von dieser Zufahrt aus führt eine Umfahrung entlang der nördlichen und östlichen Gebäudekante zur Anlieferzone.

Zur Förderung der Nahmobilität ist südlich des Plangebietes vorhabenbegleitend innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, festgesetzten privaten Grünfläche eine neue öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung mit Anschlüssen an den Brammenring und das Vorhabengebiet vorgesehen. Umgesetzt wird diese, außerhalb des Plangebietes durchzuführende Maßnahme durch die derzeitige Eigentümerin. Damit wird eine Grundlage für die Förderung der Nahmobilität im Gesamtareal des ehemaligen Stahlwerksgeländes geschaffen.

Energie- und klimaschonende Optimierung

Durch ein zeitgemäßes Energiekonzept bei Neubauten zur Beheizung und Kühlung des geplanten Möbelhandels wird die Verwendung fossiler Brennstoffe gemindert.

Weiterhin werden zur Errichtung des Einrichtungsmarktes nachhaltige Baumaterialien verwendet. Weitere Aspekte sind eine effiziente Wärmedämmung, der Einsatz von LED-Beleuchtung, die Wärmerückgewinnung aus Lüftungsanlagen und der Verzicht auf klimaschädliche Kältemittel. Des Weiteren ist neben einer Begrünung der Dachflächen auch die großflächige Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vorgesehen. Ein Energiekonzept wird im weiteren Verlauf des Verfahrens erstellt und im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 mit - ursprünglich - zwei Teilbereichen (TB A „ehem. Stahlwerksgelände“ und TB B „Straßburger Straße“), hat der Rat der Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin am 04.07.2016 den einleitenden Beschluss gefasst. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt vom 01.08.2016 bekannt gemacht worden.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Im Juni 2022 erfolgte ein Wechsel der Vorhabenträgerin für den TB B „Straßburger Straße“ (Altstandort), woraufhin der Rat der Stadt Oberhausen am 22.06.2022 die Verkleinerung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausschließlich auf den ursprünglichen Teilbereich A beschlossen hat. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 15.07.2022.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan)

- in der Zeit vom 16.09.2022 – 30.09.2022 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und
- am 28.09.2022 die öffentliche Anhörung (per Online-Bürgerversammlung).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2022 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
- 2. Bezirksregierung Düsseldorf**
Dezernat 53 - Immissionsschutz -
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
- 3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz**
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainegraben 200
53123 Bonn
- 4. Deutsche Telekom Technik GmbH**
Moerser Straße 1
47798 Krefeld

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

5. **Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland
Hansastraße 2
47799 Krefeld**
6. **Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**
7. **MAN GHH Immobilien GmbH
Sterkrader Venn 2
46145 Oberhausen**
8. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr**
9. **Stadt Bochum
Amt 61.4 Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum**
10. **Stadt Bottrop
Amt 61 Stadtplanung
Postfach 10 15 54
46215 Bottrop**
11. **Stadt Essen
Amt 61 A Stadtplanung und Bauordnung
45121 Essen**
12. **Stadt Gelsenkirchen
Amt 61 Stadtplanung
Goldbergstraße 12
45875 Gelsenkirchen**
13. **Stadt Duisburg
Amt 61 Stadtentwicklung und Projektmanagement
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47049 Duisburg**
14. **Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
45466 Mülheim a. d. Ruhr**
15. **Westnetz GmbH
Netzplanung (DRW-S-LG-TM)
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund**

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

16. Westnetz GmbH
Regionalzentrum Niederrhein
Netzplanung (DRW-D-DP)
Reeser Landstraße 41
46483 Wesel

Private

17. Bürgerin 1

18. Online-Bürgerversammlung vom 28.09.2022
mit ca. 30 Bürgerinnen und Bürgern

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigefügten Abwägungstabelle (s. Anlage 5) zu entnehmen.

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlung sind den Anlagen 6 und 7 zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Beschluss zur Vergrößerung des Plangebietes und der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung über die Vergrößerung des Plangebietes und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie weiterer Unterlagen im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) und weiterer Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat;
- Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses beschließt die Vergrößerung des Plangebietes und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - mit weiteren Planunterlagen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ihr derzeit an der Straßburger Straße im Schladviertel von Oberhausen (Altstandort) gelegenes Möbel- und Einrichtungshaus auf das ehemalige Stahlwerksgelände in der Neuen Mitte Oberhausen (Vorhabenstandort) zu verlagern. Der Altstandort soll zu einem neuen Wohnquartier entwickelt und der bisherige Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und großflächigem Einzelhandel beseitigt werden.

Am Vorhabenstandort ist das Möbel- und Einrichtungszentrum mit einer Verkaufsfläche von maximal 35.000 m² sowie einer Lagerfläche von etwa 14.000 m² vorgesehen. Die am Altstandort im Bestand vorhandene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in Höhe von 3.200 m² soll nicht vergrößert werden. Gemäß gutachterlichem Nachweis gehen von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung in Oberhausen oder im Umland aus.

Für den ruhenden Verkehr sind 500 Pkw- und 50 Fahrradstellplätze (inkl. 10 Stellplätzen für Lastenräder) geplant. Die Stellplatzanlage wird im Südwesten in einem Flächenumfang von 20 Stellplätzen mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien überdacht. Regelungen zu E-Ladesäulen für E-Autos werden im Durchführungsvertrag getroffen. Zur Förderung der Nahmobilität ist südlich des Plangebietes vorhabenbegleitend innerhalb der derzeitigen privaten Grünfläche außerdem eine neue öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung mit Anschlüssen an den Brammenring und das Vorhabengebiet vorgesehen. Dieser Weg wird durch die derzeitige Eigentümerin umgesetzt.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes (u.a. Anpflanzung von großkronigen Bäumen (ein Baum je sechs Stellplätze) und Dachbegrünung) dienen der visuellen, lokalklimatischen und luftqualitätsbezogenen Aufwertung und Gliederung des Areals. Darüber hinaus bewirkt die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens eine Stabilisierung des Kleinklimas und eine Filterung des Staubes. Ein weiterer positiver Faktor der Dachbegrünung ist, dass sie einen hohen Anteil des Regenwassers speichert und zeitversetzt an die Kanalisation abgibt.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes - großflächige Möbel- und Einrichtungshäuser - im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 soll das in seiner Versorgungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner Oberhausens wichtige Möbel- und Einrichtungszentrum am neuen Standort in der Neuen Mitte Oberhausen langfristig gesichert werden. Außerdem werden nach Aussage der Vorhabenträgerin am neuen Standort ca. 140 Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen.

Anlagen

Anlage 1: Liste Klimacheck

Anlage 2: Übersichtskarten
(Geltungsbereich VBB 28 und externe Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen)

Anlage 3: Verkleinerter Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28

Anlage 4: Verkleinerter Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 5: Abwägungstabelle

Anlage 6: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3422-01	Termin 25.05.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

528 Anlage 7: Niederschrift der Online-Bürgerversammlung

529

530 Anlage 8: Begründung (Teil A)

531

532 Anlage 9: Umweltbericht als gesonderter Teil B der Begründung

533

534 Die Anlagen 6 - 9 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung
535 nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und
536 können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

537

538