

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
23.11.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
29.11.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
11.12.2023	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28
- Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung
 - a) den Stellungnahmen zu IV.A 1, 5 und 9 stattzugeben;
 - b) die Stellungnahmen zu IV.A 10 und 14 überwiegend zurückzuweisen;
 - c) die Stellungnahmen zu IV.A 11, 12, 13 und IV.B. 14 weitgehend zurückzuweisen;
 - d) die Stellungnahmen zu IV.A 6, 17 sowie IV.B 5, 8, 9, 10 und 11 zurückzuweisen;
 - e) die Stellungnahme zu IV.B 7 weitgehend zur Kenntnis zu nehmen;
 - f) die Stellungnahmen zu IV.A 2, 3, 4, 7, 8, 15, 16 sowie IV.B 1, 2, 3, 4, 6, 12 und 13 sowie das Ergebnis der Online-Bürgerversammlung zu IV.A 18 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Kämmerer Dezernat 1	Oberbürgermeister
Hülsebusch Datum 26.10.2023	Dr. Palotz Datum 26.10.2023	Tsalastras Datum 08.11.2023	Schranz Datum 10.11.2023
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungs-
haus) - mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils in der Fassung vom 24.04.2023
als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

- b) die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 beigefügte Begründung und den
Umweltbericht jeweils in der Fassung der Fortschreibung vom 23.10.2023 als Ent-
scheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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);
- Beschluss zur Vergrößerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 -Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)- vom 25.05.2023 (Drucksache Nr. B/17/3422-01);

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 ggf. Grunderwerbs-/Übernahmekosten sowie Unterhaltungskosten für die rund 3.290 m² großen öffentlichen Verkehrsflächen an. 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. Unabhängig davon, besteht bereits seit September 2011 für die Verkehrsfläche eine Erschließungsbaulast, die die beiden derzeitigen Eigentümerinnen verpflichtet, „die Erschließungsanlagen auf Dauer zu erstellen, zu nutzen und unterhalten zu lassen (Erschließungsbaulast und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger)“.

b) Auswirkungen auf das Klima

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

nein ☐

c) Sonstige Keine

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Begründung

I. Lage des Plangebiets/Vorhabengebietes und der Ausgleichsfläche im Stadtbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 wird weitläufig vom Brammenring umschlossen und befindet sich auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände im östlichen Bereich der Neuen Mitte Oberhausen. Es liegt in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, und wird 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.

Der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 ist, umfasst nicht die Flurstücke Nr. 178 (mit Ausnahme eines 17,5 m breiten und 3,7 m tiefen Zufahrtbereichs zur zukünftigen Stellplatzanlage) und 179 sowie einen 2,5 m breiten Streifen in nordöstlicher Verlängerung des Flurstücks Nr. 179.

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. Diese Fläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28.

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Lage der Ausgleichs- und CEF-Maßnahme ergibt sich auch aus den beigefügten Übersichtskarten (s. Anlage 2) und zusätzlich aus der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 (s. Anlage 3).

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

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/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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).

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 und Elektrogroßgeräte, 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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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 und Elektrogroßgeräte) 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 Lastenfahräder) 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 auch in Bezug auf die Themen „Einrichtung, Wohnwelten und Heimwerken“ gegenseitige Synergien bewirken wird.

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. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist möglich und zulässig.

Verkehrliche Erschließung

Das Vorhabengrundstück ist von Norden aus über eine vorhandene private und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 gem. § 12 Abs. 4 BauGB festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die eine Stichstraße des Brammenrings ist (sog. Hornbachstraße), erschlossen. Unabhängig von der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche, besteht bereits seit September 2011 für die Verkehrsfläche eine Erschließungsbaulast, die die beiden derzeitigen Eigentümerinnen verpflichtet, „die Erschließungsanlagen auf Dauer zu erstellen, zu nutzen und

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

unterhalten zu lassen (Erschließungsbaulast und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger)“. 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 grundsätzlich 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, die nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 ist. Umgesetzt wird diese, außerhalb des Plangebiets durchzuführende Maßnahme durch die derzeitige Eigentümerin der Fläche. 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 auf einem gesonderten Teil (ca. 4.000 m²) 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. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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
Neue Anschrift: Friedrichstraße 1, 46483 Wesel**
- 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**

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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
47051 Duisburg
14. Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
45466 Mülheim a. d. Ruhr
15. Westnetz GmbH
Spezialservice Strom (DRW-S-LG-TM)
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund
16. Westnetz GmbH
Regionalzentrum Niederrhein
Netzplanung (DRW-D-DP-L Strom)
Reeser Landstraße 41
46483 Wesel

Private

17. Bürgerin 1
18. Online-Bürgerversammlung vom 28.09.2022
mit ca. 30 Bürgerinnen und Bürgern

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 05.07.2023 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 13.07.2023 bis 30.08.2023 einschließlich hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 53 - Immissionsschutz -
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf**
2. **Deutsche Telekom Technik GmbH
Friedrichstraße 1
46483 Wesel**
3. **Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland
Hansastraße 2
47799 Krefeld**
4. **Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen**
5. **Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**
6. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH
Netzdokumentation / GIS-Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen**
7. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr**
8. **Stadt Bottrop
Amt 61 Stadtplanungsamt
Postfach 10 15 54
46215 Bottrop**
9. **Stadt Essen
Amt 61 A Stadtplanung und Bauordnung
45121 Essen**
10. **Stadt Gelsenkirchen
Amt 61 Stadtplanung
Goldbergstraße 12
45875 Gelsenkirchen**
11. **Stadt Duisburg
Amt 61 Stadtentwicklung und Projektmanagement
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg**

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

**12. Westnetz GmbH
Spezialservice Strom (DRW-S-LG-TM)
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund**

**13. Westnetz GmbH
Regionalzentrum Niederrhein
Netzplanung (DRW-D-DP-L Strom)
Reeser Landstraße 41
46483 Wesel**

Private

14. Bürgerin 1

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

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

Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlung sind den Anlagen 8 und 9 zu entnehmen.

VI. Fortschreibung der Begründung bzw. des Umweltberichtes jeweils vom 23.10.2023

Die ursprünglichen Entwürfe der Begründung und des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 jeweils vom 24.04.2023 wurden am 23.10.2023 teilweise redaktionell geändert bzw. ergänzt.

Begründung

Das Kapitel A 4 -Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe- ist auf Seite 8 hinsichtlich der Daten zu den jüngst durchgeführten Verfahrensschritten aktualisiert worden. Das Kapitel D 4 -Verkehrsflächen- wurde auf Seite 41 um den Hinweis einer bereits bestehenden Erschließungsbaulast ergänzt. In Kapitel D 7 -Geh-, Fahr- und Leitungsrechte- ist aufgrund der Stellungnahme der RWW die bisher genannte Schutzstreifenbreite von 1 m auf 3 m erhöht worden (s. Seite 45). Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden im Kapitel H -Ver- und Entsorgung- auf Seite 70 u. 71 umfangreich aktualisiert. Abschließend sind in Kapitel J 4 -Durchführungsvertrag- nunmehr die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages stichwortartig gelistet (s. Seite 77).

Nähere Einzelheiten sind der fortgeschriebenen Begründung, Teil A (s. Anlage 6) zu entnehmen.

Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde im Wesentlichen in Kapitel 2.3 -Schutzgut Wasser- auf den Seiten 18-19 hinsichtlich der Themen „Niederschlagswasserbeseitigung“ und „Starkregenereignisse“ aktualisiert.

Nähere Einzelheiten sind dem fortgeschriebenen Umweltbericht als gesonderter Teil B der Begründung (s. Anlage 7) zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

VII. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst und dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch aus einem zugehörigen Durchführungsvertrag.

Dieser ist insgesamt eine wichtige Grundlage für die Abwägungsentscheidung zum Satzungsbeschluss der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung.

Der auf der vorgenannten Rechtsgrundlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - zugehörige Durchführungsvertrag wird parallel im nichtöffentlichen Teil der Ratssitzung beschlossen.

In den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin wurden Inhalte u.a. zu folgenden Themen aufgenommen:

- Frist zur Durchführung des Vorhabens
- Art der baulichen Nutzung
- Pflanz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen
- Artenschutzmaßnahmen und sonst. Umweltbelange
- Regelungen zu Photovoltaik

VIII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.

IX. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

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

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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 ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28. Der Weg wird durch die derzeitige Eigentümerin auf der Grundlage eines gesonderten städtebaulichen Vertrages 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.

Neben der Begrünung des überwiegenden Teils der Dachfläche ist auf einem gesonderten Teil (ca. 4.000 m²) die großflächige Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vorgesehen. Eine Ausweitung der Photovoltaikflächen in Kombination mit der Dachbegrünung ist möglich und zulässig.

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: Verkleinerte Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28

Anlage 4: Verkleinerte Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Anlage 5: Abwägungstabellen

Anlage 6: Begründung (Teil A)

Anlage 7: Umweltbericht als gesonderter Teil B der Begründung

Anlage 8: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 9: Niederschrift der Online-Bürgerversammlung

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - (u.a. Auswirkungsanalyse, Verkehrs- und Schallgutachten, Artenschutzprüfung (AP II) und Checkliste Klimaschutz) sowie die Anlagen 8 und 9 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

637 beigefügt. Sie liegen aber vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Die Anlagen 8 und 9
638 können außerdem vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS und die Anlagen der
639 Begründung über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen
640 oder beim Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade,
641 Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.