Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4098-01	Termin 11.12.2023	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			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:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Ja oder nein	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - 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 Entscheidungsbegründung.

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 [X]

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 m^2 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 [X] Auf die als Anlage 1 beigefügte Liste Klimacheck wird verwiesen.

nein [ ]

c) Sonstige Keine

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 Zufahrtsbereichs 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.*

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.

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.

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 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 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

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 m^2) 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.

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

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 ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

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

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.

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

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 m^2) 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

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

Anlage 1

„Liste Klimacheck zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28“

Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/17/4098-01 - Satzungsbeschluss VBB Nr. 28

Zuständiger Bereich: 5-1-40 in Zusammenarbeit mit 2-2

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☒ Ja → Stufe 2

Nein → Bitte im Ratsinformationssystem begründen.

Falls keine Klimarelevanz besteht, ist die Prüfung abgeschlossen. Die Begründung erfolgt im dafür vorgesehenen Feld im Ratsinformationssystem. Bei fehlender Relevanz muss kein Klimacheck ausgefüllt und beigefügt werden.

Ist durch den Beschluss eine positive oder negative Auswirkung auf das Klima zu erwarten, folgen Stufe 2 und 3 des Prüfverfahrens.

Stufe 2: Prüfung der Klimaschutzkriterien

		Positiv	Neutral	Negativ	Erläuterungen zur Bewertung
Mobilität	Inwiefern setzt der Beschluss Anreize für eine klimafreundliche Mobilität? (ÖPNV; Fuß- und Radverkehr; alternative Antriebe; Carsharing etc.)	☐	☒	☐	- Fuß- und radläufige Erschließung des Vorhabens, ausreichende Fahrradstellplätze (50 Stück inkl. 10 StPl. für E-Lastenräder). - ÖPNV: Bushaltestellen durch die StOAG am Plangebiet befinden sich in Abstimmung. Zwar ist die Steigerung des Fuß- und Radverkehrs, um ein Möbelhaus aufzusuchen, als klimafreundlicher Anreiz zu werten, allerdings wirkt sich die LKW-Zulieferung und die Vorhaltung von 500 Pkw-Stellplätzen (v. a. aufgrund der großvolumigen Möbelsortimente) nicht klimafreundlich aus. Weiterhin sind Anlagen von erneuerbaren Energie auf überdachten Stellplatzflächen geplant.
Anpassung an den Klimawandel	Inwiefern werden Anpassungsmaßnahmen an das Klima berücksichtigt (bzgl. Starkregen, Hitzebelastung, etc.) ?	☒	☐	☐	Festsetzung von großflächiger Dachbegrünung (Regenwasserretention) & großkronigen Stellplatzbäumen
	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu)-versiegelung aus?	☐	☒	☐	Großflächige Flächenneuversiegelung allerdings mit umfangreichen Begrünungsmaßnahmen. Wegen des Verdachts auf Altlasten wird das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeleitet. Flächenversiegelungen am Altstandort werden voraussichtlich mittelfristig reduziert.
Energie	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. des Ausbaus Erneuerbarer Energien aus?	☒	☐	☐	Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien auf dem großflächigen Gebäudedach und auf den überdachten Stellplatzflächen.
	Wird durch den Beschluss Energie gespart?	☒	☐	☐	Ja, durch Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien

Stufe 3: Prüfung der Treibhausgas-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima

Treibhausgas(THG)-Ausstoß in CO2(-Äquivalente)		
Reduktion	**Nicht ermittelbar**	**Erhöhung**
☐	☒	☐

Erläuterung:

Durch die Förderung des Fuß- und Radfahrerverkehrs & E-Mobilität werden Autofahrten eingespart. Andererseits ist es aufgrund der sperrigen Handelsgüter nicht umfangreich und sinnvoll praktikabel auf das Transportmittel Auto zu verzichten. Verkehre werden weitgehend vom Altstandort an den neuen Standort verlagert. Gegenüber dem Altstandort sind numehr großflächig Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vorgesehen.

Ergebnis

☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend positiv auf das Klima aus.

☒ Der Beschluss hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend negativ auf das Klima aus.

Erläuterungen zum Ergebnis

Da es sich um eine Standortverlagerung eines bestehenden Möbelanbieters aus dem Schladviertel in die "Neue Mitte" handelt, ergeben sich keine neuen Klimabelastungen, sondern lediglich eine Umverteilung. Die Auswirkungen der Versiegelung durch größere Flächen für Stellplätze und das neue Gebäude wird durch umfangreiche klimarelevante Minimierungsmaßnahmen gemindert (Dachbegrünung, Erschließung für Fußgänger und Radfahrer, Fahrradstellplätze sowie das Pflanzen von großkronigen Stellplatzbäumen).

Stufe 4: Prüfung der Auswirkungen auf das Klima für Vorhaben der Bauleitplanung

Falls Vorhaben die Bauleitplanung betreffen, erfolgt Stufe 4. Dabei können in Abhängigkeit zum Beschluss bis zu drei Listen genutzt werden. Die Prüfung erfolgt einerseits über die Einschätzung einzelner Ausprägungen und andererseits über die Bewertung der Indikatoren. Als Bewertungssystem können dafür Plus-, Neutral- und Minuspunkte vergeben werden.

Teil 4.1: Auswahl von Baulandpotentialen – Standort- und Planungsvoraussetzungen

Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Lage im Stadtgebiet					
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	☒ja	☐nein	+	Weitgehende Innenentwicklung.
	Außenentwicklung	☐ja	☒nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	☐ja	☒nein		
Vornutzung von Flächen					
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuinanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling/ Fläche bereits versiegelt	☒ja	☐nein	o	Die Fläche ist teilweise versiegelt. (Asphalt mit Schuttablagerungen, Gebäudereste). Außerdem ist die Fläche Bestandteil des ehemaligen Stahlwerkgeländes.
	Baulücke	☐ja	☒nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	☐ja	☒nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	☐ja	☒nein		
Exposition					
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	☐ja	☒nein	+	
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	☒ja	☐nein		
Freiraum & Infrastruktur					
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizieren Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV- Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	☒ja	☐nein	+	
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	☒ja	☐nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	☒ja	☐nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	☒ja	☐nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	☒ja	☐nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	☐ja	☐nein		
	Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	☐ja	☐nein		
Besitzverhältnisse					
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	☐ja	☐nein	+	
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	☒ja	☐nein		
	Viele Einzeleigentümer	☐ja	☐nein		
Energieversorgung					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureffizienten Nutzung von Energieträgem sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	☐ja	☐nein	o	Ein Energiekonzept wird später vorgelegt. Fernwärmeleitungen in der Nähe vorhanden.
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	☐ja	☐nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)	2				

Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung

Die Wiedernutzung von Brachflächen, die verbindliche Planung von stadtklimatischen Minimierungsmaßnahmen, die sehr gute Photovoltaiknutzung des Flachdachs, die nahegelegene Bushaltestelle, die Planung eines Fuß- und Radweges und der leistungsfähige Straßenanschluss sind die deutlich positiven Vorteile. Zudem befindet sich das Grundstück im Besitz der Vorhabenträgerin und es entsteht ein größerer kompakter Gebäudekomplex, was eine effiziente Energieversorgung ermöglichen kann.

Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung

Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit					
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	☐ja	☒nein	o	Kompaktes, mehrgeschossiges, gewerbliches Großgebäude
	Reihen-/Kettenhäuser	☐ja	☒nein		
	Mehrgeschossige Wohnanlagen	☐ja	☒nein		
Versiegelung					
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	☐<40%	☐40-60%	-	
		☐60-80%	☒>80%		
	Dachbegrünung vorgesehen	☒ja	☐nein		
Ausrichtung der Baukörper					
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	☐>70% S/SW/SO		-	Hauptfassade N/NW zur Stellplatzanlage
		☐30-70% S/SW/SO			
		☒<30% S/SW/SO			
Verschattung der Baukörper					
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung des Baukörpers	☒gering		+	
		☐mittel			
		☐hoch			
Grünkonzept					
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	☒ja	☐nein	+	Ein Begrünungskonzept für die Stellplatz- und Freiflächen wird im VBB 28 verpflichtend umgesetzt.
Energieversorgungskonzept					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zu effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Energieversorgungskonzept vorhanden	☐ja	☒nein	o	Erneuerbare Energien auf dem Dach und auf überdachten Stellplatzflächen.
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	☒ja	☐nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)	3				
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.3: Vertragliche Regelungen

Art des Vertrags	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt		Anmerkungen
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	☐ja	☒nein	Abschluss eines Durchführungsvertrages gem. § 12 (1) BauGB mit
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	☒ja	☐nein	der Vorhabenträgerin. Zur Realisierung einer Fuß- und Radwegever-
Kaufvertrag	§433 BGB	☐ja	☒nein	bindung wird zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt		Anmerkungen
Bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf (ggü. der EnEV)	☐ja	☒nein	
Effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	☒ja	☐nein	Verpflichtung zur Installation und Nutzung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf dem Gebäudedach sowie auf überdachten Stellplatzflächen.
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	☒ja	☐nein	Grünkonzept für Stellplatz- und Freiflächen wird verpflichtend festgesetzt.
Klimaanpassung	U.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	☒ja	☐nein	Dachbegrünung und Begrünung der Stellplatz-/ Freiflächen wird verpflichtend festgesetzt.

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)	2

Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung

Gesamtübersicht

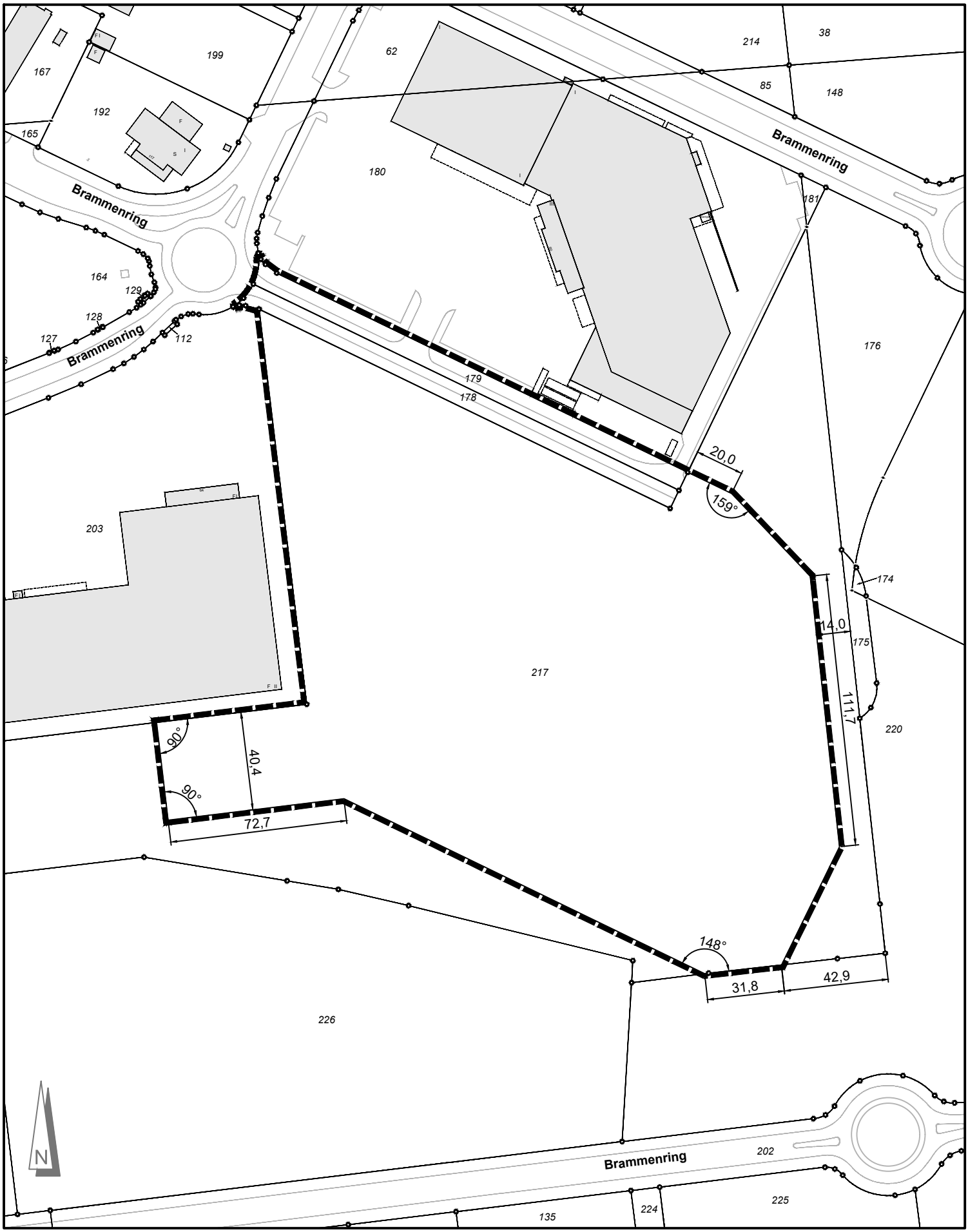
Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen	2
Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung	3
Teil 3: Vertragliche Regelungen	2

Gesamtbewertung des Projektes

Eine Bedeutung für den Klimaschutz entfaltet das Vorhaben vor allem durch die Verlagerung des Möbelhauses aus dem Wohnviertel auf das ehemalige Stahlwerksgelände. Es geht. ein teilweises Flächenrecycling vom Vorhaben aus, ebenso ein deutlicher Beitrag zu klimafreundlicheren Mobilität. Aufgrund eines sehr hohen Anteils an Dachbegrünung und Begrünung der Parkplatzflächen sowie der hohen Ausnutzung der Gewinnung von erneuerbarer Energie durch Anlagen auf dem Dach fällt die Bewertung gut bis befriedigend aus.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28
- Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -

M 1: 2.000



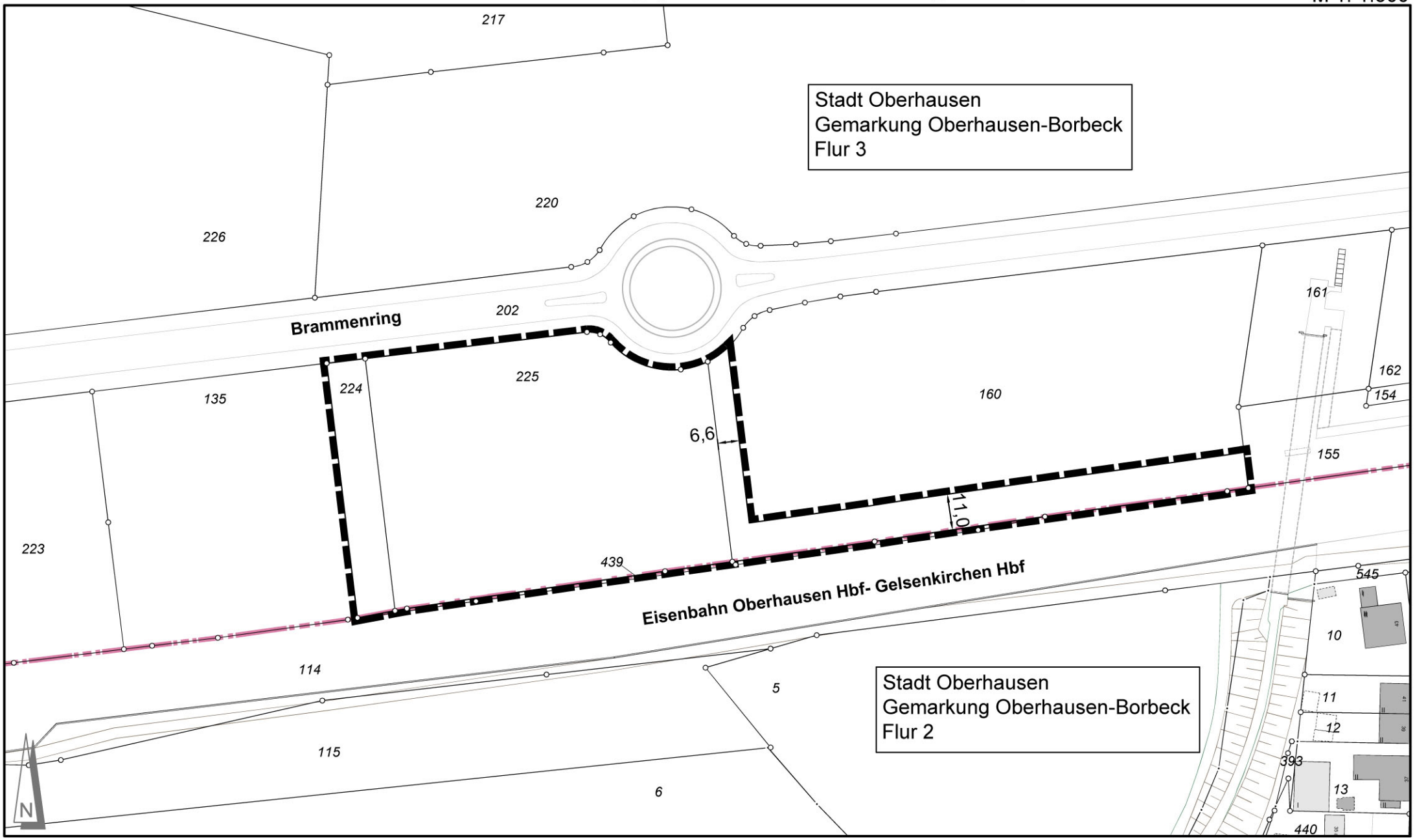
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Angefertigt: Oberhausen, 16.10.2023
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Geltungsbereich der Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -

stadt oberhausen

M 1: 1.500



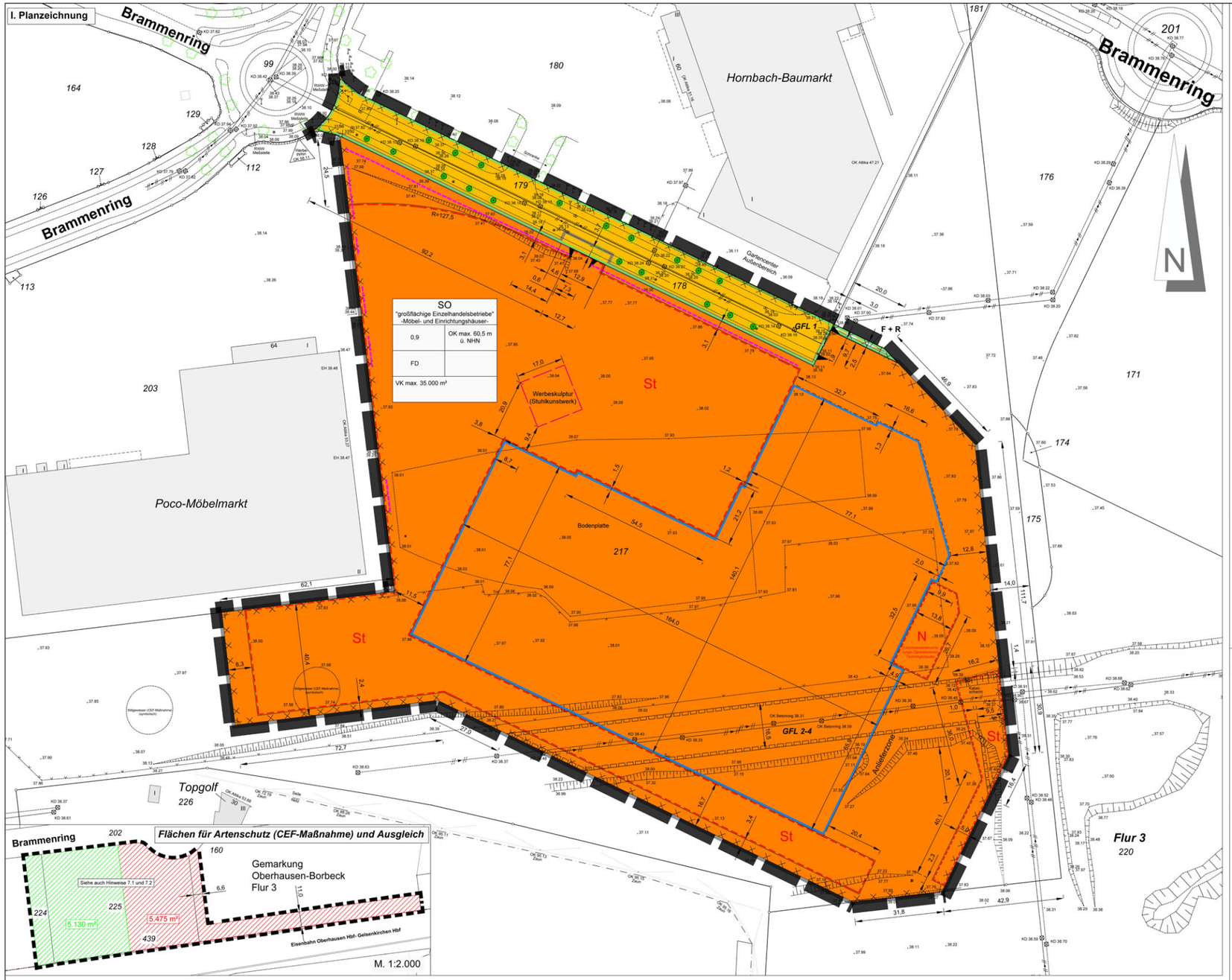
Abgrenzung der Fläche für Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen

Angefertigt: Oberhausen, 20.04.2023
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Anlage 3

„Verkleinerte Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28“

I. Planzeichnung



Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 04.07.2016 auf Antrag der Vorhabenträgerin die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und am 20.06.2022 die Verkleinerung des Vorhabengebietes gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Oberhausen, den 22.05.2023
Der Oberbürgermeister
I.V.
Beigeordneter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Oberhausen, den 19.06.2023
Öffent. best. Verm.-Ing.
Dr.-Ing. Dipl.-Ing. Meier
Dr.-Ing. Dipl.-Ing. Meier
Öffentliche Vermessungsingenieure
45468 Mülheim a.d. Ruhr
Löhberg 78 · Postfach 10 13 52
Telefon (0208) 48 40 40 · Fax 48 40 42
e-mail: kontakt@vermessung-meier.de
Porto- und Hausanschrift
http://www.vermessung-meier.de

Die Offenlegung des Entwurfs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss am beschlossen.

Oberhausen, den 01.06.2023
Der Oberbürgermeister
I.V.
Beigeordneter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023 bis 28.08.2023 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 04.09.2023
Der Oberbürgermeister
I.A.
Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, den
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ab dem im Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A.004, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, den
Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. 2021, S. 1086);

Landeswassergesetz NW (LWG) in der Neufassung vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. 2021, S. 1470).

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 - Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für "großflächige Einzelhandelsbetriebe - Möbel- und Einrichtungshäuser"

Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

0,9 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK max. 60,5 m ü. NHN — maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen
Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

F + R — Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
Gemäß § 9 (1) Nr. 20a BauGB

Baum erhalten (randlich umgeben von einer Signatur aus dem Bestand, vgl. Zeichenerklärung Bestandsangaben)

Sonstige Planzeichen

GFL 1-4 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (s. Kapitel D 7 der Planbegründung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Gemäß § 9 (7) BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altlast J11.01
(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:
St — Stellplätze
N — Nebenanlagen

Sonstige Planzeichen (Fortsetzung)

Standort Werbeskulptur (Stuhlkunstwerk)

Linien für Fahnenstandorte

Gestalterische Festsetzungen
(Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

FD — Flachdach

Zeichenerklärung Bestandsangaben

Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze, Bordkante, Bodenplatte
vermarkter Grenzpunkt
unvermarkter Grenzpunkt
43 — Flurstücksnummer
II — Geschosszahl
bestehende Gebäude und Nebengebäude
38.41 — *Bestandshöhe in Meter über NHN*
Böschung (vorhanden)
KD 38.14 — Kanaldecke (KD) mit Höhe in Meter über NHN
Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal
W — Wasserschieber
Laterne
Hydrant
Straßeneinlauf
Baum (vorhanden)
Zaun
Verkehrsschild
Fahnenmast

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet - Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Möbel- und Einrichtungshäuser) -

1.1. Das in der Planzeichnung ausgewiesene Sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung - Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Möbel- und Einrichtungshäuser) - festgesetzt.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind Möbel- und Einrichtungshäuser mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt max. 35.000 m² zulässig.

Folgende nicht zentrenrelevanten Sortimente sind zulässig:

- Möbel (inkl. Garten und Campingmöbel)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Leuchten und Lampen
- Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente

Dabei gelten für die nachfolgenden nicht zentrenrelevanten Sortimente folgende Obergrenzen

• Leuchten und Lampen	max. 1.300 m²
• Teppiche	max. 1.100 m²
• sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	max. 500 m²

Auf insgesamt max. 3.200 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind folgende zentrenrelevanten Randsortimente zulässig:

- Bettwaren (inkl. Matratzen)
- Elektrokleingeräte
- Glas und Porzellan und Keramik
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Hausrat und Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen und Kunstgegenstände
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Taschen, Elektrogroßgeräte)

Dabei gelten für die nachfolgenden zentrenrelevante Randsortimentspakete (Flächenpool) folgende Obergrenzen:

• Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Bilderrahmen und Kunstgegenstände	max. 2.480 m²
• Heimtextilien, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen)	max. 1.310 m²
• sonstige zentrenrelevante Sortimente (u. a. Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Taschen, Elektrogroßgeräte)	max. 50 m²

Die zuvor genannten zentrenrelevanten Randsortimentspakete (Flächenpool) dürfen die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von insgesamt max. 3.200 m² nicht überschreiten. Mit der Ausschöpfung eines Randsortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Randsortimente einher (= Flächenpool).
Hinweis: Die Addition der aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimentspakete ergibt eine Verkaufsfläche von 3.840 m². Es sind jedoch gemäß Festsetzung nur max. 3.200 m² zulässig.

Maßgeblich für die vorgenannten Sortimente ist das vom Rat der Stadt am 20.06.2022 beschlossene Einzelhandelskonzept Oberhausen (Drucksache Nr. B/17/2098-01 samt Anlagen) und die dabei erfolgte Festlegung der Sortimente (Tabelle 17, Seite 134 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept und die Auslegungshilfe in der Anlage des Gutachtens).

1.1.2. Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind den Einzelhandelsbetrieben funktional zugeordnete gastronomische Einrichtungen, Neben-/Serviceeinrichtungen, wie Kundenservice, Kinderspielbereiche, Sozialräume, Technikräume, Lagerflächen und Büroräume zulässig.

1.1.3 Im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes (OK) von 60,5 m bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN). Als oberster Bezugspunkt gilt der oberste Dachabschluss (Attika bei Flachdächern).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der OK um max. 5,0 m durch Anlagen für erneuerbare Energien und andere technische Aufbauten (techn. Gebäudeausstattung), Lichthofaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Brandwände und Treppenhäuser ist zulässig.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3. Stellplätze und Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1. Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind oberirdische offene und überdachte Stellplätze innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§12 Abs. 6 BauNVO)

3.2. Die Errichtung von Löschwasserbevorratungs- / Sprinklertanks und einem Technikgebäude als Nebenanlagen ist auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
(§14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25 b) BauGB)

4.1. Bäume auf Stellplatzflächen
Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für jeweils sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, gemäß seinem natürlichen Wuchsbild zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 1,5 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Rasenansaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen. Eine Artenliste für die Erstbepflanzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit dem Fachbereich Ökologische Planung der Stadt Oberhausen abzustimmen.

4.2. Dachbegrünung
Die Dachflächen der Möbel- und Einrichtungshäuser sind zu mindestens 60 % extensiv mit standortypischer Gras- und Staudenvegetation (z. B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig.

4.3. Erhalt von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch zeichnerische Festsetzung markierten Bäume sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind am gleichen Standort, bei Straßenausbaumaßnahmen auch in räumlicher Nähe, zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Rasenansaat flächig zu begrünen.

5. Gestalterische Maßnahmen / Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

5.1. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

5.2. Im Plangebiet ist entsprechend der Planzeichnung die Errichtung einer Werbeskulptur (Stuhlkunstwerk) mit einer maximalen Höhe von bis zu 60,5 m ü. NHN zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzte Werbeanlage (Werbeskulptur) ist um bis zu 5 m verschiebbar.

5.3. Im Plangebiet sind bis zu max. 20 Fahnen entsprechend der Planzeichnung (Linien für Fahnenstandorte) mit einer maximalen Höhe von bis zu 46,5 m ü. NHN zulässig.

III. Kennzeichnungen

1. Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesbergesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1750). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.

2. Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind im Bereich unversiegelter und unbefestigter Grundstücksflächen, insbesondere der Vegetationsflächen um das Möbelhaus und um die Stellplatzflächen, in einer Mindeststärke von 0,35 m Überdeckungen mit ausschließlich natürlichen Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen, in den angegebenen Mindestschichtstärken aufzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmen können in Abstimmung der Stadt Oberhausen, Untere Bodenschutzbehörde, zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Maßnahmen als die oben beschriebenen gleichwertig sind.

Erläuterung:
Das Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Oberhausen ist von über 130 Jahren intensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die flächendeckenden Anschüttungen überwiegend industrieller Reststoffe haben einen typischen Altstandort der Schwerindustrie hinterlassen, der Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweist. Die Bodenbelastungen sind bei den geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Eine Baugrunduntersuchung ist für Baumaßnahmen obligatorisch. Im Übrigen siehe auch Hinweis Nr. 4.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/772690 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Niederschlagswasser
Für die Einleitung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in den Läppkes-Mühlenbach gilt eine Begrenzung von 10 Liter pro Sekunde pro Hektar erschlossene Fläche.

Das in den umliegenden Straßenverkehrsflächen des Plangebietes vorhandene Kanalnetz für Niederschlagswasser ist entsprechend dimensioniert. Daraus resultiert, dass je 1.000 m² an die Straßenverkehrsfläche angrenzender Grundfläche maximal 1 Liter Niederschlagswasser pro Sekunde an das Kanalnetz abgegeben werden können. Für darüberhinausgehende gesammelte Niederschlagsmengen muss eine Rückhaltung betrieben werden, um eine Überlastung des Regenwassersystems zu vermeiden. Zusätzlich zur Rückhaltung sind, in Abhängigkeit von der Wasserqualität, Regenwasserbehandlungen vor der Einleitung in den Regenwasserkanal vorzusehen.

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.

3. Grundwasser
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.

4. Boden und Altlasten / Fachgutachterliche Überwachung
Aufgrund der Altablagerungssituation im gesamten Plangebiet sind sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen fachgutachterlich überwachen zu lassen. Aufgrund möglicher unterirdischer Bauwerksreste und der teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen wird eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken empfohlen. Im Einzelfall können Auskofferungsmaßnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein.

5. Außenbeleuchtung
Bei der Wahl der Leuchtmittel sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Leuchtmittel, bestenfalls < 3000 K) zu verwenden, sofern Belange der Verkehrssicherheit oder technische Regeln für Arbeitsstätten nicht entgegenstehen.

Damit keine Insekten eindringen, sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden.

6. Kampfmittelfunde
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

7. Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 CEF-Maßnahmen für den Artenschutz
Auf einer Fläche von 5.475 m² sind in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 2, Flurstücksnr. 160 und 225 (beide tw.) (siehe Karte "Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleich", rote Schraffur) Habitate für die Kreuzkröte entsprechend der Maßnahmenbeschreibung im Artenschutzbeitrag zum VBB Nr. 28 (Büro LoKPlan, März 2023) herzurichten und dauerhaft zu pflegen.
Folgende CEF-Maßnahmen für den Artenschutz sind vorgesehen:

- Offenhalten von Rohbodenflächen auf Teilflächen;
- Schottermaterial auf Teilflächen der Ausgleichsfläche verlagern zwecks Verbesserung der Habitatsanforderungen für die Kreuzkröte;
- Anlage von 2 Kleingewässern (Größe 300 und 150 m²) mit flachen Ufern von 0 - 60 cm und Anlage von Versteckmöglichkeiten im Gewässer und im Uferbereich
- Einzäunung der beiden Kleingewässer;
- Errichtung von Versteckmöglichkeiten (Haufwerke aus Holz, Sand und Steinen);
- Einrichtung eines Wanderkorridors entlang der Bahnstrecke. Durch die Anlage eines Schotterrasens die Fläche langfristig offenhalten.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB
Auf insgesamt 10.605 m² Fläche in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3, Flurstücksnr. 160 und 225 (beide tw.) sowie 224 sind Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Karte "Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleich", grüne und rote Schraffur).
Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Offenhalten von Rohbodenflächen auf Teilflächen;
- Anlage magerer Wiesenstandorten und anschließende regelmäßige Mahd;
- Anlage weniger (Hoch-) Staudenflächen, deren Pflanzenauswahl die trockenen und mageren Standorte berücksichtigt;
- Anlage weniger Gehölzstrukturen in Randlage;
- Ausstattung mit niedrigen Trockenmauern, Schotter- und Sandflächen sowie Blänken in denen sich temporär Regenwasser sammeln kann.

Dieses Blatt A ist Bestandteil des aus zwei Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - und bildet mit dem Blatt B (Vorhaben- und Erschließungsplan) eine Einheit.

Für die Bearbeitung des Planentwurfs:

Münster, den 24.04.2023

PGSJ ARCHITEKTEN & INGENIEURE
PGSJ Planungsgesellschaft mbH
Gildenstrasse 2s 48157 Münster
Tel.: 0251 / 143350 - 0
Fax.: 0251 / 1433519
info@pgsj.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28

Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Borbeck

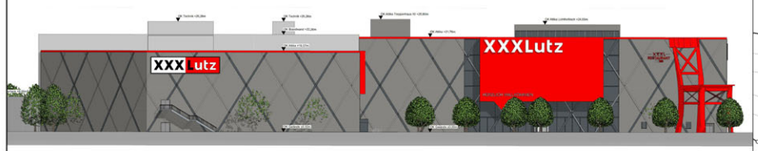
(Blatt A)
Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG

Anlage 4

„Verkleinerte Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplans“

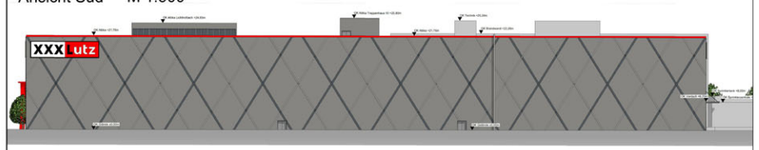
Ansicht Nord M 1:500



Ansicht Ost M 1:500



Ansicht Süd M 1:500



Ansicht West M 1:500





Gemarkung
Oberhausen-Borbeck
Flur 3

M 1:500

SYSTEMSCHNITT "West-Ost" 1:1.000





Nord-West-Ansicht

LEGENDE

- Dachfläche Möbelzentrum, Sprinklertanks
- Dachaufbauten (Technik, Lichthof), Sprinklerzentrale, Pumpenhaus
- Vordächer beim Abhol- und Anlieferbereich (Bezug: zaunartige Schraffur)
- Verkehrs- und Wegefläche für Fußgänger und Radfahrer
- Kfz-Verkehrsflächen
- Pkw-Stellplätze (500 Stück)
- überdachte Stellplatzfläche / teilweise Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien
- Extensive Dachbegrünung
- Vegetationsfläche, ebenerdig
- Stellplatzbäume und randlich zu pflanzende Bäume
- Fahnenmast
- potentieller öffentlicher Fuß- und Radweg (unverbindliche Darstellung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches VEP Nr. 28
- Anschluss Pkw Ein- und Ausfahrt

Zeichenerklärung Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsartengrenze
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- 43 Flurstücksnummer
- II Geschosszahl
- Pylon
- Gebäude

± 0,50m Abweichung der Vermaßung ist im Rahmen der Festsetzung des Rechtsplans möglich.

Dieses Blatt B (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist Bestandteil des aus zwei Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - und bildet mit dem Blatt A (vorhabenbezogener Bebauungsplan) eine Einheit.

Für die Bearbeitung des Planentwurfs:

Münster, den 24.04.2023

PGSJ Planungsgesellschaft mbH
Gildenstrasse 2s
48157 Münster
Tel.: 0251 / 143350 - 0
Fax.: 0251 / 1433519
info@pgsj.de

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28

Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Borbeck

(Blatt B)

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan hat als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 im Sinne des § 12 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2023 bis 30.06.2023 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 11.05.2023

Der Oberbürgermeister
I.A.

Stadt Oberhausen 37

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 im Sinne des § 12 Abs. 3 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, den

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab dem im Bereich 5-1- Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 004, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, den

Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV.NRW.2021, S. 1086);

Landeswassergesetz NW (LWG) in der Neufassung vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. 2021, S. 1470).

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 - Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Anlage 5

„Abwägungstabellen“

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigefügte Pläne (mit Ausnahme von Leitungsplänen), Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 8 zur Beschlussvorlage).

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
IV.A 1	**Bezirksregierung Arnsberg** **Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW** **Goebenstraße 25, 44135 Dortmund** **Stellungnahme vom 14.10.2022**	
Aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über • dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Oberhausen“ (Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 100 in 47166 Duisburg) sowie • dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ (Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen).		Der Hinweis auf die Bergwerksfelder wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Zusätzlich wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 aufgenommen: „Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.“

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit den beiden o.g. Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte diesen dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in/ Vorhabensträger*in und in diesem Falle den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen zu regeln.	Die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH und die MAN GHH Immobilien GmbH wurden im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben. Von der thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH ist anschließend keine Stellungnahme eingegangen. Die MAN GHH Immobilien GmbH hat mit Schreiben vom 29.09.2022 im Rahmen der ersten Beteiligung geantwortet. Demnach „erfolgte der untertägige Eisenerzabbau in den Bergwerken Neu Essen I, Neu Essen II und Neu Essen IV in den Jahren zwischen 1859 und 1883 und ist somit vor rund 139 Jahren eingestellt worden. Nach Sichtung der bei ihr vorhandenen Planunterlagen ist im Plangebiet kein untertätiger Eisenerzabbau umgegangen. Die nächstgelegenen Eisensteinabbaugebiete befinden sich mehrere Kilometer südlich des Plangebietes.“ Es wurde vorsorglich die o.g. Kennzeichnung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 aufgenommen. Die Vorhabenträgerin wird sich im Zuge der Ausführungsplanung mit den Bergwerkseigentümerinnen in Verbindung setzen.
Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich bis in die 1920er Jahre umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert ist. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Steinkohlenbergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach im Planbereich nicht mehr zu rechnen. Aus bergbehördlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplan.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wurde insoweit ergänzt.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass der Planbereich über dem Bewilligungsfeld „Methost“ liegt. Die erteilte Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH (Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich).	Die A-TEC Anlagentechnik wurde im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben. Sie hat laut Schreiben vom 14.09.2022 und 18.07.2023 zum Planverfahren keine Einwände.
Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind. Hinsichtlich des Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden aus dem Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde keine Hinweise und Anregungen geäußert. Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>Bearbeitungshinweis:</u> Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen	Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den aktuellen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 ergeben sich derzeit nicht. Die Bezirksregierung Arnsberg wurde im anschließenden Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. Eine Antwort gab es nicht.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.	
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.	
IV.A 2 **Bezirksregierung Düsseldorf** **Dezernat 53 - Immissionsschutz-** **Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf** **Stellungnahme vom 31.10.2022**	Die Stellungnahme des Dez. 33 wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Aus Sicht der von dem Dezernat 33 zu vertretenden Belange bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.	

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich - falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.	Die Stellungnahme des Dez. 35-4 wird zur Kenntnis genommen. Die empfohlene Beteiligung der LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn hat stattgefunden. Vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege ist keine Antwort eingegangen. Das LVR-Amt für Denkmalpflege sieht gemäß den Mitteilungen vom 21.10.2022 und 17.08.2023 denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Die kommunale Untere Denkmalpflegebehörde wurde im Vorfeld in den Planungsprozess mit einbezogen. Als Baudenkmal wird der Gasometer Oberhausen sowohl hinsichtlich des städtebaulichen als auch bezüglich des landesrechtlichen Denkmalschutzes in der Planung berücksichtigt.
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, land-use planing (Dez. 53.1 LUP) ergeht folgende Stellungnahme: Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)“ die Ausweisung einer Fläche für ein Möbel- und Einrichtungshaus. Ein Möbel- und Einrichtungshaus stellt hierbei gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG eine schutzbedürftige Nutzung dar und ist unter Aspekten der passiv planerischen Störfallvorsorge zu betrachten. In der Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplanbereich liegt der Betriebsbereich der Fa. Air Liquide, Im Lipperfeld. Der Abstand zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsbereich beträgt ca. 540 m. Im beigefügten KABAS Ausschnitt ist die räumliche Lage des Betriebsbereichs und des Plangebiets dargestellt. Zu erkennen ist, dass gemessen von der Grenze des	Die Stellungnahme des Dez. 53.1 LUP mit Ergänzungen des Dez. 53 wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik wurde im Kurzgutachten des TÜV-Nord vom 07.07.2020 zur Beurteilung eines möglichen Konflikts im Sinne des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie mit dem Betriebsbereich Air Liquid Deutschland GmbH / Im Lipperfeld mit der Annahme ohne eine Stilllegung behandelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gutachterin des o. g. Gutachtens einen maßgeblichen (Sicherheits-)Abstand von 550 m ermittelt hat. Im Ergebnis kommt das Gutachten der TÜV-NORD Systems GmbH & Co. KG zu dem Schluss, dass es aus dem Blickwinkel des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie keinerlei Konflikt zwischen dem Betriebsbereich der Air Liquide Deutschland GmbH und der Planung gibt. Die Verträglichkeit ist daher in vollem Umfang gegeben. Die Planung der Stilllegung war bereits bekannt. Auch im Falle der Stilllegung sind keinerlei Konflikte zu erwarten.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Betriebsbereichs, das geplante Vorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes liegt. Die Ermittlung des 1300 m großen angemessenen Abstands erfolgten im Rahmen eines „Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Oberhausen mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 Seveso-II-Richtlinie“ (TÜV Nord / April 2012). Aus meinem Dezernat 53 „Überwachung der Störfallanlagen“ habe ich die Info erhalten, dass der Betrieb Air Liquid die Stilllegung der Anlage für das Jahr 2023 plant. Gegebenenfalls ist das, für das weitere Bauleitplanverfahren, von Bedeutung, da der angemessene Sicherheitsabstand damit entfallen würde. Es kann daher nur empfohlen werden, die Thematik der Überwachung der Ansiedlung im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie im gegenständlichen Baugenehmigungsverfahren zu thematisieren.	
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1 LRP) ergeht folgende Stellungnahme: Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans Ruhr, Teilplan West, Stadtgebiet Oberhausen. Dieser Luftreinhalteplan wurde 2011 aufgestellt. Im Jahr 2020 wurde er als Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Oberhausen 2020 fortgeschrieben. Die Umweltzone des Luftreinhalteplans von 2011 wurde beibehalten. Zahlreiche neue Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub 2021 eingehalten wurden. Die vom LANUV NRW ermittelten Messwerte für 2021 für Stickstoffdioxid	Die Stellungnahme des Dez. 53.1 LRP wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik wurde im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 ausführlich behandelt (s. dortige Seiten 23-25). Bei der geplanten Verschärfung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub bis zum 01.01.2030 handelt es sich um einen unverbindlichen Vorschlag der EU-Kommission zur Novellierung der Luftqualitätsrichtlinie. Gleichwohl wurde dem Belang „Luft“ bzw. „Luftreinhaltung“ im weiteren Verfahren - auch unter Berücksichtigung zukünftiger Anpassungen - mit dem erforderlichen Gewicht Rechnung getragen. Hinsichtlich der vorhabenbezogenen Verkehrserzeugung kann festgestellt werden, dass mit dem geplanten Möbelzentrum kein außerordentlich großer Verkehrser-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
und Feinstaub halten die aktuell gültigen Grenzwerte deutlich ein. Aus Sicht der Luftreinhalteplanung bestehen aus heutiger Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Die EU-Kommission hat am 26.10.2022 die Einhaltung verschärfter Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub bis zum 01.01.2030 vorgeschlagen. Vorbehaltlich der Umsetzung der Vorschläge auch im nationalen Recht ist bei umfassenden Projekten mit einer möglichen Mehrbelastung eines verkehrsreichen Quartiers mit motorisiertem Individualverkehr eine vorausschauende Planung der Stadt Oberhausen, des Landes NRW und des Bundes in Sachen Klima, Luftqualität, Mobilität, Landwirtschaft, Industrie unabdingbar.	zeuger angesiedelt wird. Die flächenspezifische Verkehrserzeugung eines Möbelhauses bewegt sich in einem vergleichsweise niedrigen Bereich. Die ermittelte Verkehrserzeugung des Einrichtungszentrums befindet sich im Durchschnitt der ursprünglich mit der Besiedlung des Stahlwerksgeländes erwarteten Verkehrsauswirkungen. Die geplante Anbindung an den ÖPNV und die Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz sollen Angebote schaffen, das Möbelzentrum auch mit alternativen Verkehrsmitteln zum individuellen Pkw zu erreichen. In der Verkehrsuntersuchung zum VBB 28 (April 2023) können selbst unter der Annahme eines worst-case-Szenarios signifikante Verschlechterungen der verkehrlichen Situation gegenüber dem sogenannten Prognose-Nullfall (ohne Möbelzentrum) nicht nachgewiesen werden. Das Verkehrsgutachten stellt fest, dass das Gebiet aus verkehrlicher Sicht erschlossen ist. Der Umweltbericht kommt auf Seite 25 zum Ergebnis, dass es aufgrund der Planung nicht zu einem signifikanten Unterschied der Luftschadstoffbelastungen kommt. Durch die Umsiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses XXXL / Möbelstadt Rück innerhalb Oberhausen verlagern sich die Verkehrsflüsse lediglich, steigern aber keinesfalls signifikant an. Zudem wird durch eine mittelfristige Erschließung des Brammenrings für den Radverkehr und die Einrichtung eines öffentlichen Nahverkehrs die Luftschadstoffbelastung weiter gesenkt. Die Gesamtfahrbelastung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ist außerdem nach einer Statistik des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr (Verkehr in Zahlen 2022/2023, S. 152f und ältere Ausgaben) seit 2016 rückläufig (verstärktes Angebot von Homeoffice, Verteuerung der Spritpreise, vergünstigtes Bahnticket etc.).
Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: <u>Stellungnahme aus kommunal-abwassertechnischer Sicht</u>	Derzeit wird das Niederschlagswasser im vorhandenen städtischen Regenwasserkanal über ein nicht im Eigentum der Stadt Oberhausen stehendes Drittgrundstück in den Läppkes Mühlenbach geleitet. Die Unterhaltungslast für diesen Kanal liegt bei der Stadt Oberhausen. Nach Aus-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Gegen den o.g. bestehen aus kommunal-abwassertechnischer Sicht Bedenken. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation wird ohne Behandlung in den zwischenzeitlich vollständig vom Abwasser entflochtenen Läppkes Mühlenbach eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung ist bereits am im Januar 2019 ausgelaufen. Nach den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004, der als allgemein anerkannte Regeln der Abwassertechnik eingeführt wurde, bedarf das Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten der Behandlung. Der aktuell bei der Bezirksregierung zur Prüfung vorliegende Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) der Stadt Oberhausen sieht den Bau eines Regenklärbeckens erst für das Jahr 2026 vor. Hinzu kommt, dass der Regenwasserkanal über private Drittgrundstücke verläuft. Nach Auskunft der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, die im Auftrag der Stadt Oberhausen das Kanalnetz betreibt, gewährt der Eigentümer der Stadt zur Zeit keinen Zutritt auf das Grundstück. Infolge dessen, können die Abwasseranlagen bereits heute nicht ordnungsgemäß betrieben werden. Der Verlauf des Regenwasserkanals über private Drittgrundstücke und die daraus resultierende fehlende Flächenverfügbarkeit seht derzeit auch der Planung bzw. dem Bau einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage im Wege. Die ordnungsmäße Abwasserbeseitigung und damit die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist daher derzeit nicht gegeben.	laufen der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung in den Läppkes Mühlenbach im Januar 2019, wurde seitens der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO) für die Stadt Oberhausen ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eingereicht, um die Erlaubnis für weiter zehn Jahre zu verlängern. Dazu wurde seitens der UWB angemerkt, dass für eine Verlängerung eine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich sei. Mit der Eigentümerin des privaten Drittgrundstücks konnten nach vielen vorausgegangenen Versuchen Ende 2022 Verhandlungen aufgenommen werden, um eine Vereinbarung über den Zugriff auf diesen Bestandskanal und die Betretbarkeit des Grundstücks zu erzielen. Die Eigentümerin hat der Stadt Oberhausen daraufhin im Februar 2023 ein Betretungsrecht eingeräumt, um den Zustand des Kanals zu begutachten, diesen von oberirdischer Bepflanzung freizuschneiden und abschließend zu vermessen. Die WBO geht gemäß einer ersten Einschätzung vom 04.10.2023 davon aus, dass der bestehende Regenwasserkanal weiterhin nutzbar ist und „nur“ um die Regenwasserbehandlungsanlage ergänzt werden muss. Um das Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Abwassertechnik behandelt in den Läppkes Mühlenbach einleiten zu können, plant die WBO mit hoher Priorität den Bau der Regenwasserbehandlungsanlage. Gemäß ersten Vorplanungen ist die Regenwasserbehandlungsanlage ca. 40 m westlich des Läppkes Mühlenbachs vorgesehen. Die Stadt Oberhausen befindet sich aktuell in weiteren Verhandlungen mit der Eigentümerin, um den Kanal über eine im Grundbuch eingetragene (Grund-)Dienstbarkeit langfristig zu sichern. Aufgrund des derzeitigen positiven Verlaufs der Verhandlungen geht die Stadt Oberhausen davon aus, dass eine Vereinbarung über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit der Eigentümerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt erzielt werden kann.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Hinsichtlich der im Rahmen der Begutachtung erforderlichen Rodung der vorhandenen Bäume bzw. der Waldfläche auf einer Breite von 8 m oberhalb des Kanals wurde ein mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW intensiv abgestimmter Antrag auf Waldumwandlung gestellt. In diesem Rahmen wurde auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan für die Rodung erstellt und bereits eine Ausgleichsfläche (Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 33, Flurstück Nr. 52) gefunden. Mit dem Antrag auf Waldumwandlung wurde auch ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt, um das aktuelle Rodungszeitfenster nutzen zu können. Hierzu ist lediglich noch die Rückmeldung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW ausstehend. Da die Maßnahmen im Vorfeld eingehend abgestimmt wurden, ist von einer positiven Bescheidung auszugehen. Mit der Vermessung des Kanals wurde an den zugänglichen Stellen ebenfalls bereits begonnen. Sobald die vorgenannte Rodung erfolgt ist, wird die Vermessung durch die Stadt Oberhausen abgeschlossen. Bei Aufstellung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) 2022-2028, lag das Betretungsrecht durch die Grundstückseigentümerin noch nicht vor. Daher ist hier mit einer Ausführung der Regenwasserbehandlungsanlage in 2026 noch eine konservative Termineinschätzung berücksichtigt. Dies wird voraussichtlich im nächsten Jahr mit Anpassung des ABK geändert. Des Weiteren ist beabsichtigt, dass die WBO und die Stadt Oberhausen vor Satzungsbeschluss eine gemeinsame Absichtserklärung bzw. eine Kooperationsvereinbarung schließen, nach der die Fertigstellung der Regenwasserbehandlungsanlage spätestens für das Jahr 2025 angestrebt wird. Mit abgeschlossener Planung der Regenwasserbehandlungsanlage kann sodann die Genehmigung für die Einleitung von Regenwasser in den Läppkes Mühlenbach durch die Untere Wasserbehörde erteilt werden. Damit ist in 2024 zu rechnen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Unter Berücksichtigung dieser Sachlage geht die Stadt Oberhausen davon aus, dass das für das Plangebiet notwendige Entwässerungssystem im Jahre 2025 tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird. Da die nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen bis zum 30.09.2028 fertigzustellen und nutzungsreif sind und eine Fertigstellung selbst im best-case nicht vor Mitte/Ende 2026 zu erwarten ist, genügt dies den Anforderungen der Rechtsprechung an die planerisch zulässige Prognose hinsichtlich der gesicherten Entwässerung.
Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: Belange des Luftverkehrs (Dez. 26), Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52).	Diese Angaben werden zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
IV.A 3 **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** **Fontainegraben 200, 53123 Bonn** **Stellungnahme vom 22.09.2022**	
Durch die Planung werden die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Sach- und Rechtslage ist nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren wurde die Planung konkretisiert. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde im anschließenden Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Es wurde eine gleichlautende Stellungnahme vorgebracht. Eine Änderung der Sach- und Rechtslage im Hinblick auf die Belange der Bundewehr haben sich zu diesem Zeitpunkt ebenfalls nicht ergeben.

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
IV.A 4	**Deutsche Telekom Technik GmbH** **Moerser Straße 1, 47798 Krefeld** **Neue Anschrift: Friedrichstraße 1, 46483 Wesel** **Stellungnahme vom 28.09.2022**	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie o. g. Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.		Die Leitungen der Telekom verlaufen von Ost nach West durch das Plangebiet im Bereich des geplanten Gebäudes des Möbel- und Einrichtungsmarktes. Bezüglich der Verlegung und Sicherung der Telekommunikationslinien wird sich die Vorhabenträgerin rechtzeitig mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die vorhandenen Leitungen Dritter erwähnt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Telekommunikationslinien nicht um Hauptversorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB handelt, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt werden müssten.
Wir bitten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit uns abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung. Ausschreibung von Tiefbauleistungen der Telekom usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahmen benötigen wir eine Vorlaufzeit von sechs Monaten.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur weiteren Veranlassung bei der Ausführungsplanung vorgelegt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
IV.A 5	**Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Rheinland Hansastraße 2, 47799 Krefeld Stellungnahme vom 04.11.2022**	
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland, ist für den Betrieb und die Unterhaltung der nördlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn 42, Abschnitt 12, in einer Entfernung von ca. 800 m zuständig.		Der einleitende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Seitens der Straßenbauverwaltung wird darauf hingewiesen, dass eine leistungsfähige und sichere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz in jedem Fall durch die Stadt Oberhausen sicherzustellen ist.		Die leistungsfähige Anbindung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Osterfelder Straße mit der Autobahnanschlussstelle Neue Mitte an die Bundesautobahn (BAB) A 42. An Durchschnittstagen wird sowohl für die Südrampe (Abfahrt aus Richtung Duisburg) als auch die Nordrampe (Abfahrt aus Richtung Dortmund) eine ausreichende Verkehrsqualität ohne Rückstauungen auf die Bundesautobahn A 42 nachgewiesen. In den Spitzenstunden des Spitzensamstags wird eine befriedigende Qualitätsstufe C ermittelt.
Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung von Runge IVP von März 2021 wurde von unseren Fachplanern geprüft. Dabei kamen wir zum folgenden Ergebnis: 1. An der AS Oberhausen Neue - Mitte der A 42 ist die Mindestqualitätsstufe für den Verkehrsablauf der Autobahnrampen in allen untersuchten Fällen eingehalten.		Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Verkehrsfluss an der AS Oberhausen Zentrum (Kornrad-Adenauer-Allee/ A 42/ B232) wurde auf die Verkehrsqualität nicht ausreichend un-		Die verkehrserzeugende Wirkung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 auf die BAB-Anschlussstelle (AS) „Oberhausen Zentrum“ ist

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
tersucht. Es muss sichergestellt werden, dass an diesem Knotenpunkt der Rückstau aus dem untergeordneten Netz sich nicht bis zu den Ausfahrtrampen der A 42 zieht. Da dieser Knotenpunkt eine komplexe Form aufweist, kann eine mikroskopische Verkehrssimulation die Realität in diesem Fall besser abbilden.	sehr gering und beträgt an Durchschnittstagen 4 Kfz/Sp-h und an Spitzensamstagen 13 Kfz/h. Der Ziel- und Quellverkehr nutzt fast ausschließlich die nahegelegene AS „Neue Mitte“. Sowohl für den Prognose-Nullfall als auch den Prognose-Mitfall wurden mangelhafte Verkehrsqualitäten berechnet. Dabei wurden die konventionellen Rechenverfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) 2015 angewendet. Diese Verfahren beurteilen einen Knotenpunkt in der Regel schlechter als es eine Mikrosimulation tut.
3. Eine ausreichende Verkehrsqualität für alle Zufahrten kann in diesem Knotenpunkt (wie es im Bericht auf Seite 70 erwähnt wurde), nur durch einen Umbau des Kreuzes in einen planfreien Autobahnknotenpunkt erreicht werden. Für die Autobahn GmbH reicht es zunächst aus, wenn mit einer gutachterlichen Stellungnahme bestätigt wird, dass ein Rückstaufall aus den Rampen auf die A 42 auszuschließen ist. Die Stellungnahme muss mit HBS-Nachweisen oder mit dem Ergebnis einer mikroskopischen Verkehrssimulation für den gesamten Knotenpunkt (inkl. alle Zufahrtsrampen) belegt werden.	Trotz der nicht ausreichenden Verkehrsqualität können in 95 % aller Fälle Rückstauungen auf die durchgehenden Fahrstreifen der Autobahn ausgeschlossen werden. Die HBS-Nachweise belegen: - Aus Richtung Dortmund wird die Rückstaulänge (Ls) mit 95 m am Durchschnittstag und 208 m am Spitzensamstag (jeweils Spitzenstunde) ermittelt. - Aus Richtung Duisburg wird Ls mit 190 m + 68 m am Durchschnittstag und 63 m + 36 m am Spitzensamstag (Spitzenstunde) berechnet. Es ist zu beachten, dass die Qualitätsstufe E erhalten bleibt und somit keine wesentliche Verschlechterung der Verkehrsqualität eintreten wird. Das Ende des Rückstaus verbleibt in 95 % aller Fälle auf den Rampenausfahrten. Die Leistungsfähigkeitsnachweise finden sich in der aktuellen Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 (April 2023) in den dortigen Anlagen K14 ff.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Autobahn GmbH wurde mit Schreiben vom 05.07.2023 im Rahmen des Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Eine abschließende Stellungnahme wurde per Mail vom 08.09.2023 eingereicht (s. Punkt IV.B 3).
Ich weise darauf hin, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß vorliegendem Schallgutachten (April 2023) sind innerhalb des Plangebietes keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von Einrichtungen der Straßenbauverwaltung nicht auszuschließen ist. Sofern entsprechende Festsetzungen erfolgen sollten, wird um Mitteilung der planexternen Flächen gebeten.	Die Ausgleichsflächen befinden sich ca. 100 m südlich des Plangebietes, angrenzend an die Eisenbahnstrecke Oberhausen Hbf – Gelsenkirchen Hbf. Sie waren Bestandteil der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Betroffenheit von Einrichtungen der Straßenbauverwaltung durch die Ausgleichsflächen ist nicht ersichtlich.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.	
IV.A 6 **Handwerkskammer Düsseldorf** **Postfach 10 27 55, 40018 Düsseldorf** **Stellungnahme vom 06.10.2022**	
Mit Ihrem Schreiben vom 14.09.2022 baten Sie uns um Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -. Die Handwerkskammer Düsseldorf unterstützt im Grundsatz die Bemühungen von Kommunen, ihre Quartiere als attraktive Orte des Lebens und Ar-	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
beitens nachhaltig aufzuwerten. Dies liegt auch im Interesse des Handwerks und es wird daher begrüßt, wenn brachgefallene Flächen im Innenbereich einer Nutzung unterzogen werden, die zusätzlich dem Handwerk Raum bieten können.	
Unsere Kritik an dem geplanten Vorhaben schließt genau an diesem Punkt an, denn potenziell könnten die ursprünglich der Industrie und dem Handwerk zugeordneten Flächen u.a. wieder einer solchen Nutzung zugeführt werden. Das müsste auch im Sinne der Stadt Oberhausen liegen, denn Gewerbeflächen sind heutzutage ein knappes Gut. Um das auf Seite 1 in der Begründung zum Planvorhaben genannte städtebauliche Planungsziel, „auf dem gesamten ehemaligen Stahlwerksgelände ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebe anzusiedeln“ zu erreichen, benötigt es mehr als die Neuansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, wie dem geplanten Möbelhaus. Dies allein kann nicht dazu beitragen, die lokale Wirtschaftskraft der Stadt zu stärken und positive arbeitsmarktstrukturelle Effekte zu erwirken, nachdem durch den Verlust von Arbeitsplätzen im produzierenden Bereich die Stadt Oberhausen Einbußen der Wirtschaftskraft zu verzeichnen hatte. Mit dem Wegfall des großen Elektrostahlwerks der Thyssen-Niederrhein AG gingen u.a. zahlreiche Arbeitsplätze und damit verbunden Standorte im Handwerk verloren. Diese können nicht durch ein Möbelhaus wieder aufgefangen werden. Die Stadt Oberhausen hat ohne Zweifel ein aktuelles Gewerbeflächendefizit. Eine Recherche auf der kommunalen Immobilienplattform der Stadt Oberhausen (siehe https://www.kip.net/nordrhein-westfalen/oberhausen/gewerbe/gewerbegrundstuecke) ergab, dass aktuell weder Gewerbegrundstücke zum Pachten noch zum Kauf vorhanden sind. Unter dem Aspekt halten wir es für nicht gerechtfertigt, eine weitere Fläche, die dem Gewerbe im Sinne des Handwerks zur Verfügung stehen könnte, einer anderen Nutzung zu unterziehen.	Für das ehemalige Stahlwerksgelände wurde bereits im Jahre 2003 der Bebauungsplan Nr. 465 aufgestellt und im Jahre 2008 die 1. Änderung vorgenommen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, sollte genau das von der Handwerkskammer zitierte Planungsziel umgesetzt werden, nämlich „auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebe anzusiedeln“. Um diese Ziele zu erreichen, haben beide Bebauungspläne neben den Kerngebieten auch insgesamt rund 146.000 m² große Gewerbegebiete festgesetzt und somit ein Angebot u.a. für Handwerksbetriebe geschaffen. Auch mit dem aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 750 -Osterfelder Straße/Brammenring- wird die Festsetzung von Gewerbegebieten angestrebt. In den letzten 20 Jahren hat sich trotz des bestehenden Gewerbeflächenangebots jedoch kein klassischer Handwerksbetrieb an diesem Standort angesiedelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 überplant nunmehr eine Kerngebietsfläche des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung, und reduziert das Angebot an Gewerbeflächen auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände nicht. Es ist im Sinne der Stadt Oberhausen und seiner Bürgerinnen und Bürger das in seiner Versorgungsfunktion wichtige Möbel- und Einrichtungszentrum im Oberhausener Stadtgebiet in einer marktüblichen Größenordnung langfristig zu halten. Nach Angaben der Vorhabenträgerin werden durch die Umsiedlung ca. 140 Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen. Damit wird nach Ansicht der Stadt Oberhausen entgegen der Auffassung der Handwerkskammer die Wirtschaftskraft in Oberhausen sehr wohl gestärkt. Auch kann durch die Verlagerung am Altstandort ein jahrzehntelanger Nutzungskonflikt zwischen dem derzeitigen Möbelmarkt

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	und der umgebenden Wohnbebauung beseitigt werden. Die Stadt Oberhausen ist bestrebt, weiterhin ein attraktives Angebot an Gewerbeflächen zu schaffen. So wurden in den letzten fünf Jahren u.a. mit den Bebauungsplänen Nr. 642 und 735 an der Weißensteinstraße und Weierstraße weitere Gewerbeflächen an geeigneten Standorten u.a. für kleinteiliges Gewerbe in einer Größenordnung von rund 7.400 m² bzw. 18.800 m² ausgewiesen. Des Weiteren wird zurzeit das insgesamt 100.000 m² große ehemalige Babcock-Gelände an der Duisburger Straße revitalisiert und in den Business-/Gewerbeparkpark (Quartier231) umgestaltet. Mit den bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 740 und 743 sollen darüber hinaus in naher Zukunft an der Weißensteinstraße und an der Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich jeweils um Flächen im Privateigentum, die auch durch die Eigentümerinnen und Eigentümer vermarktet werden. Nach einer Analyse des Kompetenzzentrums Fachkräftesicherung (KOFA) aus 05/2022, beauftragt durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, konnten im Jahr 2021 „rechnerisch insgesamt 87.485 offene Stellen (darunter 75.000 Gesellinnen und Gesellen und 7.200 Meisterinnen und Meister) im Handwerk nicht besetzt werden“. Die Intensität des Fachkräftemangels war bei Handwerksmeisterinnen und Handwerksmeistern am höchsten, da gut jede zweite Stelle nicht besetzt werden konnte. Gemäß einer Studie des volkswirtschaftlichen Instituts für Mittelstand und Handwerk an der Uni Göttingen aus dem Jahre 2021 „kann vor dem Hintergrund des demografischen Wandels angenommen werden, dass im Handwerk, die Zahl der geplanten Unternehmensübergaben in den kommenden Jahren steigen wird, während die Zahl der potenziellen Nachfolger/-innen zurückgeht.“

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Entsprechend den Ergebnissen dieser Untersuchungen ist der Schluss naheliegend, dass es in absehbarer Zukunft nicht zu einer bedeutsamen Flächenexpansion im Handwerk kommen wird. Gleichwohl werden in Oberhausen, wie oben dargelegt, entsprechende Flächen in ausreichendem Maße vorgehalten. Folglich gibt es gewichtige Gründe an der beabsichtigten Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 festzuhalten.
Daher würde es die Handwerkskammer Düsseldorf begrüßen, wenn jene Planfläche zumindest in Teilen der Möglichkeit einer handwerklichen Gewerbenutzung zugeführt wird. Andernfalls wäre es auch naheliegend, für die ehemalige Möbelhausfläche, nach dem Umzug des Einzelhandels, eine handwerksfreundliche Nutzungsmöglichkeit im Bauleitplan festzusetzen. Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang den Vorschlag zu unterbreiten, ein Mischgebiet oder ein Urbanes Gebiet festzusetzen, denn diese Nutzungskategorien erweisen durchaus mehr Potenzial für jene Fläche im Sinne der gedachten Stadtentwicklung als ein Kerngebiet.	Planerisches Ziel der Verlagerung des Einrichtungshauses ist die Aufgabe des Einzelhandels-/Gewerbestandortes an der Straßburger Straße und eine gesicherte Entwicklung dieses Areals als Wohnstandort, der die benachbarten Strukturen aufgreift und verträglich entwickelt. Dabei sollen etwa 1/3 der Grundstücksflächen im Schladviertel als Grünflächen und 2/3 der Grundstücksfläche als Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden. Aufgrund des durch Wohnbebauung geprägten Umfeldes wird an dem Planungsziel zur Entwicklung von Wohngebieten festgehalten. Die Stadt Oberhausen möchte ja gerade den bestehenden Nutzungskonflikt zwischen einer gewerblichen Nutzung (hier Möbelmarkt) und Wohnbebauung auflösen und nicht durch eine neue, wenn auch anders geartete, gewerbliche Nutzung manifestieren. Für gewerbliche Ansiedlungsinteressenten stehen ausreichend konfliktfreie Gewerbeflächen im Stadtgebiet zur Verfügung (siehe oben). Die Stadt Oberhausen wird für den Altstandort in absehbarer Zeit ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren einleiten. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht für die Handwerkskammer erneut die Möglichkeit sich im Zuge der Beteiligungsverfahren zu äußern.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.	

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
IV.A 7	**MAN GHH Immobilien GmbH** **Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen** **Stellungnahme vom 29.09.2022**	
Wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 14.09.2022. Namens der TRATON SE teilen wir mit, dass das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 im Bereich des Eisensteindistriktfeldes "Neu Essen" liegt. Der untertägige Eisenerzabbau erfolgte in den Bergwerken Neu Essen I, Neu Essen II und Neu Essen IV in den Jahren zwischen 1859 und 1883 und ist somit vor rund 139 Jahren eingestellt worden. Nach Sichtung der hier vorhandenen Planunterlagen ist im Plangebiet kein untertätiger Eisenerzabbau umgegangen. Die nächstgelegenen Eisensteinabbaugebiete befinden sich mehrere Kilometer südlich des Plangebietes.		Der Hinweis auf das Eisensteindistriktfeld wird zur Kenntnis genommen. Er wurde in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 eingearbeitet. Zusätzlich wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 aufgenommen: „Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.“
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
IV.A 8	**Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH** **Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim a. d. Ruhr** **Stellungnahme vom 25.10.2022**	
Vielen Dank für Ihre Anfrage. Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben.		Die einleitende Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service Point Oberhausen, Tel. 0208 690190, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen. Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter gerne zur Verfügung.	Die vorhandenen Anlagen der RWW können in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben. Soweit nicht bereits beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bestehen, wird die Vorhabenträgerin über den Durchführungsvertrag verpflichtet, für bestehende und/oder neu zu verlegenden Versorgungsleitungen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechende Sicherungen im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig Kontakt mit der RWW aufnehmen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
IV.A 9 **Stadt Bochum, Amt 61.4 Stadtentwicklung** **Hans-Böckler Straße 19, 44777 Bochum** **Stellungnahme vom 24.10.2022**	
Mit Ihrem Schreiben vom 14.09.2022 wurde die Stadtverwaltung Bochum über das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Diese möchten wir Ihnen hiermit übermitteln. Laut der beigefügten Auswirkungsanalyse (GMA 2016) und der ergänzen-	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungsanalyse von GMA wurde im April 2023 aktualisiert. Im Rahmen der zweiten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat sich die Stadt Bochum gemäß Schreiben vom 16.08.2023 erneut geäußert. Sie hat zum aktuellen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
den Stellungnahme (GMA 2022) sind bei der geplanten Vorhabendimensionierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder das zentralörtliche System in der Region zu erwarten (GMA 2022, Seite 6). Die inzwischen rund 6 Jahre alte Auswirkungsanalyse soll jedoch noch umfassend aktualisiert werden, was wir ausdrücklich begrüßen.	Nr. 28 keine Bedenken mehr.
In der GMA-Auswirkungsanalyse (2016, Seite 6) heißt es, im aufzustellenden VBB sollten „Sortimente und Verkaufsflächen detailliert festgesetzt" werden. Tatsächlich enthält der Entwurf des VBB Nr. 28 - Brammenring - jedoch keinerlei sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen. So werden die zentrenrelevanten Randsortimente lediglich in Summe auf 3.005 qm beschränkt und die – in Oberhausen – nicht zentrenrelevanten Randsortimente Leuchten und Teppiche überhaupt nicht. Dies würde in allen Randsortimenten sortimentsspezifische Größenordnungen ermöglichen, die erheblich über die hinausgehen, die in der Auswirkungsanalyse untersucht und als verträglich eingestuft wurden. Für die Stadt Bochum ergibt sich hieraus auch eine besondere Relevanz daraus, dass das in Oberhausen nichtzentrenrelevante und somit überhaupt nicht begrenzte Sortiment „Leuchten" in Bochum als zentrenrelevant eingestuft ist. Wir regen im Sinne der regionalen Verträglichkeit an, für alle geplanten Randsortimente maximal verträgliche Verkaufsflächen herzuleiten und im VBB festzusetzen.	Nach Erhebungen der GMA im Bestandshaus von XXXLutz Rück im November 2022 wurden insgesamt 3.200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente festgestellt. Der Unterschied zu den ursprünglichen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente im Bestandshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde. Vor diesem Hintergrund sollen im Bebauungsplan künftig diese 3.200 m² Verkaufsfläche als maximale Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Die Verkaufsflächenverhältnisse innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Elektrokleingeräte, Heimtextilien, Haus-/Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen), Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auch am neuen Standort weitgehend beibehalten werden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für den Betreiber und um Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente treffen zu können, soll ein sog. Flächenpool für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Im Zuge dessen wird ein gewisser Erweiterungsspielraum (jeweils ca. +20 % der heutigen Verkaufsfläche) für die einzelnen Sortimente ermöglicht. Die jeweils festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimenten sind jedoch als Maximalwerte zu verstehen. Mit der Ausschöpfung eines Sortimentes geht automatisch die

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Reduzierung der anderen Sortimente einher. In der Summation können die zentrenrelevanten Randsortimente am Planstandort über die 3.200 m² hinaus nicht erweitert werden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 18 - 20, insbesondere Tabelle 1). Dieser Flächenpool wurde von der GMA bereits als städtebaulich verträglich bewertet. Die in Oberhausen nicht zentrenrelevanten Randsortimente sollen ebenfalls verkaufsflächenseitig begrenzt werden: Lampen und Leuchten auf 1.300 m² Verkaufsfläche und Teppiche (ohne Teppichböden) auf 1.100 m² Verkaufsfläche.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.	
IV.A 10 **Stadt Bottrop, Amt 61 Stadtplanungsamt** **Postfach 10 15 54, 46215 Bottrop** **Stellungnahme vom 24.10.2022**	
Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zur Aufstellung des VBBs Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus). Vorbehaltlich der Zustimmung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop gebe ich folgende Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 ab: Die Stadt Oberhausen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um das Möbelhaus XXXLutz vom bisherigen Standort Straßburger Straße auf das Gelände des ehemaligen Thyssen-Elektrostahlwerks verlagern zu können. Es ist vorgesehen, am neuen Standort ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Möbel- und Einrichtungshäuser" auszuweisen. Die Verkaufsfläche insgesamt soll auf 35.000 m² und	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 3.005 m^2 begrenzt werden.	
Gemäß Grundsatz 6.5-6 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) soll "der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (...) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m^2 Verkaufsfläche nicht überschreiten." Die im VBB Nr. 28 vorgesehene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente liegt mit 3.005 m^2 deutlich über dieser Grenze. Es wird daher angeregt, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 2.500 m^2 zu beschränken. Darüber hinaus wird angeregt, die Verkaufsfläche für die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 aufgeführten zentrenrelevanten Teilsortimente jeweils einzeln zu beschränken.	Nach Grundsatz G 6.5-6 LEP NRW soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. G 6.5-6 LEP NRW als Grundsatz der Raumordnung i. S. d. 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist jedoch gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG nicht zu beachten, sondern in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, d. h. G 6.5-6 LEP ist mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Auch der (nicht verbindliche) Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 (S. 42) bestätigt, dass eine Überschreitung der festgelegten Schwelle möglich und zulässig ist. Der Umfang der nach einer Sachverständigenerhebung der GMA im Bestandshaus von XXXLutz Rück im November 2022 ermittelten vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt insgesamt 3.200 m². Der Unterschied zu den planerisch ursprünglich angenommenen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Bestandshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, erfolgt am neuen Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring keine Verkaufsflächenerweiterung. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der 1:1-Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes sowie angesichts einer voraussichtlich zu erwartenden sehr geringen Umverteilungswir-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	kung (s. Gutachten der GMA vom 20.04.2023, S. 48ff, insbesondere Tabelle 10), unter Berücksichtigung einer Attraktivitätssteigerung, sind durch die Überschreitung der Verkaufsflächenschwelle für zentrenrelevante Randsortimente nach Grundsatz 6.5-6 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf das zentralörtliche System absehbar. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Abweichung von G 6.5-6 LEP NRW daher gerechtfertigt. Hinsichtlich der Verkaufsflächenbeschränkung der jeweils aufgeführten zentrenrelevanten Teilsortimente kann folgendes festgehalten werden: Das zentrenrelevante Randsortiment soll insgesamt in der bisherigen Größenordnung von 3.200 m² beibehalten werden. Die Verkaufsflächenverhältnisse innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Elektrokleingeräte, Heimtextilien, Haus-/Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen), Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auch am neuen Standort weitgehend beibehalten werden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für den Betreiber und um Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente treffen zu können, soll ein sog. Flächenpool für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Im Zuge dessen wird ein gewisser Erweiterungsspielraum (jeweils ca. +20 % der heutigen Verkaufsfläche) für die einzelnen Sortimente ermöglicht. Die jeweils festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimenten sind jedoch als Maximalwerte zu verstehen. Mit der Ausschöpfung eines Sortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Sortimente einher. In der Summation können die zentrenrelevanten Randsortimente am Planstandort über die 3.200 m^2 hinaus nicht erweitert werden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 18 -20, insbesondere Tabelle 1). Dieser Flächenpool wurde von der GMA als städtebaulich verträglich bewertet.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Aus Sicht der Stadt Bottrop ist es erforderlich, in der noch zu erstellenden Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen, welche Auswirkungen die zentrenrelevanten Randsortimente auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen haben werden. Dies ist insbesondere für die Stadt Bottrop von Bedeutung, weil der neue Standort deutlich näher am Bottroper Stadtgebiet liegt, als der momentane.	Wie in der alten Auswirkungsanalyse der GMA aus 2015/2016 werden auch in der aktuellen Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 im Sinne eines modellhaften, realitätsnahen worst-case-Ansatzes die Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente ausschließlich bezogen auf die Stadt Oberhausen untersucht. Dies ist zum einen methodisch einwandfrei und realitätsnah, da die Auswirkungen gegenüber Einzelhandelsstandorten im näheren Umfeld eines Vorhabens grundsätzlich stärker sind und geringer werden, je weiter sich ein Wettbewerbsstandort vom Planstandort entfernt befindet. Zum anderen ändert sich die Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente gegenüber dem aktuellen Bestand nicht, d.h. es sind insgesamt nur vergleichsweise geringe absolute Umsatzzuwächse zu erwarten, die - über einen größeren Raum verteilt – zu prozentual sehr niedrigen Umverteilungsquoten führen würden. Somit würde das Umverteilungsmodell „verwässert“. Zusammenfassend kann bezüglich dieser Methodik festgehalten werden, dass, wenn es in Oberhausen zu keinen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen kommt, dies in den Nachbarstädten erst recht nicht der Fall sein wird. Die Ergebnisse der GMA-Auswirkungsanalyse zeigen auf, dass – selbst bei der Unterstellung, dass der zusätzlich am Planstandort erwirtschaftete Umsatz bei zentrenrelevanten Randsortimenten allein gegenüber dem Einzelhandel in Oberhausen umverteilungswirksam würde – hier keine städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 48 ff, insbesondere Tabelle 10). Auf S. 49 der GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 hat sich die GMA bereits in einer überschlägigen Modellrechnung mit den potenziellen Auswirkungen der Sortimentsgruppe GPK / Hausrat / Haushaltswaren auseinandergesetzt und den zusätzlichen Umsatz in dieser Sortimentsgruppe den Umsätzen in Oberhausen (aus der Wettbewerbserhebung

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	der GMA) und im Untersuchungsraum (Daten aus den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten; ohne Mülheim an der Ruhr) gegenübergestellt. Dabei wurde eine Umsatzumverteilungsquote von 0,8 % über den gesamten Untersuchungsraum ermittelt. Angesichts der Tatsache, dass die Umverteilungen in Oberhausen selbst deutlich höher liegen werden als im weiter entfernten Gelsenkirchen, liegen potenzielle Umverteilungseffekte in Gelsenkirchen und den dortigen zentralen Versorgungsbereich auf so niedrigem Niveau, dass sie mit Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr seriös zu ermitteln sind. Vor diesem Hintergrund ist auch keine spezifische Auseinandersetzung mit den möglichen Vorschädigungen in Gelsenkirchener zentralen Versorgungsbereichen notwendig.
Es wird begrüßt, dass der heutige Standort des Möbel- und Einrichtungshauses XXXLutz an der Straßburger Straße künftig wohnbaulich genutzt werden soll. Um dies planungsrechtlich abzusichern und eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort zu verhindern, sollte möglichst bald ein entsprechendes Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.	Planerisches Ziel der Verlagerung des Einrichtungshauses XXXLutz Rück ist die Aufgabe des Einzelhandels-/Gewerbestandortes an der Straßburger Straße und eine gesicherte Entwicklung dieses Areals als Wohnstandort, der die benachbarten Strukturen aufgreift und verträglich entwickelt. Die Stadt Oberhausen verfügt über eine Kaufoption für die Flächen am Altstandort. Diese wird wirksam, sobald das Möbel- und Einrichtungshaus am Neustandort (Brammenring) errichtet wurde. Die Stadt Oberhausen wird die Fläche des Altstandortes durch Abriss und Sanierung baureif machen. Anschließend sollen etwa 1/3 der Grundstücksflächen im Schladviertel als Grünflächen und 2/3 der Grundstücksfläche als Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden. Eine Nachnutzung für Möbeleinzelhandel ist definitiv nicht vorgesehen. In der Vergangenheit haben bereits erste Beteiligungsverfahren für Bürgerinnen und Bürger zu den städtebaulichen Konzepten für den Altstandort stattgefunden. Informationen dazu sind unter https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/xxxl_rck.php

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	abrufbar. Aufgrund der dabei von Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Einwendungen werden die Konzepte zurzeit grundlegend überarbeitet. Die Stadt Oberhausen wird für den Altstandort in absehbarer Zeit ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren einleiten.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme überwiegend zurückzuweisen.	
IV.A 11 **Stadt Essen, Amt 61 A Stadtplanung und Bauordnung** **45121 Essen** **Stellungnahme vom 23.09.2022**	
Vielen Dank für die Übersendung der Entwurfsunterlagen zum VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus). Gemäß den vorliegenden Planunterlagen möchte die Stadt Oberhausen auf dem Standort des ehemaligen Elektrostahlwerks der Thyssen-Niederrhein AG und im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 465 - 1. Änderung für das Möbel- und Einrichtungshaus XXXLutz Rück mit einer Verkaufsfläche von 35.000 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Dabei soll die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf max. 3.005 m² begrenzt werden. Es handelt sich um eine Standortverlagerung. Der derzeitige Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums XXXLutz an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen soll aufgegeben werden.	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach einer Sachverständigenerhebung der GMA im Bestandshaus von XXXLutz Rück im November 2022 wurden insgesamt 3.200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente festgestellt. Der Unterschied zu den planerisch ursprünglich angenommenen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente im Bestandshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde.
Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) Der RFNP stellt für das rund 4,25 ha große Plangebiet und den benachbarten Bereich des CentrOs eine gemischte Baufläche (M/ASB) gem. § 5 Abs. 2 BauGB dar. Die Ableitungsregeln lassen eine Sondergebietsfestsetzung	Die Begründung enthält bereits Aussagen und die Zielsetzungen zum Masterplan Neue Mitte (s. Kapitel B 5). Die Bezeichnung CentrO hat sich zwischenzeitlich in Westfield Centro geändert. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nunmehr insgesamt 4,61 ha groß ist, da u.a.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf einer gemischten Baufläche gemäß RFNP grundsätzlich zu, sofern Funktion und Wertigkeit der Fläche gewahrt bleiben. Die Frage, ob der Gebietscharakter der Fläche noch gegeben ist, stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der bislang fehlenden Wohnbebauung. Laut "Masterplan Neue Mitte", der als sonstige städtebauliche Planung i.S.v. § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB einzustufen ist, ist für das ehem. Stahlwerksgelände eine Nutzungsmischung mit relevantem Wohnanteil vorgesehen, die sich in der Maßstäblichkeit des RFNP als Gemischte Baufläche zusammenfassen ließe. Gleichzeitig wird in der Begründung zum VBB Nr. 28 folgende städtebauliche Zielsetzung für das Stahlwerksgelände formuliert: ,,[...] auf dem gesamten ehemaligen Stahlwerksgelände ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebe anzusiedeln. L..] Ziel der Stadt in diesem Gebiet ist daher u.a. die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten." Es wird daher angeregt die Gesamtplanung des ehemaligen Stahlwerkgeländes gem. Masterplan Neue Mitte in die Begründung zum VBB Nr. 28 aufzunehmen und die Zielsetzung entsprechend klarzustellen. Ferner ist aufgrund von sukzessive hinzutretenden Sondergebietsfestsetzungen fraglich, ob die Anforderungen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB weiterhin erfüllt sind. Hier wird insbesondere darauf hingewiesen, dass neben der geplanten Ansiedlung des Möbelfachmarktes weitere benachbarte (Hornbach/ POCO/ STRAUSS) und evtl. weitere geplante Ansiedlungen im Nahbereich vorhanden sind bzw. realisiert werden sollen. Es wird eine "schleichende" Entwicklung hin zu einem Fachmarktzentrum gesehen, das im RFNP eine Sondergebietsdarstellung erfordern würde.	die derzeit private Stichstraße zwischen Hornbach und Poco als zukünftige öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Plangebiet einbezogen wurde. Der RFNP weist den Vorhabenstandort innerhalb des Brammenrings als „Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)“ aus. Die Übernahme der Gesamtplanung des informellen Masterplans „Neue Mitte“ würde den Rahmen des nur für einen begrenzten räumlichen Ausschnitt des ehemaligen Stahlwerksgeländes geltenden Vorhabenbereichs sprengen. Die Stadt Essen zielt hier auf die (Teil-)Funktion des RFNP als (gemeinsamer) Flächennutzungsplan ab (vgl. S. 4 a.E. des Textteils und der Begründung zum RFNP). Für den Bereich des Plangebiets und den benachbarten Bereich einschließlich des Westfield CentrO ist eine gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 Var. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Zutreffend erkennt die Stadt Essen, dass die Entwicklung einer Sondergebietsfestsetzung aus einer gemischten Baufläche zulässig ist. Hierzu wird ergänzend auf die Ausführungen in der Planbegründung verwiesen (s. Kapitel B 1.3). Die Funktion und Wertigkeit der dargestellten gemischten Baufläche werden gewahrt. Insbesondere der Gebietscharakter der Fläche wird durch die Sondergebietsfestsetzung nicht berührt. Bauflächen stellen nach § 1 Abs. 1 BauNVO -im Gegensatz zu Baugebieten- die allgemeine Art der baulichen Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen dar. Kennzeichnend für die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist, dass sie naturgemäß einen deutlich geringeren Regelungsgrad enthalten als die auf eine bestimmte Zweckbestimmung ausgerichteten Baugebiete, die auf der Ebene des Bebauungsplans eine weitergehende Konkretisierung und Detailliertheit aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Ausgangslage sind gemischte Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO durch Wohnnutzung und ge-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	werbliche Nutzungen, auch kerngebietstypische Nutzungen, als Hauptnutzungen geprägt, wobei für den räumlichen Bereich, für die eine gemischte Baufläche vorgesehen ist, für keine dieser Arten von Nutzungen eine überwiegende Prägung vorgesehen ist. Eine zwingend einzuhaltende Nutzungsmischung ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach nicht vorgegeben, zumal die Entwicklungsmöglichkeiten aus einer gemischten Baufläche gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vielfältig sind (vgl. nur § 1 Abs. 2 Nr. 5 bis 9 BauNVO: MD, MDW, MI, MU, MK). Ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach von vornherein weder eine Nutzungsmischung noch eine bestimmte bzw. typische Gebietscharakteristik noch eine „Durchmischung“ eines Gebiets verbunden, stellt sich die Frage, ob der Gebietscharakter noch gewahrt ist, grundsätzlich nicht. Gleichwohl strebt die Stadt Oberhausen mit dem Masterplan Neue Mitte in der gesamten gemischten Baufläche eine entsprechende Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen an. Hierbei ist insbesondere auf die Entwicklung einer Wohnbebauung im Osten (Wohnquartier Stahlwerksgelände) und im Norden (Wohnquartier NEWAG-Gelände) des Plangebiets nebst Stahlwerkspark und Waldpark zu verweisen. U.a. für den östlichen Teil des ehemaligen Stahlwerkgeländes hat der Rat der Stadt Oberhausen bereits am 22.06.2020 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 750 -Osterfelder Straße/Brammenring- mit dem Ziel gefasst, dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Da das Planverfahren noch nicht abgeschlossen ist und insoweit kein Baurecht besteht, kann die Wohnbebauung zwangsläufig noch nicht realisiert sein. Dies steht der von der Stellungnehmenden in Frage gestellten Wahrung des Gebietscharakters jedoch nicht entgegen. Denn zum einen thematisiert die Stellungnehmende die (Teil-)Funktion des RFNP als (gemeinsamer) Flächennutzungsplan, der gem. § 1 Abs. 2 BauGB der vorbereitende Bauleitplan ist. Zum anderen ist die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche verfügbar, sodass die von der Stellungnehmenden geforderte Nutzungsmischung auch tatsächlich realisierbar ist.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Des Weiteren besteht im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bereits eine gewerbliche Nutzungsmischung. Nördlich grenzt ein Baumarkt (HORNBACH, Brammenring 60), westlich ein Möbel- und Einrichtungshaus (POCO, Brammenring 64) und südlich eine Topgolf-Anlage (Brammenring 30) an. Im Südwesten befindet sich ein Brautmodengeschäft („Brautmodenerlebniscenter“ Wedding World, Brammenring 12). Der Westen des Gesamtareals entlang der Osterfelder Straße ist geprägt durch u.a. das Fraunhofer Institut UMSICHT, einen Lebensmitteldiscounter (Lidl), eine große Spielhalle, ein Geschäft für Arbeitsbekleidung (Engelbert Strauss) sowie Hotels und Gastronomie. Nordöstlich des Brammenrings ist zudem ein Blumengroßhandel vorhanden. Da aus Sicht der Flächennutzungsplanung die gesamte im RFNP dargestellte gemischte Baufläche zu betrachten ist, ist eine Entwicklung zu einem Fachmarktzentrum weder zu erwarten noch vorgesehen. Die bereits vorhandenen vielfältigen Nutzungsmischungen im Gesamtareal und die mit dem Masterplan Neue Mitte verfolgten Ziele belegen dies. Darüber hinaus wird im Textteil und in der Begründung zum RFNP ausgeführt, dass Sonderbauflächen/ASB u.a. dargestellt werden, wenn ein Bereich aufgrund seiner Lage, seiner besonderen Standortfaktoren und/oder rechtlichen Vorgaben einer bestimmten, baulich geprägten Nutzung vorbehalten bleiben soll. Wie zuvor dargestellt, ist die gemischte Baufläche bereits durch eine bestehende Nutzungsmischung geprägt, die auf der Grundlage des Masterplans Neue Mitte weiter aufgefächert werden soll. Die Fläche ist demnach keiner bestimmten Nutzung vorbehalten. Die Darstellung einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebietes im RFNP ist daher nicht erforderlich und würde die in der dargestellten gemischten Baufläche verfolgten städtebaulichen Ziele geradezu konterkarieren. Die im Sondergebiet geplante Nutzung des großflächigen Einzelhandels

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	ist eine Nutzung, die nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Ein Kerngebiet, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe als eine von zahlreichen vielfältigen Nutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind, kann hier unzweifelhaft aus dem RFNP entwickelt werden. Wird - wie hier - hingegen ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, wird eine einzelne, im Kerngebiet zulässige Nutzung herausgegriffen und zur Zweckbestimmung bzw. Nutzungsart des Sondergebiets gemacht. Aus dem vielfältigen Spektrum der gemischten Baufläche wird demnach eine konkrete zulässige Nutzung aussortiert und zum Gegenstand des Sondergebiets gemacht. Dieses Herausgreifen ist mit Blick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.
LEP NRW Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll auf max. insgesamt 3.005 m² begrenzt werden. Damit überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente die im LEP-Grundsatz 6.5-6 verankerten 2.500 m² um 505 m². Zum Schutz der bestehenden Angebote in umliegenden zentralen Versorgungsbereichen wird angeregt den Grundsatz 6.5-6 einzuhalten.	Nach Grundsatz G 6.5-6 LEP NRW soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. G 6.5-6 LEP NRW als Grundsatz der Raumordnung i. S. d. 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist jedoch gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG nicht zu beachten, sondern in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, d. h. G 6.5-6 LEP ist mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Auch der (nicht verbindliche) Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 (S. 42) bestätigt, dass eine Überschreitung der festgelegten Schwelle möglich und zulässig ist. Der Umfang der nach einer Sachverständigenerhebung der GMA im Be-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	standshaus von XXXLutz Rück im November 2022 ermittelten vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt insgesamt 3.200 m². Der Unterschied zu den planerisch ursprünglich angenommenen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Bestandshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, erfolgt am neuen Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring keine Verkaufsflächenerweiterung. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der 1:1-Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes sowie angesichts einer voraussichtlich zu erwartenden sehr geringen Umverteilungswirkung (s. Gutachten der GMA vom 20.04.2023, S. 48ff, insbesondere Tabelle 10), unter Berücksichtigung einer Attraktivitätssteigerung, sind durch die Überschreitung der Verkaufsflächenschwelle für zentrenrelevante Randsortimente nach Grundsatz 6.5-6 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf das zentralörtliche System absehbar. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Abweichung von G 6.5-6 LEP NRW daher gerechtfertigt.
Altstandort Es wird begrüßt, dass der derzeitige Standort des Möbel- und Einrichtungshauses XXXLutz Rück an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen künftig der Realisierung von Wohnbebauung dienen soll.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme weitgehend zurückzuweisen.	

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
IV.A 12	**Stadt Gelsenkirchen, Amt 61 Stadtplanung** **Goldbergstraße 12, 45875 Gelsenkirchen** **Stellungnahme vom 18.10.2022**	
Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Gelsenkirchen an dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28. Die Stadt Gelsenkirchen gibt folgende Anregungen und Hinweise zur Planung:		Die einleitende Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
Sonderstandort im Einzelhandelskonzept und Nachfolgenutzung Alt-Standort Es wird begrüßt, dass der Bereich des Stahlwerksgeländes seitens der Stadt Oberhausen im aktuellen Einzelhandelskonzept nicht mehr als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Neue Mitte“ eingestuft wird, sondern als Sonderstandort für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels. Allerdings wird bauleitplanerisch an der grundsätzlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 465, 1. Ä. festgehalten. Hiernach ist „Ziel dieser Bauleitplanung (...), 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” (vgl. Seite 1 des Vorentwurfs zur Begründung). Dies wird seitens der Stadt Gelsenkirchen kritisch gesehen, da die Entwicklungen an diesem Standort die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum zu Lasten vergleichbarer Nachbarkommunen überschreitet (siehe auch weiter unten). Die Anregung hier auch bauleitplanerisch gegenzusteuern, hatte die Stadt Gelsenkirchen bereits in ihrer Stellungnahme vom 22.12.2021 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen gegeben. Auf diese Stellungnahme wird daher nochmals ausdrücklich verwiesen.		Die von der Stadt Gelsenkirchen thematisierte Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 465 in der Fassung der 1. Änderung wird auf Seite 1 des Vorentwurfes der Begründung lediglich aus informatorischen Gründen wiedergegeben. Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 wurde hingegen auf Seite 2 des Vorentwurfes der Begründung erläutert. Dort heißt es wörtlich: „Die Stadt Oberhausen verfolgt weiterhin das städtebauliche Planungsziel, auf dem gesamten ehemaligen Stahlwerksgelände ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebe 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 durch den Wegfall von Arbeitsplätzen im produzierenden Bereich die Stadt Oberhausen 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.“ Durch die Verlagerung des Möbelhauses XXXLutz Rück wird einem bereits seit Jahrzehnten in Oberhausen ansässigen Anbieter die Möglichkeit zur Modernisierung an einem städtebaulich und verkehrlich besser geeigneten Standort gegeben, der stadtentwicklungspolitisch für großflächi-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Die Absicht der Stadt Oberhausen den Alt-Standort von XXXLutz an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen durch eine Wohnbebauung nach zu nutzen, wird positiv gewertet. Es wird davon ausgegangen, dass nach Weggang von XXXLutz zeitnah ein entsprechendes Planverfahren am Altstandort erfolgt, um diese Absicht planerisch abzusichern und eine Einzelhandelsnachnutzung zu verhindern.	gen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment vorgesehen ist. Somit kann nach Wegfall von Möbel Finke einem alteingesessenen Betrieb und dem einzigen Vollsortimentsmöbelhaus in Oberhausen eine Zukunftsperspektive gegeben und Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden. Planerisches Ziel der Verlagerung des Einrichtungshauses XXXL Rück ist die Aufgabe des Einzelhandels-/Gewerbestandortes an der Straßburger Straße und eine gesicherte Entwicklung dieses Areals als Wohnstandort, der die benachbarten Strukturen aufgreift und verträglich entwickelt. Die Stadt Oberhausen verfügt über eine Kaufoption für die Flächen am Altstandort. Diese wird wirksam, sobald das Möbel- und Einrichtungshaus am Neustandort (Brammenring) errichtet wurde. Die Stadt Oberhausen wird die Fläche des Altstandortes durch Abriss und Sanierung baureif machen. Anschließend sollen etwa 1/3 der Grundstücksflächen im Schladviertel als Grünflächen und 2/3 der Grundstücksfläche als Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden. Eine Nachnutzung für Möbeleinzelhandel ist definitiv nicht vorgesehen. In der Vergangenheit haben bereits erste Beteiligungsverfahren für Bürgerinnen und Bürger zu den städtebaulichen Konzepten für den Altstandort stattgefunden. Informationen dazu sind unter https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/xxxl_rck.php abrufbar. Aufgrund der dabei von Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Einwendungen werden die Konzepte zurzeit grundlegend überarbeitet. Die Stadt Oberhausen wird für den Altstandort in absehbarer Zeit ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren einleiten.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Ableitung aus dem regionalen Flächennutzungsplan Die Stadt Gelsenkirchen stellt es in Frage, dass eine Ableitung der Sondergebietsplanung im VBB 28 aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes gegeben ist. Zwischenzeitlich sind mehrere großflächige Einzelhandelsentwicklungen auf dem Gelände entstanden, die zusammen mit der Neuansiedlung des XXXL-Lutz-Möbelmarktes ein regionales Gewicht erhalten und durch ihre Größenordnung einen Sonderstandort auch im RFNP begründen. Eine möglicherweise zukünftig geplante Wohnbebauung angrenzend an das Stahlwerksgelände kann die reine Sondernutzung des Stahlwerkgeländes nicht aufweichen. Die Stadt Oberhausen erkennt mit den Aussagen in ihrem im Juni 2022 beschlossenen Einzelhandelskonzept selbst an, dass es sich bei dem Stahlwerksgelände um einen Sonderstandort handelt, daher sollte er planerisch auch auf allen Ebenen der Bauleitplanung so abgebildet werden. Die Stadt Gelsenkirchen empfiehlt daher eine RFNP-Änderung vorzunehmen und den gesamten Bereich des Stahlwerksgeländes als Sonderbaufläche darzustellen.	Der RFNP weist den Vorhabenstandort innerhalb des Brammenrings als „Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)“ aus. Die Übernahme der Gesamtplanung des informellen Masterplans „Neue Mitte“ würde den Rahmen des nur für einen begrenzten räumlichen Ausschnitt des ehemaligen Stahlwerksgeländes geltenden Vorhabenbereichs sprengen. Die Stadt Gelsenkirchen zielt hier auf die (Teil-)Funktion des RFNP als (gemeinsamer) Flächennutzungsplan ab (vgl. S. 4 a. E. des Textteils und der Begründung zum RFNP). Für den Bereich des Plangebiets und den benachbarten Bereich einschließlich des Westfield CentrO ist eine gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 Var. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung einer Sondergebietsfestsetzung aus einer gemischten Baufläche ist zulässig. Hierzu wird ergänzend auf die Ausführungen in der Planbegründung verwiesen (s. Kapitel B 1.3). Die Funktion und Wertigkeit der dargestellten gemischten Baufläche werden gewahrt. Insbesondere der Gebietscharakter der Fläche wird durch die Sondergebietsfestsetzung nicht berührt. Bauflächen stellen nach § 1 Abs. 1 BauNVO - im Gegensatz zu Baugebieten - die allgemeine Art der baulichen Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen dar. Kennzeichnend für die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist, dass sie naturgemäß einen deutlich geringeren Regelungsgrad enthalten als die auf eine bestimmte Zweckbestimmung ausgerichteten Baugebiete, die auf der Ebene des Bebauungsplans eine weitergehende Konkretisierung und Detailliertheit aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Ausgangslage sind gemischte Bauflächen i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen, auch kerngebietstypische Nutzungen, als Hauptnutzungen geprägt, wobei für den räumlichen Bereich, für die eine gemischte Baufläche vorgesehen ist, für keine dieser Arten von Nutzungen eine überwiegende Prägung vorgesehen ist.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Eine zwingend einzuhaltende Nutzungsmischung ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach nicht vorgegeben, zumal die Entwicklungsmöglichkeiten aus einer gemischten Baufläche gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vielfältig sind (vgl. nur § 1 Abs. 2 Nr. 5 bis 9 BauNVO: MD, MDW, MI, MU, MK). Ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach von vornherein weder eine Nutzungsmischung noch eine bestimmte bzw. typische Gebietscharakteristik noch eine „Durchmischung" eines Gebiets verbunden, stellt sich die Frage, ob der Gebietscharakter noch gewahrt ist, grundsätzlich nicht. Gleichwohl strebt die Stadt Oberhausen mit dem Masterplan Neue Mitte in der gesamten gemischten Baufläche eine entsprechende Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen an. Hierbei ist insbesondere auf die Entwicklung von Wohnbebauung im Osten (Wohnquartier Stahlwerksgelände) und im Norden (Wohnquartier NEWAG-Gelände) des Plangebiets nebst Stahlwerkspark und Waldpark zu verweisen. Des Weiteren besteht im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bereits eine gewerbliche Nutzungsmischung. Nördlich grenzt ein Baumarkt (HORNBACH, Brammenring 60), westlich ein Möbel- und Einrichtungshaus (POCO, Brammenring 64) und südlich eine Topgolf-Anlage (Brammenring 30) an. Im Südwesten befindet sich ein Brautmodengeschäft („Brautmodenerlebniscenter" Wedding World, Brammenring 12). Der Westen des Gesamtareals entlang der Osterfelder Straße ist geprägt durch u.a. das Fraunhofer Institut UMSICHT, einen Lebensmitteldiscounter (Lidl), eine große Spielhalle, ein Geschäft für Arbeitsbekleidung (Engelbert Strauss) sowie Hotels und Gastronomie. Nordöstlich des Brammenrings ist zudem ein Blumengroßhandel vorhanden. Da aus Sicht der Flächennutzungsplanung die gesamte im RFNP dargestellte gemischte Baufläche zu betrachten ist, ist eine Entwicklung zu einem Fachmarktzentrum weder zu erwarten noch vorgesehen. Die bereits vorhandenen vielfältigen Nutzungsmischungen im Gesamtareal und die mit dem Masterplan Neue Mitte verfolgten Ziele belegen dies.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Darüber hinaus wird im Textteil und in der Begründung zum RFNP ausgeführt, dass Sonderbauflächen/ASB u.a. dargestellt werden, wenn ein Bereich aufgrund seiner Lage, seiner besonderen Standortfaktoren und/oder rechtlichen Vorgaben einer bestimmten, baulich geprägten Nutzung vorbehalten bleiben soll. Wie zuvor dargestellt, ist die gemischte Baufläche bereits durch eine bestehende Nutzungsmischung geprägt, die auf der Grundlage des Masterplans Neue Mitte weiter aufgefächert werden soll. Die Fläche ist demnach keiner bestimmten Nutzung vorbehalten. Die Darstellung einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebietes im RFNP ist daher nicht erforderlich und würde die in der dargestellten gemischten Baufläche verfolgten städtebaulichen Ziele geradezu konterkarieren. Die im Sondergebiet geplante Nutzung des großflächigen Einzelhandels ist eine Nutzung, die nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Ein Kerngebiet, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe als eine von zahlreichen vielfältigen Nutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind, kann hier unzweifelhaft aus dem RFNP entwickelt werden. Wird - wie hier - hingegen ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, wird eine einzelne, im Kerngebiet zulässige Nutzung herausgegriffen und zur Zweckbestimmung bzw. Nutzungsart des Sondergebiets gemacht. Aus dem vielfältigen Spektrum der gemischten Baufläche wird demnach eine konkrete zulässige Nutzung aussortiert und zum Gegenstand des Sondergebiets gemacht. Dieses Herausgreifen ist mit Blick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung Der Anteil des geplanten zentrenrelevanten Sortiments soll bei rund 3.000 m² liegen und überschreitet damit den im Grundsatz 6.5.6 festgelegten Rahmen. In der Begründung zum Vorentwurf wird auf Seite 2, 2. Absatz darauf verwiesen, dass diese Größenordnung für das zentrenrelevante Randsortiment im Rahmen der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens noch zu verifizieren sei. Es ist unklar, was damit gemeint ist. Allerdings wird von der Stadt Gelsenkirchen eine Korrektur im Sinne der Einhaltung des Grundsatzes 6.5.6 des LEP angeregt, eine Erweiterung des zentrenrelevanten Randsortiments hingegen würde seitens der Stadt Gelsenkirchen nicht mitgetragen. Bereits heute bescheinigt auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen dem Sonderstandort Brammenring einen erhöhten Anteil zenrenrelevanter Sortimente (u.a. Brautmoden, Lidl, geplanter Decathlon, Engelbert-Strauß, zentrenrelevante Randsortimente Hornbach, Poco und Gartencenter), die in der summarischen Betrachtung mit dem hinzukommenden zentrenrelevanten Randsortiment von XXXLutz erhebliche Auswirkungen haben. Darüber hinaus sind die Ziele 6.5.7 und 6.5.8 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) zu würdigen, da der Standort außerhalb eines ZVBs liegt, eine Agglomeration gemäß Ziel 6.5.8 umfasst, die durch die Neuplanung verfestigt wird und ein bestehender Einzelhandelsstandort überplant wird (Ziel 6.5.7). Eine Auseinandersetzung mit den Zielen 6.5.7 und 6.5.8 des LEP ist weder in der Ersteinschätzung der gma noch in der Begründung zum Vorentwurf des VBB 28 zu finden. Gleichwohl sind gerade im Zusammenhang mit der Erstellung vorhabenbezogener B-Pläne gemäß Ziel 6.5.10 des LEP diese beiden Ziele zu beachten. Es wird daher eine Ergänzung der Begründung um diesen Aspekt angeregt.	Nach einer Sachverständigenerhebung der GMA im Bestandshaus von XXXLutz Rück im November 2022 wurden insgesamt 3.200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente festgestellt. Der Unterschied zu den planerisch ursprünglich angenommenen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente im Bestandshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde. Vor diesem Hintergrund sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan künftig diese 3.200 m² Verkaufsfläche als maximale Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Innerhalb dieser 3.200 m² wird ein Flächenpool festgesetzt, der der Betreiberin ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht und der im Rahmen der Auswirkungsanalyse der GMA vom März 2023 geprüft wurde. Nach Grundsatz G 6.5-6 LEP NRW soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. G 6.5-6 LEP NRW als Grundsatz der Raumordnung i. S. d. 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist jedoch gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG nicht zu beachten, sondern in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, d. h. G 6.5-6 LEP ist mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Auch der (nicht verbindliche) Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 (S. 42) bestätigt, dass eine Überschreitung der festgelegten Schwelle möglich und zulässig ist. Der Umfang der vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt am Altstandort wie oben bereits ausgeführt insgesamt

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	3.200 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, erfolgt am neuen Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring keine Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Sortimente. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der 1:1-Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes sowie angesichts einer voraussichtlich zu erwartenden sehr geringen Umverteilungswirkung (s. Gutachten der GMA vom 20.04.2023, S. 48ff, insbesondere Tabelle 10), unter Berücksichtigung einer Attraktivitätssteigerung, sind durch die Überschreitung der Verkaufsflächenschwelle für zentrenrelevante Randsortimente nach Grundsatz 6.5-6 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf das zentralörtliche System absehbar. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Abweichung von G 6.5-6 LEP NRW daher gerechtfertigt. Das Ziel 6.5-7 ist hier nicht von Belang, da kein vorhandener Einzelhandelsstandort überplant werden soll. Dem Ziel 6.5-8 wird entsprochen. Demnach sollen die Gemeinden „dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenwirken.“ Auch sollen Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verhindert werden. Bei dem Standortbereich ehem. Stahlwerksgelände Ost / Brammenring handelt es sich zwar um einen bestehenden Agglomerationsstandort, der durch die Ansiedlung von XXXL Rück am Planstandort verfestigt und erweitert wird, die umliegenden bestehenden Einzelhandelsbetriebe am Brammenring (Poco, Hornbach) sowie das Plangrundstück befinden sich jedoch in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Zudem handelt es sich bei dem Planvorhaben und die o. g. bestehende Anbieterin um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem eindeutig nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Zentrenrelevante Sortimente werden lediglich als

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Randsortiment angeboten. Durch die vorgenommene Verkaufsflächenbegrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf die Größenordnung von max. 3.200 m² entsprechend der Vorgabe des LEP NRW werden zudem Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vermieden. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass der Projektstandort im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen dem Sonderstandort Brammenring zugeordnet wird, an welchem die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausdrücklich vorgesehen ist. Durch die gezielte Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Sonderstandorte wird der Entstehung von neuen Einzelhandelsagglomerationen an sonstigen Standorten im Stadtgebiet aktiv entgegengewirkt. Nach Ziel 6.5-10 ist bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für großflächige Einzelhandelsvorhaben, soweit von § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 zu entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten ist 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. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1.3). Im Übrigen wird auf die vorangegangenen Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen bzw. auf die Ausführungen in der Planbegründung dazu verwiesen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in dem projektierten Sachverhalt zulässig. Ziel 6.5-10 wird somit eingehalten. Die Planbegründung wurde entsprechend aktualisiert und ergänzt.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Verträglichkeitsgutachten Das der Stadt Gelsenkirchen bislang bekannte Verträglichkeitsgutachten für die Verlagerung von XXXLutz von der gma ist aus dem Jahr 2015. Seither haben sich die Rahmenbedingungen im Handel durch die Pandemie und den zunehmenden Online-Handel stark verändert. Diesem Sachverhalt soll Rechnung getragen werden, indem eine Fortschreibung des gma-Gutachtens aus 2015 im Rahmen des Planverfahrens erfolgen soll. Eine erste aktuelle Einschätzung zur Verträglichkeit durch die gma wurde bereits vorgenommen. In dieser Einschätzung wird darauf verwiesen, dass die Auswirkungen, die durch das zentrenrelevante Randsortiment ausgelöst werden, ebenso wie im Gutachten 2015 nur für die zentralen Versorgungsbereiche von Oberhausen ermittelt werden sollen. Aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen sollte diese Untersuchung auf die ZVB der Nachbarstädte ausgeweitet werden. Insbesondere der Verschärfung von Vorschädigungen in den vorhandenen ZVBs der Nachbarkommunen, die durch die zahlreichen Einzelhandelsansiedlungen im CentrO und in dessen Umfeld erfolgt sind, ist hierbei Rechnung zu tragen. Es wird darüber hinaus erwartet, dass das fortgeschriebene Gutachten entsprechende Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente für die Festsetzungen im VBB 28 vorgibt. Der Vorentwurf des VBB 28 enthält hierzu noch keine Angaben.	Die GMA-Auswirkungsanalyse wurde im April 2023 aktualisiert und fortgeschrieben. Wie in der alten Auswirkungsanalyse der GMA aus 2015/2016 werden auch in der aktuellen Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 im Sinne eines modellhaften, realitätsnahen worst-case-Ansatzes die Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente ausschließlich bezogen auf die Stadt Oberhausen untersucht. Dies ist zum einen methodisch einwandfrei und realitätsnah, da die Auswirkungen gegenüber Einzelhandelsstandorten im näheren Umfeld eines Vorhabens grundsätzlich stärker sind und geringer werden, je weiter sich ein Wettbewerbsstandort vom Planstandort entfernt befindet. Zum anderen ändert sich die Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente gegenüber dem aktuellen Bestand nicht, d.h. es sind insgesamt nur vergleichsweise geringe absolute Umsatzzuwächse zu erwarten, die - über einen größeren Raum verteilt – zu prozentual sehr niedrigen Umverteilungsquoten führen würden. Somit würde das Umverteilungsmodell „verwässert“. Zusammenfassend kann bezüglich dieser Methodik festgehalten werden, dass, wenn es in Oberhausen zu keinen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen kommt, dies in den Nachbarstädten erst recht nicht der Fall sein wird. Die Ergebnisse der GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 zeigen auf, dass – selbst bei der Unterstellung, dass der zusätzlich am Planstandort erwirtschaftete Umsatz bei zentrenrelevanten Randsortimenten allein gegenüber dem Einzelhandel in Oberhausen umverteilungswirksam würde – hier keine städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 48 ff, insbesondere Tabelle 10). Auf S. 49 der GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 hat sich die GMA bereits in einer überschlägigen Modellrechnung mit den potenziel-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	len Auswirkungen der Sortimentsgruppe GPK / Hausrat / Haushaltswaren auseinandergesetzt und den zusätzlichen Umsatz in dieser Sortimentsgruppe den Umsätzen in Oberhausen (aus der Wettbewerbserhebung der GMA) und im Untersuchungsraum (Daten aus den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten; ohne Mülheim an der Ruhr) gegenübergestellt. Dabei wurde eine Umsatzumverteilungsquote von 0,8 % über den gesamten Untersuchungsraum ermittelt. Angesichts der Tatsache, dass die Umverteilungen in Oberhausen selbst deutlich höher liegen werden als im weiter entfernten Gelsenkirchen, liegen potenzielle Umverteilungseffekte in Gelsenkirchen und den dortigen zentralen Versorgungsbereich auf so niedrigem Niveau, dass sie mit Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr seriös zu ermitteln sind. Vor diesem Hintergrund ist auch keine spezifische Auseinandersetzung mit den möglichen Vorschädigungen in Gelsenkirchener zentralen Versorgungsbereichen notwendig. Bezüglich der Anregung, Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente festzulegen, wird auf den nachfolgenden Abwägungsvorschlag verwiesen.
Sortimentsfestsetzungen im VBB 28 Es wird angeregt, im VBB 28 Sortimente mit entsprechender Verkaufsflächenobergrenze festzulegen, um darüber die Einzelhandelsentwicklung klar vorzugeben und weitere negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen einzuschränken. Sowohl zentrenrelevantes wie nicht-zentrenrelevantes Randsortiment sollte dem Kernsortiment Möbel zuzuordnen sein, d.h. z.B. das Kinderwagen und Autositze kein möbelmarktrelevantes Randsortiment sind und somit auszuschließen wären.	Zu den Verkaufsflächenobergrenzen kann folgendes festgehalten werden: Das zentrenrelevante Randsortiment soll insgesamt in der bisherigen Größenordnung von insgesamt 3.200 m² beibehalten werden. Die Verkaufsflächenverhältnisse innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Elektrokleingeräte, Heimtextilien, Haus-/Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen), Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auch am neuen Standort weitgehend beibehalten werden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für die Betreiberin und um Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente treffen zu können, soll ein sog. Flächenpool für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt wer-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	den. Im Zuge dessen wird ein gewisser Erweiterungsspielraum (jeweils ca. +20 % der heutigen Verkaufsfläche) für die einzelnen Sortimente ermöglicht. Die jeweils festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimenten sind jedoch als Maximalwerte zu verstehen. Mit der Ausschöpfung eines Sortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Sortimente einher. In der Summation können die zentrenrelevanten Randsortimente am Planstandort über die 3.200 m^2 hinaus nicht erweitert werden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 18 - 20, insbesondere Tabelle 1). Dieser Flächenpool wurde von der GMA bereits als städtebaulich verträglich bewertet. Bereits heute führt XXXLutz Rück in gewissem Maße Kinderwagen. Die sollen auch künftig am Planstandort zulässig sein, aber das Flächenangebot am neuen Standort nicht ausgeweitet werden, da es sich hier nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung eines bestehenden Marktes handelt. Nach der Begründung zu Z 6.5-5 LEP NRW haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein („keine ins Gewicht fallende Bedeutung“); Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente mit einem Gesamtumfang von max. 50 m² sind eindeutig untergeordnet, sowohl hinsichtlich der Fläche als auch hinsichtlich des Umsatzes. Gleiches gilt für die sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimente, zu denen nach der Oberhausener Sortimentsliste auch Kinderwagen gehören. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 500 m² haben diese sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimente keine ins Gewicht fallende Bedeutung

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	und stellten erst recht „kein wesentliches Standbein“ des Vorhabens dar. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die nicht zentrenrelevanten Sortimente nicht (explizit) als Randsortimente festgesetzt sind. Sollten diese sodann als „Kernsortiment“ qualifiziert werden, würde sich aus landesplanerischer Sicht kein Unterschied ergeben.
Verkehrliche Situation Aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen ist durch die Ansiedlungspolitik der Stadt Oberhausen im Bereich des CentrO bereits heute eine problematische verkehrliche Situation mit negativen städtebaulichen Auswirkungen entstanden. Die überregionale Anziehungskraft des CentrO und der umgebenden Nutzungen führen regelmäßig zu einer Überlastung der aktuellen Verkehrserschließung. Diese Situation wird sich durch die Neuansiedlung von XXXLutz verstärken zumal auch hier mit 580 PKW-Stellplätzen ein Schwerpunkt in die MIV-Nutzung gelegt wird. Die Parkplätze ebenerdig anzulegen ist aus Umwelt- und Flächeneinsparungsgesichtspunkten nicht mehr zeitgemäß. Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit auch aus verkehrlicher Sicht zu erwarten und erfordern somit nicht nur im Bebauungsplan einer SO-Festsetzung sondern auch einer Sondergebietsdarstellung auf der FNP-Ebene.	Die Kfz-Verkehrsinfrastruktur in der Neuen Mitte Oberhausen ist hochleistungsfähig ausgebaut. Die Osterfelder Straße und Essener Straße sind durch ihren vier- bis sechsstreifigen Fahrbahnausbau hochleistungsfähig. Dies gilt auch für die im Einrichtungsverkehr betriebenen mehrstreifigen Straßen Brammenring, Amsterdamer Straße und Europaallee mit ihren Knotenpunkten mit den zuvor genannten Hauptverkehrsstraßen, sodass die Kfz-Verkehrsmengen im Regelfall mit guten bis ausreichenden Verkehrsqualitäten abgewickelt werden können. Bei Großveranstaltungen im Freizeitverkehr (z. B. in der Arena) und an Haupteinkaufstagen sowie bei Störungen auf der Bundesautobahn A 42 stößt das Straßennetz jedoch an seine Kapazitätsgrenzen. Dies ist jedoch nur an relativ wenigen Tagen im Jahr der Fall. Positiv wirken sich insbesondere die in den Jahren 2020/21 umgesetzten Maßnahmen einer Optimierung der Lichtsignalschaltungen im Zuge der Osterfelder Straße und für den einmündenden Brammenring die geänderte Spuraufteilung in der Zufahrt zur Osterfelder Straße aus. Städtebauliches Ziel ist es, auf dem Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost eine Vielzahl an Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Freizeitnutzungen zu schaffen, die in der Folge auch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr erzeugen. Mit dem geplanten Möbelhaus wird kein außerordentlich großer Verkehrserzeuger angesiedelt. Die flächenspezifische Verkehrserzeugung eines Möbelhauses (ausgedrückt durch Beschäftigte und Kunden je 100 m² Verkaufsfläche) bewegt sich in einem vergleichsweise niedrigen Bereich. Die ermittelte Verkehrserzeugung des Einrichtungszentrums befindet sich im Durchschnitt der ursprünglich mit

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	der Besiedlung des Stahlwerksgeländes erwarteten Verkehrsauswirkungen. Es besteht die Absicht, im Bereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes, den öffentlichen Personennahverkehr und die Fuß- und Radwegeanbindung deutlich zu verbessern, sodass auch für das geplante Möbelhaus Verkehrsmittelalternativen zum individuellen Pkw zur Verfügung stehen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan greift diese Maßnahmen mit einem entsprechenden Wegekonzept für Fußgänger und Abstellanlagen für Fahrräder (auch Lastenräder) auf dem Parkplatz des Möbelhauses auf. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze kann dadurch auf rund 500 Plätze reduziert werden. Diese sollen ebenerdig angeboten werden, da dies aus Sicht der Vorhabenträgerin den Kundenwünschen entspricht. Allerdings sind größtmögliche Entsiegelungs-/Grünflächen und Baumpflanzungen geplant. Der VEP sieht u.a. 84 Bäume entlang und innerhalb der Stellplatzflächen vor. In der Verkehrsuntersuchung werden die verkehrlichen Auswirkungen für zwei Referenztage geprüft, einen Durchschnittswochentag und einen Spitzensamstag. Dabei bildet der Samstag den 32.-stärksten Kfz-Aufkommenstag im Analysejahr ab. Bei 333 Tagen ist die Verkehrsmenge auf der Osterfelder Straße geringer. Für das geplante Möbel- und Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von 35.000 m² wird für den Durchschnittswochentag eine Verkehrserzeugung von 1.450 Kfz/24h und für den Spitzensamstag von 1.925 Kfz/24h vorgesehen. Am Durchschnittswochentag liegt die Spitzenstunde zwischen 16 und 17 Uhr mit 72 zufahrenden und 65 ausfahrenden Kfz des Möbelhauses. Zur samstäglichen Spitzenstunde zwischen 13 und 14 Uhr bilden 121 Kfz/h den Zielverkehr und 114 Kfz/h des Quellverkehres des geplanten Möbelhauses. Die Auswirkungsuntersuchung für die Knotenpunkte ermittelt für den Durchschnittswochentag befriedigende bis ausreichende Verkehrsqualitäten für die Knotenpunkte der Osterfelder Straße. Mangelhafte Ver-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	kehrsqualitäten treten für wenige untergeordnete Verkehrsströme einmündender Straßen auf. Am Spitzensamstag wird insgesamt eine ausreichende Verkehrsqualität im Verkehrsstraßennetz nachgewiesen. In der Einmündung des Brammenrings in die Osterfelder Straße wird für den Referenztag Spitzensamstag allerdings die mangelhafte Stufe E ermittelt, da die mittlere Wartezeit für Linkseinbieger in die Osterfelder Straße mit 96 Sekunden berechnet wird. Die Kapazitätsgrenze wird jedoch auch für diesen Verkehrsstrom nicht überschritten (87%-ige Auslastung). Gegenüber dem Prognose-Nullfall können keine wesentlichen Verschlechterungen der Verkehrsqualitäten nachgewiesen werden. Auch im Prognose-Nullfall besteht an Spitzentagen eine Qualitätseinschränkung in der Ausfahrt Brammenring, die nicht zu Lasten des Verkehrsflusses auf der Osterfelder Straße beseitigt werden soll. Bei der Beurteilung der mangelhaften Verkehrsqualitätsstufe E an dem Knotenpunkt Osterfelder Straße / Amsterdamer Straße / Brammenring muss berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Prognosefall Spitzensamstag um die 32-stärkste Belastung aller Tags des Jahres und somit um einen „worst-case“ handelt und das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) als Bemessungsfall die 50-ste Stunde des Jahres verlangt. Nur unter den „worst case“-Bedingungen ist eine nicht ausreichende Verkehrsqualität eines wesentlichen Knotenpunktes festzustellen. An Durchschnittswochentagen wird hier eine befriedigende Verkehrsqualitätsstufe C nachgewiesen. Die verkehrlichen Auswirkungsanalysen fanden insgesamt unter „worst case“-Annahmen statt. Für die Verkehrserzeugung wurden konservative Ansätze gewählt, um mit den ermittelten Kfz-Belastungswerten in jedem Fall auf der „sicheren Seite“ zu sein. Die in der Verkehrsuntersuchung getroffenen Empfehlungen betreffen insbesondere den Fußgänger- und Radverkehr und die ÖPNV-Erschließung des ehemaligen Stahlwerksgeländes. So sollen sowohl in der Erschließungsstraße nördlich des Möbelhauses als auch in der südlich gelegenen Grünfläche Geh- und Radwege mit Anbindungen an das Möbelhaus geschaffen werden und als vorha-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	benbegleitende Maßnahme auch eine Busbedienung des Brammenrings erfolgen. Auch sind die Planungen für eine Straßenbahnanbindung des ehemaligen Stahlwerksgeländes fortzuführen. Mit der Umsetzung der Handlungsempfehlungen der Verkehrsuntersuchung für den VBB 28 wird eine Absenkung der Kfz-Fahrtenzahl in Hinblick auf die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes erwartet. Zu der Thematik der erneut angeführten Forderung nach einer Sondergebietsdarstellung auf der FNP-Ebene wurde bereits zuvor Stellung genommen.
Versorgungsfunktion Die überregionale Ausstrahlung des Standortes macht deutlich, dass er über die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums Oberhausen deutlich hinausgeht. Es geht weniger um die Versorgung der eigenen Bevölkerung und angrenzender Bereiche, sondern um die Beanspruchung einer oberzentralen Versorgungsfunktion. Dies wird von der Stadt Gelsenkirchen vor dem Hintergrund der vorliegenden Planung sowie weiterer Planungen im Umfeld des CentrO kritisch gesehen.	Mit der Planung wird die Verlagerung und Erweiterung eines jahrzehntelang in Oberhausen ansässigen Möbelhauses angestrebt, das somit an einen städtebaulich und verkehrlich besser geeigneten Standort versetzt werden kann, der stadtentwicklungspolitisch für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment vorgesehen ist. Somit kann nach Wegfall von Möbel Finke dem einzigen verbliebenen Vollsortimentsmöbelhaus in Oberhausen eine Zukunftsperspektive gegeben und Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden. Mit der Planung strebt die Stadt Oberhausen mitnichten die Versorgungsfunktion eines Oberzentrums an, dies verdeutlichen auch die Zentralitätswerte: Gemäß Einzelhandelskonzept Oberhausen liegt die Zentralität bei Möbeln derzeit bei 0,82, d.h. es sind Kaufkraftabflüsse aus der Stadt an andere Möbelstandorte der Region festzuhalten. Natürlich erreicht ein großen Möbelhaus an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort auch ein überörtliches Einzugsgebiet, Kunden aus dem Umland fahren ebenso zum Planstandort in Oberhausen wie Oberhausener Kundinnen und Kunden an Wettbewerbsstandorte in Bottrop, Essen oder Duisburg. Die Gesamtgrößenordnung des Vorhabens ist grundsätzlich als standortadäquat für Oberhausen zu sehen. Die Gesamtkaufkraft in Oberhausen

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	für die projektrelevanten Sortimente (Möbelkernsortiment und Randsortimente) liegt bei ca. 139,6 Mio. € (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, Tabelle 2), während der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens bei max. 72,8 Mio. € liegt (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, Kapitel IV.2).
Für eine Auseinandersetzung mit den Anregungen der Stadt Gelsenkirchen und die Beteiligung im weiteren Planverfahren bedankt sich die Stadt Gelsenkirchen.	Auf die vorangegangene Abwägung wird verwiesen. Die Stadt Gelsenkirchen wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Sie hat mit Schreiben vom 28.08.2023 erneut eine Stellungnahme abgegeben (s. unter Punkt IV.B 9).
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme weitgehend zurückzuweisen.	
IV.A 13 **Stadt Duisburg, Amt 61 Stadtentwicklung und Projektmanagement** **Friedrich-Albert-Lange-Platz 7, 47051 Duisburg** **Stellungnahme vom 20.10.2022**	
Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Duisburg an der genannten Planung der Stadt Oberhausen. Die Stadt Duisburg begrüßt die Verlagerung des derzeitigen Standortes des Möbel- und Einrichtungshauses XXXLutz Rück Oberhausen an der Straßburger Straße/Seilerstraße zugunsten der Realisierung von Wohnbebauung, da so jahrzehntelange Nutzungskonflikte am Altstandort zwischen dem derzeitigen Möbel- und Einrichtungshaus und der umgebenden Wohnbebauung beseitigt werden können. Dies sollte planungsrechtlich durch ein entsprechendes Planverfahren gesichert werden.	Planerisches Ziel der Verlagerung des Einrichtungshauses XXXLutz Rück ist die Aufgabe des Einzelhandels-/Gewerbestandortes an der Straßburger Straße und eine gesicherte Entwicklung dieses Areals als Wohnstandort, der die benachbarten Strukturen aufgreift und verträglich entwickelt. Die Stadt Oberhausen verfügt über eine Kaufoption für die Flächen am Altstandort. Diese wird wirksam, sobald das Möbel- und Einrichtungshaus am Neustandort (Brammenring) errichtet wurde. Die Stadt Oberhausen wird die Fläche des Altstandortes durch Abriss und Sanierung baureif machen. Anschließend sollen etwa 1/3 der Grundstücksflächen im Schladviertel als Grünflächen und 2/3 der Grundstücksfläche als Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden. Eine Nachnutzung für

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Gleichzeitig hat die Stadt Duisburg folgende Anmerkungen zur Wahl des Neustandortes im Rahmen des Bauleitverfahrens VBB 28:	Möbeleinzelhandel ist definitiv nicht vorgesehen. In der Vergangenheit haben bereits erste Beteiligungsverfahren für Bürgerinnen und Bürger zu den städtebaulichen Konzepten für den Altstandort stattgefunden. Informationen dazu sind unter https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/xxxl_rck.php abrufbar. Aufgrund der dabei von Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Einwendungen werden die Konzepte zurzeit grundlegend überarbeitet. Die Stadt Oberhausen wird für den Altstandort in absehbarer Zeit ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren einleiten.
1. Ableitung aus dem regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) Der RFNP stellt den gesamten Bereich als Gemischte Baufläche/ Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB) dar. Planerisches Ziel ist der Grundkonzeption entsprechend eine gemischte Nutzungsstruktur von Wohnen und Arbeiten. In der Begründung zum RFNP heißt es dazu unter 3.3.2.2. „Gemischte Baufläche/ASB sind Bereiche, die vorwiegend entsprechend tatsächlicher Nutzung dargestellt werden und durch einen engen räumlichen Bezug von Wohnen und Arbeiten charakterisiert sind. […] In einzelnen Fällen werden gemischte Bauflächen nicht für bestehende Nutzungsmischungen dargestellt, sondern für neu zu entwickelnde Bereiche. Es ist Aufgabe der Projektentwicklung und der verbindlichen Bauleitplanung, die Nutzungen durch geeignete Instrumente so zu steuern, dass das Ziel einer gemischten Nutzung der Gebiete erreicht wird." Hier stellt sich die Frage, ob der Gebietscharakter für diesen Bereich (Mischbaufläche) gegeben ist und ob die Zielkonzeption (Mischbaufläche) mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 erreicht werden kann. Beide Fragen sind nach Auffassung der Stadt Duisburg zu verneinen:	Der RFNP weist den Vorhabenstandort innerhalb des Brammenrings als „Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)" aus. Die Übernahme der Gesamtplanung des informellen Masterplans „Neue Mitte" würde den Rahmen des nur für einen begrenzten räumlichen Ausschnitt des ehemaligen Stahlwerksgeländes geltenden Vorhabenbereichs sprengen. Die Stadt Duisburg zielt hier auf die (Teil-)Funktion des RFNP als (gemeinsamer) Flächennutzungsplan ab (vgl. S. 4 a. E. des Textteils und der Begründung zum RFNP). Für den Bereich des Plangebiets und den benachbarten Bereich einschließlich des Westfield CentrO ist eine gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 Var. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung einer Sondergebietsfestsetzung aus einer gemischten Baufläche ist zulässig. Hierzu wird ergänzend auf die Ausführungen in der Planbegründung verwiesen (s. Kapitel B 1.3). Die Funktion und Wertigkeit der dargestellten gemischten Baufläche werden gewährt. Insbe-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
• Für den gesamten Bereich ist keine gemischte Nutzung erkennbar, eine Wohnnutzung fehlt in Gänze. Es handelt sich im Bestand um einen Bereich, der maßgeblich von Einzelhandel (Cash Carry, Strauss Workwearstore, Poco, Lidl, Weddingworld, Tresore, Hornbach, geplant Decathlon), Freizeitangebote (Spielstation, Topgolf), Gastronomie (The Ash, LÓsteria, XIAO), Hotel, einer Waschstraße und dem Fraunhofer Institut geprägt wird. Auch im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Sportfachmarktes in diesem Bereich, ist eine Entwicklung zu einem Sonderstandort wahrscheinlicher als zu einer gemischten Nutzung. Auch eine geplante (möglicherweise) zukünftige Wohnbauentwicklung östlich des Standortes kann die schon bestehende reine Sondernutzung auf dem Stahlwerksgelände nicht in die Richtung einer gemischten Nutzung lenken. • In dem EHK 2022 der Stadt Oberhausen wird dieser Bereich als Sonderstandort „zur Erweiterung oder Neuansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment“ (Seite 123) geführt und dementsprechend die planerische Zielrichtung zum Ausdruck gebracht. • Entsprechend der Verkaufsflächengröße und den zu erwartenden Auswirkungen (Verkehrliche Auswirkungen = 580 Stellplätze) ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich, die die oben genannte Entwicklung als Sonderstandort festigt und eine Sondergebietsdarstellung auch auf FNP-Ebene erforderlich macht. Seitens der Stadt Duisburg wird in Frage gestellt, ob die Anforderungen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB weiterhin erfüllt sind. Entsprechend des Bestandes und der geplanten Ansiedlungen ist eine RFNP-Änderung für den gesamten Bereich des Stahlwerksgeländes als Sonder-	sondere der Gebietscharakter der Fläche wird durch die Sondergebietsfestsetzung nicht berührt. Bauflächen stellen nach § 1 Abs. 1 BauNVO - im Gegensatz zu Baugebieten - die allgemeine Art der baulichen Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen dar. Kennzeichnend für die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist, dass sie naturgemäß einen deutlich geringeren Regelungsgrad enthalten als die auf eine bestimmte Zweckbestimmung ausgerichteten Baugebiete, die auf der Ebene des Bebauungsplans eine weitergehende Konkretisierung und Detailliertheit aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Ausgangslage sind gemischte Bauflächen i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen, auch kerngebietstypische Nutzungen, als Hauptnutzungen geprägt, wobei für den räumlichen Bereich, für die eine gemischte Baufläche vorgesehen ist, für keine dieser Arten von Nutzungen eine überwiegende Prägung vorgesehen ist. Eine zwingend einzuhaltende Nutzungsmischung ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach nicht vorgegeben, zumal die Entwicklungsmöglichkeiten aus einer gemischten Baufläche gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vielfältig sind (vgl. nur § 1 Abs. 2 Nr. 5 bis 9 BauNVO: MD, MDW, MI, MU, MK). Ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach von vornherein weder eine Nutzungsmischung noch eine bestimmte bzw. typische Gebietscharakteristik noch eine „Durchmischung“ eines Gebiets verbunden, stellt sich die Frage, ob der Gebiets-charakter noch gewahrt ist, grundsätzlich nicht. Gleichwohl strebt die Stadt Oberhausen mit dem Masterplan Neue Mitte in der gesamten gemischten Baufläche eine entsprechende Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen an. Hierbei ist insbesondere auf die Entwicklung von Wohnbebauung im Osten (Wohnquartier Stahlwerksgelände) und im Norden (Wohnquartier NEWAG-Gelände) des Plangebiets nebst Stahlwerkspark und Waldpark zu verweisen. Des Weiteren besteht im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bereits eine gewerbliche Nutzungsmischung. Nördlich grenzt ein Baumarkt (HORNBACH, Brammenring 60), westlich ein Möbel- und Einrichtungs-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
baufläche/ASB notwendig und abzuwägen.	haus (POCO, Brammenring 64) und südlich eine Topgolf-Anlage (Brammenring 30) an. Im Südwesten befindet sich ein Brautmodengeschäft („Brautmodenerlebniscenter“ Wedding World, Brammenring 12). Der Westen des Gesamtareals entlang der Osterfelder Straße ist geprägt durch u.a. das Fraunhofer Institut UMSICHT, einen Lebensmitteldiscounter (Lidl), eine große Spielhalle, ein Geschäft für Arbeitsbekleidung (Engelbert Strauss) sowie Hotels und Gastronomie. Nordöstlich des Brammenrings ist zudem ein Blumengroßhandel vorhanden. Der Projektstandort ist dem Sonderstandort Brammenring zugeordnet. An diesem ist lt. Einzelhandelskonzept die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen. Bei dem Möbelsegment handelt es sich laut Sortimentsliste der Stadt Oberhausen um ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment. Die vorgesehene Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente am Planstandort beträgt insgesamt max. 3.200 m² bzw. rd. 9 % der Gesamtverkaufsfläche und liegt somit unterhalb der im Einzelhandelskonzept genannten Schwelle von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Gemäß des GMA-Verträglichkeitsgutachtens vom 20.04.2023 konnten keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Oberhausen oder im Umland festgestellt werden. Städtebauliches Ziel ist es, auf dem Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost eine Vielzahl an Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Freizeitnutzungen zu schaffen, die in der Folge auch zusätzlichen Quell- und Zielverkehr erzeugen. Mit dem geplanten Möbelzentrum wird kein außerordentlich großer Verkehrserzeuger angesiedelt. Die flächenspezifische Verkehrserzeugung eines Möbelhauses (ausgedrückt durch Beschäftigte und Kunden je 100 m² Verkaufsfläche) bewegt sich in einem vergleichsweise niedrigen Bereich. Die ermittelte Verkehrserzeugung des Einrichtungszentrums befindet sich im Durchschnitt der ursprünglich mit der Besiedlung des Stahlwerksgeländes erwarteten Verkehrsauswirkungen. Es besteht die Absicht, im Bereich des ehemaligen Stahlwerksge-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	ländes, den öffentlichen Personennahverkehr und die Fuß- und Radwegeanbindung deutlich zu verbessern, sodass auch für das geplante Möbelzentrum Verkehrsmittelalternativen zum individuellen Pkw zur Verfügung stehen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan greift diese Maßnahmen mit einem entsprechenden Wegekonzept für Fußgänger und Abstellanlagen für Fahrräder (auch Lastenräder) auf dem Parkplatz des Möbelhauses auf. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze kann dadurch auf rund 500 Plätze reduziert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 kann aus der im RFNP dargestellten gemischten Baufläche entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist gewahrt. In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche einen Gestaltungsspielraum eröffnet, der im Rahmen des Entwicklungsgebots nicht nur durch die Festsetzung von Misch- oder Kerngebieten ausgefüllt werden darf. Vielmehr darf sich die planende Gemeinde auch darauf beschränken, aus dem Spektrum der in diesen Baugebietstypen zulässigen Nutzungen nur einzelne Nutzungsarten herauszugreifen und für sie ein Sondergebiet auszuweisen. Genau so wird hier verfahren. Würde der Bebauungsplan hier ein Kerngebiet festsetzen, wären großflächige Einzelhandelsbetriebe neben zahlreichen weiteren Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig (§ 11 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 7 BauNVO). Aus dem Spektrum dieser im Kerngebiet zulässigen Nutzungen darf eine Gemeinde daher beispielsweise die Nutzungsart „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ herausgreifen und sie (gesondert) als Sondergebiet ausweisen. Die Zulässigkeit dieser Vorgehensweise wird auch dadurch bestätigt, dass der Flächennutzungsplan die gebietsübergreifende Koordination und die Planungskonzeption für das gesamte Gemeindegebiet zum Gegenstand hat und in ihm die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nur in den Grundzügen dargestellt ist. „Entwickeln“ i.S.d § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedeutet dabei nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des groben

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Flächennutzungsplans zu werten ist. Denn § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verlangt nicht, dass ein Bebauungsplan „in Übereinstimmung mit“ oder „gemäß“ dem Flächennutzungsplan zu erlassen ist. Deshalb ermöglicht § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht nur, den groben Flächennutzungsplan mit genaueren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleistet der planenden Gemeinde auch die gestalterische Freiheit, über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen. Da aus Sicht der Flächennutzungsplanung die gesamte im RFNP dargestellte gemischte Baufläche zu betrachten ist, ist eine Entwicklung zu einem Fachmarktzentrum weder zu erwarten noch vorgesehen. Die bereits vorhandenen vielfältigen Nutzungsmischungen im Gesamtareal und die mit dem Masterplan Neue Mitte verfolgten Ziele belegen dies. Darüber hinaus wird im Textteil und in der Begründung zum RFNP ausgeführt, dass Sonderbauflächen/ASB u.a. dargestellt werden, wenn ein Bereich aufgrund seiner Lage, seiner besonderen Standortfaktoren und/oder rechtlichen Vorgaben einer bestimmten, baulich geprägten Nutzung vorbehalten bleiben soll. Wie zuvor dargestellt, ist die gemischte Baufläche bereits durch eine bestehende Nutzungsmischung geprägt, die auf der Grundlage des Masterplans Neue Mitte weiter aufgefächert werden soll. Die Fläche ist demnach keiner bestimmten Nutzung vorbehalten. Die Darstellung einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebietes im RFNP ist daher nicht erforderlich und würde die in der dargestellten gemischten Baufläche verfolgten städtebaulichen Ziele geradezu konterkarieren. Die im Sondergebiet geplante Nutzung des großflächigen Einzelhandels ist eine Nutzung, die nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Ein Kerngebiet, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe als eine von zahlreichen vielfältigen Nutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind, kann

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	hier unzweifelhaft aus dem RFNP entwickelt werden. Wird - wie hier - hingegen ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, wird eine einzelne, im Kerngebiet zulässige Nutzung herausgegriffen und zur Zweckbestimmung bzw. Nutzungsart des Sondergebiets gemacht. Aus dem vielfältigen Spektrum der gemischten Baufläche wird demnach eine konkrete zulässige Nutzung aussortiert und zum Gegenstand des Sondergebiets gemacht. Dieses Herausgreifen ist mit Blick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.
2. Einhaltung der Landesplanerischen Vorgaben (LEP) Zu Grundsatz 6.5-6 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von ZVB soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Im Einzelhandelserlass NRW 2021 heißt es dazu: „Eine Überschreitung der 2.500 m²-Schwelle ist grundsätzlich möglich, bedarf aber gewichtiger Gründe, einer nachvollziehbaren Auseinandersetzung mit der Regelungsabsicht der Festlegung auf der Basis sachgerechter Gutachten und muss somit auch in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden." Diese Abwägung kann in der Begründung zum VBB 28 nicht nachvollzogen werden: • Bei dem vorliegenden Planverfahren handelt es sich nicht um eine Überplanung eines Bestandstandortes, sondern um eine Verlagerung	Nach Grundsatz G 6.5-6 LEP NRW soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. G 6.5-6 LEP NRW als Grundsatz der Raumordnung i. S. d. 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist jedoch gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG nicht zu beachten, sondern in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, d. h. G 6.5-6 LEP ist mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Auch der (nicht verbindliche) Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 (S. 42) bestätigt, dass eine Überschreitung der festgelegten Schwelle möglich und zulässig ist. Nach einer Sachverständigenerhebung der GMA im Bestandshaus von XXXLutz Rück im November 2022 wurden insgesamt 3.200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente festgestellt. Der Unterschied zu den planerisch ursprünglich angenommenen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Be-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
an einen Neustandort. Damit ist das Argument, es handele sich nicht um eine Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Randsortimente, hinfällig. Der Hinweis auf das Gutachten der GMA, wonach keine negativen Auswirkungen absehbar seien, ist aufgrund des Bearbeitungsstandes (2015/16) zu hinterfragen und zu aktualisieren. • Entsprechend dem EHK 2022 der Stadt Oberhausen liegt im Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör die Zentralitätskennziffer deutlich über 1 (=1,68). Demzufolge bindet die Stadt Oberhausen in dieser Warengruppe Kaufkraft weit über die mittelzentrale Versorgungsfunktion hinaus aus der Region. Dies überschreitet die Versorgungsfunktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum zur Deckung der „Grundversorgung“ und des mittelfristigen bzw. „gehobenen“ periodischen Bedarfs. • Gemäß EHK 2022 der Stadt Oberhausen werden in der Tabelle 8 auf Seite 50 die warengruppenspezifischen Entwicklungsimpulse für die Stadt Oberhausen bis 2025 dargestellt. Entsprechend dieser Tabelle ist für die Warengruppe GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör kein Entwicklungspotenzial zu sehen. • Im Steckbrief zum Sonderstandort Brammenring wird als Entwicklungsempfehlung der „restriktive Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ genannt. Dementsprechend wird aus Sicht der Stadt Duisburg der LEP-Grundsatz nach 6.5-6 nicht ausreichend berücksichtigt und es ist keine nachvollziehbare Argumentation für ein Abweichen vom Grundsatz erkennbar. Daher sind die zentrenrelevante Sortimente, entsprechend dem Grundsatz des LEP, auf max. 2.500m² zu reduzieren.	standshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde. Vor diesem Hintergrund sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan künftig diese 3.200 m² Verkaufsfläche als maximale Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Innerhalb dieser 3.200 m² wird ein Flächenpool festgesetzt, der der Betreiberin ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht und der im Rahmen der Auswirkungsanalyse der GMA vom April 2023 geprüft wurde. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, führt der neue Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring somit insgesamt zu keiner Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Randsortimente. Aufgrund der 1:1-Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes und angesichts einer voraussichtlich zu erwartenden sehr geringen Umverteilungswirkung (s. Gutachten der GMA vom 20.04.2023, S. 48ff, insbesondere Tabelle 10), unter Berücksichtigung einer Attraktivitätssteigerung, sind durch die Überschreitung der maximalen Verkaufsflächenschwelle für zentrenrelevante Randsortimente nach Grundsatz 6.5-6 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf das zentralörtliche System absehbar. Vor diesem Hintergrund wird die Nutzbarmachung einer innerstädtischen Brache mit der Schaffung bzw. dem Halten von Arbeitsplätzen, einer drohenden Abwanderung des Möbelzentrums und dem Bauen auf der „grünen Wiese“ vorgezogen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Abweichung von G 6.5-6 LEP NRW daher gerechtfertigt.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Zu Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomeration Auf das Ziel 6.5-8 wird in der Begründung und in der Auswirkungsanalyse ebenfalls nicht eingegangen. Gemäß LEP 6.5-8 haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenrelevanten Sortimenten) entgegenzuwirken. Die Verlagerung von XXXLutz Rück grenzt unmittelbar an den bestehenden Poco-Möbelmarkt und den Hornbach-Baumarkt an. Zudem wird laut Begründung (Seite 20) keine separate Stellplatzanlage für XXXLutz geplant, sondern eine Erweiterung der Stellplatzanlage des bestehenden Poco-Möbelmarktes. Somit würden der geplante XXXLutz-Möbelmarkt sowie der Poco-Möbelmarkt eine räumliche und funktionale Einheit bilden. Der unmittelbar angrenzende Hornbach-Baumarkt verstärkt diese Synergieeffekte und damit die Agglomerationswirkung. Durch das Vorhaben würde somit eine Fachmarktagglomeration mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment und auch einem erheblichen Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten entstehen und schädliche Agglomerationseffekte ausgelöst. Ebenfalls käme es durch die Verlagerung von XXXLutz Rück im Sonderstandort Brammenring zu einem massiven Anstieg der zentrenrelevanten (Rand-)Sortimente. Dies widerspricht sowohl dem EZK 2022 der Stadt Oberhausen sowie dem LEP Grundsatz 6.5-6 (s.o.). Aus diesem Grund sind die zentrenrelevanten Sortimente auf max. 2.500m² zu begrenzen und eine ergänzende, kritische Auseinandersetzung mit dem LEP Ziel 6.5-8 in der Begründung und in der Auswirkungsanalyse erforderlich.	Dem Ziel 6.5-8 LEP NRW wird entsprochen. Demnach sollen die Gemeinden „dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenwirken." Auch sollen Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verhindert werden. Bei dem Standortbereich ehem. Stahlwerksgelände Ost / Brammenring handelt es sich zwar um einen bestehenden Agglomerationsstandort, der durch die Ansiedlung von XXXL Rück am Planstandort verfestigt und erweitert wird, die umliegenden bestehenden Einzelhandelsbetriebe am Brammenring (Poco, Hornbach) sowie das Plangrundstück befinden sich jedoch in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Zudem handelt es sich bei dem Planvorhaben und die o. g. bestehende Anbieterin um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem eindeutig nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Zentrenrelevante Sortimente werden lediglich als Randsortiment angeboten. Durch die vorliegende Verkaufsflächenbegrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf die Größenordnung von max. 3.200 m² entsprechend der Vorgabe des LEP NRW werden zudem Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vermieden. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass der Projektstandort im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen dem Sonderstandort Brammenring zugeordnet wird, an welchem die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausdrücklich vorgesehen ist. Durch die gezielte Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Sonderstandorte wird der Entstehung von neuen Einzelhandelsagglomerationen an sonstigen Standorten im Stadtgebiet aktiv entgegengewirkt. Die Auffassung, dass durch die am nordwestlichen Rand geplanten Einmündungen von Fahrgassen der Stellplatzanlage des Vorhabens in die

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Umfahrungsstraße und die Stellplatzanlage des Möbelmarktes POCO, ein gemeinsames Auftreten und sogar eine funktionale Einheit entsteht, wird nicht geteilt. Zu dem Verhältnis der Planung zu dem EHK 2022 und dem Grundsätzen 6.5-6 sowie 6.5-8 wurde überdies bereits oben Stellung genommen. Die Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW wurden in der Begründung aktualisiert und ergänzt.
3. Anmerkungen zur Auswirkungsanalyse aus 2015/2016 Seitens der Stadt Duisburg wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungsanalyse auf veralteten Annahmen basiert und damit die Aktualität der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse nicht mehr gegeben ist: • In der Auswirkungsanalyse wurde der neu errichtete Poco-Möbelmarkt (2017) mit ca. 7.000m² nicht berücksichtigt • Die Stadt Duisburg plant keinen Höffner-Möbelmarkt auf der ehemaligen Güterbahnhofsfläche mehr (heute gemischtes Quartier „Duisburger Dünen“) • Verkleinerung des geplanten Ostermann-Möbelmarktes (max. 30.000m²) • Eine Nachbesetzung des ehem. Finke-Möbelmarktes (ca. 20.000m²) in Oberhausen durch Segmüller ist bisher ausgeblieben • Abweichungen der Datensätze zum EZK Oberhausen 2022 (u.a. Angabe der Größe der zentrenrelevanten Randsortimente von XXXLutz Rück und Einwohnerzahlen) Aufgrund dieser veralteten Annahmen weist die Stadt Duisburg darauf hin,	Die GMA-Auswirkungsanalyse wurde im April 2023 aktualisiert und fortgeschrieben. Die Anmerkungen der Stadt Duisburg wurden dabei berücksichtigt. Die aktualisierte Auswirkungsanalyse berücksichtigt die geplanten neuen Verkaufsflächenfestsetzungen zur Begrenzung der einzelnen Sortimente. Hierzu sind folgende Ausführungen zu treffen: Nach Erhebungen der GMA im Bestandshaus von XXXLutz Rück im November 2022 wurden insgesamt 3.200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente festgestellt. Der Unterschied zu den planerisch ursprünglich angenommenen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente im Bestandshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde. Vor diesem Hintergrund sollen im Bebauungsplan künftig diese 3.200 m² Verkaufsfläche als maximale Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Die Verkaufsflächenverhältnisse innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Elektrokleingeräte, Heimtextilien, Haus-/Bett- und Tischwäsche, Bettwaren

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
dass eine Fortschreibung bzw. ergänzende Aktualisierung der Auswirkungsanalyse erforderlich ist. Insbesondere die oben dargestellten Agglomerationseffekte, die durch XXXLutz Rück, Hornbach und Poco ausgelöst werden können, wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse aus 2015/2016 bisher nicht erhoben. Auch eine Anpassung der worst-case Betrachtung inkl. der Kaufkraftabflüsse, bei Realisierung der Verlagerung von XXXLutz Rück und gleichzeitiger Folgenutzung des ehemaligen Finke-Möbelmarktes, ist erforderlich. Es wird darüber hinaus erwartet, dass das aktualisierte Gutachten entsprechende Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Sortimente für die Festsetzungen im VBB 28 vorgibt.	(inkl. Matratzen), Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auch am neuen Standort weitgehend beibehalten werden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für die Betreiberin und um Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente treffen zu können, soll ein sog. Flächenpool für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Im Zuge dessen wird ein gewisser Erweiterungsspielraum (jew. ca. +20 % der heutigen Verkaufsfläche) für die einzelnen Sortimente ermöglicht werden. Die jeweils festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimenten sind jedoch als Maximalwerte zu verstehen. Mit der Ausschöpfung eines Sortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Sortimente einher. In der Summation können die zentrenrelevanten Randsortimente am Planstandort über die 3.200 m^2 hinaus nicht erweitert werden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 18 - 20 insbesondere Tabelle 1). Dieser Flächenpool wurde von der GMA bereits als städtebaulich verträglich bewertet. Die in Oberhausen nicht zentrenrelevanten Randsortimente sollen ebenfalls verkaufsflächenseitig begrenzt werden: Lampen und Leuchten auf 1.300 m² Verkaufsfläche und Teppiche (ohne Teppichböden) auf 1.100 m² Verkaufsfläche. Eine adäquate Nachnutzung des ehemaligen Finke-Möbelhauses wird es nicht geben. Mit Blick auf die allgemeinen Entwicklungen im Möbeleinzelhandel war leider nicht davon auszugehen, dass das Gebäude in Sterkrade wieder als Vollsortimentsmöbelhaus genutzt wird. Die Anforderungen der Möbelunternehmen (aktuelle Eigentümerin ist die Firma Segmüller) an solche Standorte sind anders gelegen. Segmüller hat in den vergangen Jahren Neubauten in einer Größenordnung von mehr als 40.000 m² Verkaufsfläche an verkehrsgünstigen Standorten angestrebt. Die Stadt Oberhausen hat jedoch gemeinsam mit der Eigentümerin im März 2023 nach mehreren Gesprächen ein Einvernehmen bezüglich der

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Nachnutzung der Fläche erzielt. So hat die Firma Segmüller zugesagt, Pläne zur Entwicklung des Areals am Neumarkt in Oberhausen anzufertigen. Dabei soll die Fläche hauptsächlich für eine Wohnnutzung mit ergänzenden Dienstleistungsbetreiben entwickelt werden. Damit kann einerseits dem Bedarf an Mehrfamilienhäusern in Oberhausen entsprochen und die Kaufkraft für die verbleibenden Geschäfte in der Sterkrader Innenstadt gestärkt werden.
4. Einordnung des Vorhabens in die Versorgungsfunktion der Stadt Oberhausen Insgesamt wird es seitens der Stadt Duisburg als kritisch angesehen, dass mit einer Einzelhandelsagglomeration an diesem Standort (Neuansiedlung eines (Möbelmarktes und ggf. eines Decathlon-Sportmarktes) die Stadt Oberhausen eine weitere Stärkung als Einzelhandelsstandort vollzieht. Der gesamte Bereich „Neue Mitte Oberhausen“ hat sich zu einem Einzelhandelsstandort mit überregionaler Ausstrahlung entwickelt, der heute schon übermäßig viel regionale Kaufkraft aus den Nachbarstädten abschöpft und damit die Versorgungsfunktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum überfüllt. Diese Anregungen hatte die Stadt bereits in ihrer Stellungnahme vom 17.01.2022 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen gegeben. Daher wird auf diese Stellungnahme nochmals ausdrücklich verwiesen.	Mit der Planung wird die Verlagerung und Erweiterung eines jahrzehntelang in Oberhausen ansässigen Möbelhauses angestrebt, das somit an einen städtebaulich und verkehrlich besser geeigneten Standort versetzt werden kann, der stadtentwicklungspolitisch für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment vorgesehen ist. Somit kann nach Wegfall von Möbel Finke dem einzigen verbliebenen Vollsortimentsmöbelhaus in Oberhausen eine Zukunftsperspektive gegeben und Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden. Gemäß Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022 liegt die Zentralität bei Möbeln derzeit bei 0,82, d.h. es sind Kaufkraftabflüsse aus der Stadt an andere Möbelstandorte der Region festzuhalten. Natürlich erreicht ein großen Möbelhaus an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort auch ein überörtliches Einzugsgebiet, Kunden aus dem Umland fahren ebenso zum Planstandort in Oberhausen wie Oberhausener Kundinnen und Kunden an Wettbewerbsstandorte in Bottrop, Essen oder Duisburg. Die Gesamtgrößenordnung des Vorhabens ist grundsätzlich als standortadäquat für Oberhausen zu sehen Die Gesamtkaufkraft in Oberhausen für die projektrelevanten Sortimente (Möbelkernsortiment und Randsortimente) lieg bei ca. 139,6 Mio. € (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, Tabelle 2), während der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens bei max. 72,8 Mio. € liegt (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	20.04.2023, Kapitel IV.2).
5. Beteiligung der Stadt Duisburg Die Stadt Duisburg bittet zukünftig auch um Beteiligung unter der E-Mail-Adresse stadtentwicklung@stadt-duisburg.de	Die Stadt Duisburg wird wie bisher auch u.a. unter der E-Mailadresse stadtentwicklung@stadt-duisburg.de im weiteren Verfahren beteiligt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme weitgehend zurückzuweisen.	
IV.A 14 **Stadt Mülheim an der Ruhr** **Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung** **45466 Mülheim an der Ruhr** **Stellungnahme vom 19.10.2022**	
Die Stadt Oberhausen hat der Stadt Mülheim an der Ruhr den o.g. Bebauungsplanentwurf zugeschickt und die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ich habe mehrere Anmerkungen zu dem Konzeptentwurf und der beigefügten Auswirkungsanalyse.	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Auswirkungsanalyse der GMA geht davon aus, dass der derzeitige Standort des Möbelmarktes zukünftig anderweitig genutzt wird und betrachtet deshalb nur die veränderten Verkaufsflächen bzw. die veränderten Flächenproduktivitäten. Dies ist aber nur dann korrekt, wenn der derzeitige Standort nicht mehr als Einzelhandelsstandort genutzt wird. Dazu müsste parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren ein weiteres Verfahren für den Altstandort eingeleitet werden, mit dem dort zukünftig eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen wird. Alternativ müsste die Auswirkungsanalyse das gesamte Vorhaben umfassen und nicht nur die veränderten Flächen.	Planerisches Ziel der Verlagerung des Einrichtungshauses XXXLutz Rück ist die Aufgabe des Einzelhandels-/Gewerbestandortes an der Straßburger Straße und eine gesicherte Entwicklung dieses Areals als Wohnstandort, der die benachbarten Strukturen aufgreift und verträglich entwickelt. Die Stadt Oberhausen verfügt über eine Kaufoption für die Flächen am Altstandort. Diese wird wirksam, sobald das Möbel- und Einrichtungshaus am Neustandort (Brammenring) errichtet wurde. Die Stadt Oberhausen wird die Fläche des Altstandortes durch Abriss und Sanierung baureif machen. Anschließend sollen etwa 1/3 der Grundstücksflächen im Schladviertel als Grünflächen und 2/3 der Grundstücksfläche als

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden. Eine Nachnutzung für Möbeleinzelhandel ist definitiv nicht vorgesehen. In der Vergangenheit haben bereits erste Beteiligungsverfahren für Bürgerinnen und Bürger zu den städtebaulichen Konzepten für den Altstandort stattgefunden. Informationen dazu sind unter https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/xxxl_rck.php abrufbar. Aufgrund der dabei von Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Einwendungen werden die Konzepte zurzeit grundlegend überarbeitet. Die Stadt Oberhausen wird für den Altstandort in absehbarer Zeit ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren einleiten.
Das Einzelhandelsvorhaben ist Teil des Standortes "Stahlwerksgelände Ost“, an welchem bereits heute zahlreiche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. Darunter befinden sich einige kleinflächige Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie zahlreiche großflächige Betriebe mit umfangreichen zentrenrelevanten Randsortimenten. Als Agglomeration betrachtet hat der Standort möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarstädte. Lediglich die planungsrechtliche Aufteilung des Standortes in einzelne Vorhaben verhindert eine Gesamtschau der Auswirkungen. Es wird angeregt, den Standort "Stahlwerksgelände Ost" in seiner Gesamtheit zu untersuchen. So kann festgestellt werden, ob Erweiterungen des Standortes wie hier geplant verantwortbar wären.	Eine summarische Betrachtung der bereits vorhandenen und ggf. der noch geplanten Einzelhandelsansiedlungen ist weder erforderlich noch sachgerecht. Hinsichtlich „noch geplanter“ Betriebe ist schon unklar, welche Betriebe dies mit Blick auf den Masterplan Neue Mitte sein sollen bzw. ob und wenn ja, wann mit ihrer Ansiedlung gerechnet werden soll. Damit wäre eine gutachterliche Bewertung insoweit völlig willkürlich und „ins Blaue hinein“. Bezüglich der bereits vorhandenen Betriebe ist zu berücksichtigen, dass deren Auswirkungen bereits im gesamten Markt angekommen sind. Denn bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe prägen die angetroffene städtebauliche Situation maßgeblich; der Markt hat sich auf ihr Vorhandensein eingestellt. Deren Umsätze und Wirkungen sind bereits im Markt verteilt, da diese Betreibe am Markt etabliert und Bestandteil des bestehenden Einzelhandelsangebotes sind. Sie sind daher -auch nach der Rechtsprechung- nicht summarisch zu berücksichtigen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Die Auswirkungsanalyse stammt vom April 2016 und beruht auf einer Bestandserfassung im Mai und Juni 2015. Zwischenzeitliche Angebots- und Nachfrageänderungen konnten so nicht berücksichtigt werden. In einem Begleitschreiben stellt der Gutachter selber fest, dass sich die Angebotsstrukturen wesentlich verändert haben. Aus meiner Sicht ist eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse dringend erforderlich, bei der dann auch die o.g. Anregungen berücksichtigt werden könnten.	Der Anregung wurde gefolgt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Veränderungen der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wurde die Auswirkungsanalyse durch GMA im April 2023 aktualisiert. Sie berücksichtigt insbesondere die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen (06/2022) und die dort enthaltene Oberhausener Sortimentsliste. Zudem wurden Nacherhebungen vorgenommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme überwiegend zurückzuweisen.	
IV.A 15 **Westnetz GmbH** **Spezialservice Strom (DRW-S-LG-TM)** **Florianstraße 15 – 21, 44139 Dortmund** **Stellungnahme vom 19.10.2022**	
Im Planbereich der geplanten Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Falls Sie Fragen zu dieser Nachricht haben, schicken Sie bitte eine Mail mit Nennung dieser Vorgangsnummer: 155121.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.	Die relevanten Leitungsträger wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
IV.A 16 **Westnetz GmbH, Regionalzentrum Niederrhein Netzplanung (DRW-D-DP-L Strom)** **Reeser Landstraße 41, 46483 Wesel** **Stellungnahme vom 21.09.2022**	
Wir arbeiten im Namen und für Rechnung der Westnetz GmbH und bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsleitungen oder Anlagen <= 110 kV der Westnetz GmbH.	Da sich im Plangebiet keine Versorgungsleitungen oder Anlagen <= 110 kV der Westnetz GmbH befinden, wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
Von dem o. g. Bebauungsplan könnte das Leitungsnetz der 110 kV betroffen sein, daher haben wir Ihre Anfrage an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Wegen der fachlichen Trennung der Zuständigkeiten in unserem Hause erhalten Sie, von den Kollegen der Westnetz GmbH, Abt. DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, eine separate Stellungnahme zum 110 kV - Hochspannungsnetz.	Stellungnahmen der Westnetz GmbH, Abt. Spezialservice Strom (DRW-S-LG-TM), vom 19.10.2022 und 23.08.2023 liegen vor. Demnach verlaufen im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Das im Randbereich der Fläche für Artenschutz und Ausgleich in der Straße „Brammenring“ befindliche 110-kV-Hochspannungskabel Knappenhalde – Pkt. Hausmannfeld, Bl. 1240, wird im weiteren Verfahren und bei Umsetzung der Maßnahme berücksichtigt.
Wir bitten Sie die Fachkollegen mit dem E-Mail-Verteiler Stellungnahmen@Westnetz.de in den Verteiler mit aufzunehmen und im weiteren Verfahren direkt zu beteiligen.	Der E-Mail-Verteiler Stellungnahmen@Westnetz.de ist auf dem Beteiligungsserver der Stadt Oberhausen schon längere Zeit hinterlegt und war somit bereits Bestandteil der ersten und zweiten Beteiligung nach § 4

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Abs. 1 und 2 BauGB vom 14.09.2022 bzw. 05.07.2023. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
IV.A 17 **Bürgerin 1** **Stellungnahme vom 19.09.2022**	
Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „VBB 28“ nehme ich wie folgt Stellung:	
Die historisch gewachsenen Stadtteilzentren Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld haben sich seit Schaffung des künstlichen Konstruktes „Neue Mitte“ in ihrer Bedeutung und Qualität zurückentwickelt und „kämpfen“ seitdem ums „Überleben“. Es sollte daher alles unternommen werden, um diesen Abwärtstrend zu unterbinden bzw. zumindest zu mildern. Durch das aktuelle Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 35.000 qm zu realisieren. Hierdurch würde der Einzelhandelsstandort „Neue Mitte“ weiter gestärkt und hinsichtlich der dortigen Verkaufsfläche noch „attraktiver“. Dieses gilt jedoch nicht für die Oberhausener Stadtteilzentren. Bereits die Ansiedlung des überdimensionierten Baumarktes der Firma Hornbach auf dem Stahlwerksgelände dürfte zumindest erheblich dazu beigetragen haben, dass das im Sterkrader Zentrum befindliche ehemalige Objekt der Fa. Max Bahr (Hirsch-Zentrum) auch nach 8 Jahren Leerstand bis heute nicht neu vermietet wer-	Die Verlagerung und Erweiterung von XXXLutz (Rück) trägt zu einer Attraktivitätssteigerung des Sonderstandortes Brammenring bei, dies ist stadtentwicklungspolitisch so auch gewünscht; er ist im Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022 explizit als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen (vgl. Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022, S. 125). Mit der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf den Bestand im aktuellen Möbelhaus XXXLutz (Rück) wird auch der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes Rechnung getragen, mit diesen Sortimenten einen restriktiven Umgang vorzunehmen und diese auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. Die Bauleitplanung dient der Verlagerung und Erweiterung von XXXLutz (Rück), einem jahrzehntelang in Oberhausen ansässigen Betrieb (früher Wohnstadt Rück), der nach dem Wegfall von Möbel Finke in Sterkrade das einzige Vollsortimentsmöbelhaus in Oberhausen darstellt. Mit der Verlagerung geht eine Erweiterung allein im nicht zentrenrelevanten Möbelkernsortiment sowie den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten Teppiche (ohne Teppichböden) und Lampen/Leuchten einher; die Ge-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
den konnte.	samtverkaufsfläche bei den zentrenrelevanten Randsortimenten soll auf die gleiche Verkaufsfläche festgeschrieben werden wie am aktuellen Bestandsstandort. Die Verkaufsflächenverhältnisse innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Hausrat-/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Elektrokleingeräte, Heimtextilien, Haus-/Bett- u. Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auch am neuen Standort weitgehend beibehalten werden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für die Betreiberin und um Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente treffen zu können, soll ein sog. Flächenpool für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Im Zuge dessen wird ein gewisser Erweiterungsspielraum (jeweils ca. +20 % der heutigen Verkaufsfläche) für die einzelnen Sortimente ermöglicht werden. Die jeweils festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimenten sind jedoch als Maximalwerte zu verstehen. Mit der Ausschöpfung eines Sortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Sortimente einher. In der Summation können die zentrenrelevanten Randsortimente am Planstandort über die aktuell vorgesehenen 3.200 m^2 hinaus nicht erweitert werden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 18 - 20, insbesondere Tabelle 1). Da es innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente zu Erweiterungen der Verkaufsfläche kommen kann und die Gesamtattraktivität des Vorhabens steigt (besserer Standort, mehr Verkaufsflächen modernes Möbelhaus nach Neubau) sind auch in diesen Sortimenten Umsatzzuwächse zu erwarten. Die sich hieraus ergebenen Umverteilungswirkungen hat die Gutachterin GMA im Sinne einer *worst-case*-Betrachtung allein auf Oberhausen hin untersucht, d.h. es wurde modellhaft unterstellt, dass diese zusätzlichen Umsätze allein in Oberhausen wettbewerbswirksam werden. Die Ergebnisse der GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 zeigen

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	jedoch auf, dass – selbst bei der Unterstellung, dass der zusätzlich am Planstandort erwirtschaftete Umsatz bei zentrenrelevanten Randsortimenten allein gegenüber dem Einzelhandel in Oberhausen umverteilungswirksam würde – hier keine städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen und somit auch nicht auf die Innenstadt von Sterkrade erfolgen würden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 48 ff, insbesondere Tabelle 10). De facto werden die Auswirkungen in Oberhausen insgesamt geringer sein, da es in der Realität auch zu Umverteilungswirkungen im überörtlichen Einzugsgebiet kommen wird. Angesichts der geringen absoluten zusätzlichen Umsätze in den zentrenrelevanten Randsortimenten wurde der oben angeführte *worst-case*-Ansatz zu Lasten Oberhausens gewählt um aufzuzeigen, dass – wenn in Oberhausen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind – dies im überörtlichen Einzugsgebiet erst recht nicht der Fall wäre. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 dazu getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen und somit auch Sterkrade nicht beeinträchtigt werden. Ob bzw. in welchem Maße die Ansiedlung von Hornbach am ehemaligen Stahlwerksgelände (Eröffnung 2012) dazu beigetragen hat, dass die ehemalige Max-Bahr-Fläche in Sterkrade noch nicht neu belegt wurde, kann nicht einfach beantwortet werden. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Max Bahr im Sommer 2013 Insolvenz angemeldet hat und damit alle Baumärkte dieser Kette in Deutschland geschlossen wurden. Bei Nachnutzungs- bzw. Nachvermietungsentscheidungen spielen eine Vielzahl von Faktoren eine Rolle, so u.a. der konkrete Standort, die Nutz- und Verkaufsfläche, der Gebäudezustand, das Planungsrecht und vor allem die Interessen der Eigentümerin im Hinblick auf die Höhe der Miete. Deutschlandweit ist zu beobachten, dass ehemalige Baumarktflächen oft

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	anderweitig genutzt werden, im Handel z.B. durch Möbelmitnahmemärkte wie Roller oder Mömax, Fahrradfachmärkte oder auch Spezialfachmärkte aus dem Bau- und Heimwerkerbereich (z.B. Fachmärkte für Bodenbeläge und Fliesen). Außerhalb des Einzelhandels sind die großen Hallen auch für Freizeitnutzungen attraktiv, z.B. für Trampolin- oder Kletterhallen. Da sich die Fläche des ehemaligen Baumarktes mit dem Gebäude im Privateigentum befindet, hat die Stadt Oberhausen leider keinen Einfluss für eine schnelle Nachvermietung zu sorgen.
Die für die Überlebensfähigkeit der Sterkrader Innenstadt wichtige ehemalige Möbeleinzelhandelsimmobilie am Neumarkt wird seit geraumer Zeit vom süddeutschen Möbelfilialisten Segmüller entwickelt. Eine Entscheidung liegt in dieser Angelegenheit bis heute leider nicht vor.	Der Standort der derzeit leerstehenden, ehemaligen Möbelhausimmobilie in der Sterkrader Innenstadt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 28 und kann in diesem Verfahren nicht planungsrechtlich geregelt werden. Darüber hinaus besteht der am 09.12.1988 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 213 – Neumarkt, der für den Standort der in Rede stehenden Immobilie in Sterkrade ein Kerngebiet i.S.v. § 7 der Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO 1977) festsetzt. Vor diesem Hintergrund ist bereits das aktuell gültige Planungsrecht an diesem Standort nicht auf eine ausschließliche Nutzung des Areals für ein Möbel- und Einrichtungshaus ausgerichtet, sondern ermöglicht vielmehr eine Nutzung, die hinsichtlich ihrer Art am gesamten Zulässigkeitsspektrum des § 7 BauNVO 1977 orientiert werden kann. Mit Blick auf die allgemeinen Entwicklungen im Möbeleinzelhandel ist des Weiteren nicht davon auszugehen, dass das ehemalige Möbelhaus Heck / Möbel Finke in Sterkrade perspektivisch wieder als Vollsortimentsmöbelhaus genutzt wird. Die Anforderungen der Möbelunternehmen (auch des derzeitigen Eigentümers Segmüller) an solche Standorte sind heute grundsätzlich anders gelegen. Segmüller hat in den vergangenen Jahren insbesondere Neubauten in einer Größenordnung von mehr als 40.000 m² Verkaufsfläche an verkehrsgünstigen Standorten angestrebt.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Durch den geplanten Neubau eines XXXL-Möbelhauses neben der Filiale des Möbeldiscounters Poco bestünde die Möglichkeit, beide Möbelhäuser miteinander zu verbinden. Da Poco meines Wissens auch zur XXXL-Gruppe gehört, wäre so etwas gar nicht so unrealistisch. XXXL könnte in diesem Fall seine Verkaufsfläche somit ohne weiteres Bebauungsplanverfahren auf über 50.000 qm ausweiten. Im Gegensatz zum Gutachten haben viele Bürgerinnen und Bürger Sterkrades die Erfahrung gemacht, dass die Sterkrader Fußgängerzone bis zur Schließung des Möbelhauses Finke wesentlich stärker frequentiert war als danach. Es stellt sich daher die Frage, wieso das Gutachten zu einem anderen Ergebnis kommt. Auch ohne eine mögliche Verbindung mit Poco dürfte die Fa. Segmüller u.a. aufgrund der flächenmäßigen Überlegenheit der Fa. XXXL möglicherweise nicht mehr daran interessiert sein, ihr Vorhaben in Sterkrade zu verwirklichen. Eine Festsetzung des Bebauungsplanes „VBB 28“ hätte daher eine schädliche Auswirkung auf die weitere Entwicklung Sterkrades.	Eine physische Verbindung der beiden Baukörper von XXXLutz (Rück) am Planstandort und dem benachbarten Poco-Markt ist nicht vorgesehen, dies zeigen auch die vorliegenden Planzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auf. Insgesamt wird die Ansiedlung zu einer Attraktivitätssteigerung des Sonderstandortes Brammenring im Möbel- und Einrichtungshandel beitragen; die beiden Standorte XXXLutz (Rück) und Poco werden jedoch eigenständig bleiben. Wie bereits am Anfang dargelegt, sind gemäß der aktuellen GMA-Auswirkungsanalyse keine schädlichen Auswirkungen gegenüber den vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen und somit auch nicht auf die Innenstadt von Sterkrade durch die Verlagerung von XXXL an den Brammenring zu erwarten. Bezüglich der weiteren Entwicklung der Segmüller-Fläche wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.
Ich bitte Sie daher darum, das aktuelle Bebauungsplanverfahren zumindest so lange auszusetzen, bis die Planungen am Standort Sterkrade erfolgreich abgeschlossen sind. Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich im Voraus.	Aufgrund der vorgenannten Ausführungen kann der Bitte nach Aussetzung des weiteren Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 nicht gefolgt werden.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.	

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
IV.A 18	**Online-Bürgerversammlung vom 28.09.2022** **mit ca. 30 Bürgerinnen und Bürgern**	
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt. Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen, die Ankündigung im Internet und die Auslage/Verteilung von Info-Flyern in den Rathäusern, Stadtteilbibliotheken und im Umfeld des Vorhabengebietes wurden die Bürger*innen zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen. Im Rahmen der Online-Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert bzw. im parallellaufenden Chat angeführt: • Konzepte für den Altstandort • Verkehrsbelastung und geplante Verkehrsmittel • Geplante Begrünungsmaßnahmen • Entwässerung und Wärmeversorgung des Gebäudes • Weitere Zeitplanung		Die Stellungnahmen zu den im Rahmen der Online-Bürgerversammlung als Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB angesprochenen Themen sind der Niederschrift zur Online-Bürgerversammlung zu entnehmen. Die Niederschrift der Bürgerversammlung ist der Beschlussvorlage in der Anlage 9 beigefügt. Ansonsten ist die Abwägung zu den entsprechenden Themen auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 enthalten.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, das Ergebnis der Bürgerversammlung zur Kenntnis zu nehmen.		

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigefügte Pläne (mit Ausnahme von Leitungsplänen), Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 8 zur Beschlussvorlage).

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
IV.B 1	**Bezirksregierung Düsseldorf** **Dezernat 53 - Immissionsschutz -** **Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf** **Stellungnahme vom 16.08.2023**	Die Stellungnahme des Dez. 33 wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates 33 keine Bedenkengegen die Planung.		
Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.		Die Stellungnahme des Dez. 35-4 wird zur Kenntnis genommen. Die empfohlene Beteiligung des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn hat stattgefunden. Vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege ist keine Antwort eingegangen. Das LVR-Amt für Denkmalpflege sieht gemäß Mitteilungen vom 21.10.2022 und 17.08.2023 denkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich - falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.	Die kommunale Untere Denkmalpflegebehörde wurde im Vorfeld in den Planungsprozess mit einbezogen. Als Baudenkmal wird der Gasometer Oberhausen sowohl hinsichtlich des städtebaulichen als auch bezüglich des landesrechtlichen Denkmalschutzes in der Planung berücksichtigt.
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergehen Stellungnahmen <u>Luftreinhaltung</u> Aus Sicht der Luftreinhalteplanung decken die im Umweltbericht ausgeführten Aspekte zu diesem Thema die vorherigen Stellungnahmen ab. Es gibt keine Bedenken.	Die Stellungnahme des Dez. 33 bezüglich der Luftreinhaltung wird zur Kenntnis genommen.
<u>Land-use planing</u> Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)“ die Ausweisung einer Fläche für ein Möbel- und Einrichtungshaus. Ein Möbel- und Einrichtungshaus stellt hierbei gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG eine schutzbedürftige Nutzung dar und ist unter Aspekten der passiv planerischen Störfallvorsorge zu betrachten. In der Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplanbereich liegt der Betriebsbereich der Fa. Air Liquide, Im Lipperfeld. Der Abstand zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsbereich beträgt ca. 540 m. Im beigefügten KABAS Ausschnitt ist die räumliche Lage des Betriebsbereichs und des Plangebiets dargestellt. Zu erkennen ist, dass gemessen von der Grenze des	Die Stellungnahme des Dez. 53.1 LUP mit Ergänzungen des Dez. 53 wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik wurde im Kurzgutachten des TÜV-Nord vom 07.07.2020 zur Beurteilung eines möglichen Konflikts im Sinne des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie mit dem Betriebsbereich Air Liquid Deutschland GmbH / Im Lipperfeld mit der Annahme ohne eine Stilllegung behandelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gutachterin des o. g. Gutachtens einen maßgeblichen (Sicherheits-)Abstand von 550 m ermittelt hat. Im Ergebnis kommt das Gutachten der TÜV-NORD Systems GmbH & Co. KG zu dem Schluss, dass es aus dem Blickwinkel des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie keinerlei Konflikt zwischen dem Betriebsbereich der Air Liquide Deutschland GmbH und der Planung gibt. Die Verträglichkeit ist daher in vollem Umfang gegeben. Die Planung der Stilllegung war bereits bekannt. Auch im Falle der Stilllegung sind keinerlei Konflikte zu erwarten.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Betriebsbereichs, das geplante Vorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes liegt. Die Ermittlung des 1300 m großen angemessenen Abstands erfolgten im Rahmen eines „Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Oberhausen mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 Seveso-II-Richtlinie“ (TÜV Nord / April 2012). Aus meinem Dezernat 53 „Überwachung der Störfallanlagen“ habe ich die Information erhalten, dass der Standort der Fa. Air Liquid zurzeit stillgelegt wird. Die Stilllegung wird voraussichtlich bis Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein. Gegebenenfalls ist dieser Umstand für das weitere Bauleitplanverfahren von Bedeutung, da der angemessene Sicherheitsabstand damit entfallen wird. Es kann daher nur empfohlen werden, die geschilderten Sachstandsgegebenheiten im gegenständlichen Bauleitplanverfahren aufzugreifen.	
Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergehen folgende Stellungnahmen: <u>Stellungnahme aus kommunal-abwassertechnischer Sicht</u> Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 (Möbel- und Einrichtungshaus) bestehen aus kommunal-abwassertechnischer Sicht Bedenken. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation wird ohne Behandlung in den zwischenzeitlich vollständig vom Abwasser entflochtenen Läppkes Mühlenbach eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung ist bereits am im Januar 2019 ausgelaufen.	Derzeit wird das Niederschlagswasser im vorhandenen städtischen Regenwasserkanal über ein nicht im Eigentum der Stadt Oberhausen stehendes Drittgrundstück in den Läppkes Mühlenbach geleitet. Die Unterhaltungslast für diesen Kanal liegt bei der Stadt Oberhausen. Nach Auslaufen der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung in den Läppkes Mühlenbach im Januar 2019, wurde seitens der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO) für die Stadt Oberhausen ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eingereicht, um die Erlaubnis für weiter zehn Jahre zu verlängern. Dazu wurde seitens der UWB angemerkt, dass für eine Verlängerung eine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich sei. Mit der Eigentümerin des privaten Drittgrundstücks konnten nach vielen vorausgegangenen Versuchen Ende 2022 Verhandlungen aufgenommen werden, um eine Vereinbarung über den Zugriff auf diesen Bestandskanal und die Betretbarkeit des Grundstücks zu erzielen. Die Ei-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Nach den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004, der als allgemein anerkannte Regeln der Abwassertechnik eingeführt wurde, bedarf das Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten der Behandlung. Das Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2022 als auch der aktuelle Bericht 2023 zur Umsetzung des ABK sieht den Bau eines Regenklärbeckens erst für das Jahr 2026 vor und nicht, wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Seite 70 angegeben, in 2024. Nach meinem Kenntnisstand ist darüber hinaus auch noch nicht geklärt, wo eine erforderliche Niederschlagswasserbehandlungsanlage errichtet werden könnte, da offensichtlich keine geeigneten, öffentlichen Flächen hierfür zur Verfügung stehen. Der Regenwasserkanal vom Plangebiet zum Läppkes Mühlenbach verläuft über ein privates Drittgrundstück. Offensichtlich liegt zwar zwischenzeitlich eine Duldung der Eigentümerin zur Betretung des Grundstücks durch die Stadt Oberhausen bzw. die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH vor, diese Duldung gewährt aber kein Durchleitungsrecht für Abwasser. Auch die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Eintragung von zivilrechtlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und/oder die Abgabe von Baulasten für die Betreiberin des Regenwasserkanals (WBO) gerichtet sind, sind hierfür nicht ausreichend. Das Oberverwaltungsgericht für das Land NRW hält für die rechtliche Sicherung des Durchleitungsrechtes regelmäßig eine Grunddienstbarkeit für erforderlich. Die ordnungsmäße Abwasserbeseitigung und damit die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist daher aus meiner Sicht bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht wahrscheinlich.	gentümerin hat der Stadt Oberhausen daraufhin im Februar 2023 ein Betretungsrecht eingeräumt, um den Zustand des Kanals zu begutachten, diesen von oberirdischer Bepflanzung freizuschneiden und abschließend zu vermessen. Die WBO geht gemäß einer ersten Einschätzung vom 04.10.2023 davon aus, dass der bestehende Regenwasserkanal weiterhin nutzbar ist und „nur“ um die Regenwasserbehandlungsanlage ergänzt werden muss. Um das Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Abwassertechnik behandelt in den Läppkes Mühlenbach einleiten zu können, plant die WBO mit hoher Priorität den Bau der Regenwasserbehandlungsanlage. Gemäß ersten Vorplanungen ist die Regenwasserbehandlungsanlage ca. 40 m westlich des Läppkes Mühlenbachs vorgesehen. Die Stadt Oberhausen befindet sich aktuell in weiteren Verhandlungen mit der Eigentümerin, um den Kanal über eine im Grundbuch eingetragene (Grund-)Dienstbarkeit langfristig zu sichern. Aufgrund des derzeitigen positiven Verlaufs der Verhandlungen geht die Stadt Oberhausen davon aus, dass eine Vereinbarung über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit der Eigentümerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt erzielt werden kann. Hinsichtlich der im Rahmen der Begutachtung erforderlichen Rodung der vorhandenen Bäume bzw. der Waldfläche auf einer Breite von 8 m oberhalb des Kanals wurde ein mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW intensiv abgestimmter Antrag auf Waldumwandlung gestellt. In diesem Rahmen wurde auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan für die Rodung erstellt und bereits eine Ausgleichsfläche (Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 33, Flurstück Nr. 52) gefunden. Mit dem Antrag auf Waldumwandlung wurde auch ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt, um das aktuelle Rodungszeitfenster nutzen zu können. Hierzu ist lediglich noch die Rückmeldung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW aus-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	stehend. Da die Maßnahmen im Vorfeld eingehend abgestimmt wurden, ist von einer positiven Bescheidung auszugehen. Mit der Vermessung des Kanals wurde an den zugänglichen Stellen ebenfalls bereits begonnen. Sobald die vorgenannte Rodung erfolgt ist, wird die Vermessung durch die Stadt Oberhausen abgeschlossen. Soweit der Zeitpunkt des Baus der Regenwasserbehandlungsanlage in den von der Stellungnehmenden genannten Unterlagen voneinander abweicht, beruht dies auf der Einschätzung der WBO, nach der der Bau bereits im Jahre 2024 möglich sein dürfte. Bei Aufstellung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) 2022-2028, lag das Betretungsrecht durch die Grundstückseigentümerin noch nicht vor. Daher ist hier mit einer Ausführung der Regenwasserbehandlungsanlage in 2026 noch eine konservative Termineinschätzung berücksichtigt. Dies wird voraussichtlich im nächsten Jahr mit Anpassung des ABK geändert. Des Weiteren ist beabsichtigt, dass die WBO und die Stadt Oberhausen vor Satzungsbeschluss eine gemeinsame Absichtserklärung bzw. eine Kooperationsvereinbarung schließen, nach der die Fertigstellung der Regenwasserbehandlungsanlage spätestens für das Jahr 2025 angestrebt wird. Mit abgeschlossener Planung der Regenwasserbehandlungsanlage kann sodann die Genehmigung für die Einleitung von Regenwasser in den Läppkes Mühlenbach durch die Untere Wasserbehörde erteilt werden. Damit ist in 2024 zu rechnen. Unter Berücksichtigung dieser Sachlage geht die Stadt Oberhausen davon aus, dass das für das Plangebiet notwendige Entwässerungssystem im Jahre 2025 tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird. Da die nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen bis zum 30.09.2028 fertigzustellen und nutzungsreif sind und eine Fertigstellung selbst im best-case nicht vor Mitte/Ende 2026 zu erwarten ist, genügt dies den Anforderungen der Rechtsprechung an die planerisch zulässige

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Prognose hinsichtlich der gesicherten Entwässerung.
Überschwemmungsgebiete (ÜSG) Überschwemmungen können auch durch Starkregenereignisse 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 (http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/) veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die Auswirkungen auf das Vorhaben sind zu prüfen und im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.	Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurden die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten „Flussgebiete NRW“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW herangezogen. Wie dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 auf Seite 18 (Unterkapitel Hochwasser) zu entnehmen ist, „war das Plangebiet bislang nicht von einem Hochwasserereignis betroffen und wird nicht in Gefahren- oder Risikokarten (HQ $_{\text{häufig}}$, $_{100}$ und $_{\text{extrem}}$) geführt. Die Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses für das Plangebiet ist daher äußerst gering. Eine Gefährdung kann somit hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Gemäß den Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) finden an 20-30 Tagen Starkniederschläge mit einer Niederschlagssumme von 10 mm statt. An 0-5 Tagen sind Starkniederschläge mit einer Niederschlagssumme von 20 mm zu erwarten. Starkniederschläge mit einer Niederschlagssumme von 30 mm werden an 0-3 Tagen prognostiziert. Zum großen Teil würde der Starkregen auf einen Kundenparkplatz treffen, der für sich genommen keine sensible Nutzung darstellt. Im Plangebiet wird von einer direkten Versickerung des Regenwassers aufgrund der Altlastenproblematik des gesamten Plangebietes abgesehen, da bei dieser Fläche der Austritt von Eluaten und damit verbunden eine Belastungssituation des Grundwassers zu befürchten ist. Aus diesem Grund besteht im Plangebiet ein Trennsystem für die Entwässerung, an welches das Grundstück angeschlossen werden wird. Über das System erfolgt nach einer Reinigung in einer Regenwasserbehandlungsanla-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	ge die Einleitung von Regenwasser in den Läppkes Mühlenbach. Da eine großflächige direkte Versickerung im Plangebiet ausgeschlossen werden muss wird die Parkplatzbegrünung sowie die Begrünung von 60% der Dachfläche des Möbelmarktes einen Teil der prognostizierten Regenmenge aufnehmen und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgeben. Vor dem Hintergrund einer Prognose auf ein 100jähriges Hochwasser- bzw. Starkregenereignis werden die möglichen Folgen für das Vorhaben und die umliegenden Flächen im Gebiet als beherrschbar angesehen. Der Umweltbericht wurde entsprechend fortgeschrieben.
Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: Belange des Luftverkehrs (Dez. 26), Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52).	Diese Angaben werden zur Kenntnis genommen.
Hinweis: Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden. Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de) und https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-05/20230519_toeb_zustaendigkeiten.pdf	
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
IV.B 2 **Deutsche Telekom Technik GmbH** **Friedrichstraße 1, 46483 Wesel** **Stellungnahme vom 25.07.2023**	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie o. g. Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	
Hinweis: Bitte nutzen sie zukünftig folgendes Postfach: t_nl_west_pti_13_betrieb@telekom.de Das alte Postfach wird abgeschaltet!	Das angegebene Postfach ist auf dem Beteiligungsserver der Stadt Oberhausen schon längere Zeit hinterlegt und war somit bereits Bestandteil der ersten und zweiten Beteiligung nach § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB vom 14.09.2022 bzw. 05.07.2023. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben *PTI-Stellungnahme West13_2022_14302* vom 28.09.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Auf die Prüfung und Abwägung der Stellungnahme unter Punkt IV.A.4 wird verwiesen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
IV.B 3 **Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Rheinland Hansastraße 2, 47799 Krefeld Stellungnahme vom 08.09.2023**	Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 04.11.2022 wurde unter Punkt IV.A 5 abgewogen.
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland, ist für den Betrieb und die Unterhaltung der nördlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn 42, Abschnitt 12, in einer Entfernung von ca. 800 m und den AS Oberhausen-Zentrum und Oberhausen-Neue Mitte zuständig. Seitens der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland ist mit Schreiben vom 04.11.2022 eine Stellungnahme zu vorbezeichneter Bauleitplanung abgegeben worden. Die aktualisierte Verkehrsuntersuchung mit Stand von April 2023 wurde hinsichtlich verkehrlicher Auswirkungen auf die A42 überprüft. Folgende Hinweise sind dabei zu beachten:	
1. Für die AS Oberhausen-Neue Mitte wird bei beiden betrachteten Rampen (K5 und K6 in der Verkehrsuntersuchung) die Mindestqualitätsstufe D im Prognose-Mitfall eingehalten. Hinsichtlich der Realisierung des Vorhabens ist hierbei jedoch vor allem im Hinblick auf die Rückstaulängen (129 m in K5s-P.Mit) im Bereich der AS Oberhausen-Neue Mitte (Südrampe - K5 in	Zwischen der Einmündung der Nordrampe in die Osterfelder Straße (K6) und dem Knotenpunkt mit der Südrampe (K5) betragen die Fahrstreifenlängen 192 m. Der Rückstau auf der Osterfelder Straße, wird mit 129 m bei Qualitätsstufe B am Spitzensamstag des Prognose-Mitfalls berechnet. Hier besteht noch eine ausreichende Kapazität, sodass eine Beeinflussung, der über die Nordrampe der A42 zufließenden Kfz ausge-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
der Verkehrsuntersuchung) auf der nördlichen Osterfelder Straße zu beachten, dass sich die Rückstaulängen keinesfalls bis auf die Nordrampe der AS (K6) auswirken dürfen. Sollte es hierdurch zu Beeinträchtigungen bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Autobahnrampen kommen, sind organisatorische oder bauliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit notwendig und mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.	schlossen werden kann. Bei den Berechnungen nach HBS wurde die koordinierte Signalschaltung nicht berücksichtigt, sodass sich der Verkehrsfluss in der Realität besser als beschrieben darstellen sollte. Die Leistungsfähigkeitsnachweise für den Prognose-Mitfall belegen für die AS Oberhausen-Neue Mitte ausreichende Leistungsfähigkeiten und Kapazitäten auf den Fahrstreifen, sodass Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht festgestellt werden.
2. Weiterhin wird in der Verkehrsuntersuchung die AS Oberhausen-Zentrum auf Leistungsfähigkeit untersucht. Hier kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die AS im Prognose-Mitfall weiterhin überlastet sein würde, d.h. die Mindestqualitätsstufe D nicht erreicht werden würde. Zusätzlich werden Rückstaulängen von bis zu 208 m für die Rampe der A42 aus Richtung Dortmund kommend (vgl. K14s-P.Mit) und 190 m für die Rampe aus Richtung Kamp-Lintfort kommend (vgl. K14w-P.Mit) erwartet. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass sich die Rückstaulängen nicht auf die Verflechtungsbereiche der A42 auswirken. Unter der Voraussetzung, dass es auch nach der Umsetzung des Vorhabens zu keinem Rückstau im Verflechtungsbereich oder einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum in der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten Verkehrsaufkommens kommt, gibt es grundsätzlich keine Bedenken seitens der Autobahn GmbH, Niederlassung Rheinland. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Autobahnrampen kommen (vor allem vor dem Hintergrund, dass der genannte Bereich in der Vergangenheit eine langjährige Unfallhäufungsstelle darstellte) sind die Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.	Die Verkehrsuntersuchungen unter den Prognosebelastungen zeigen, dass die Mindestqualitätsstufe D, analog zur bestehenden Situation, nicht erreicht wird. Die im Verkehrsgutachten berechneten Rückstaulängen auf den Rampen wirken sich jedoch nicht auf die Verflechtungsbereiche der A42 aus. Wenn es zukünftig dennoch zu Beeinträchtigungen auf den Autobahnrampen kommen sollte, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs beeinträchtigen, sind zwischen der Stadt Oberhausen und dem Straßenbaulastträger Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit abzustimmen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
IV.B 4	**Emschergenossenschaft** **Postfach 10 11 61, 45011 Essen** **Stellungnahme vom 29.08.2023**	
Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind jedoch zu beachten.		Die einleitende Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
Hinweise • Im Plangebiet liegen unterschiedliche Mischwasserbehandlungsanlagen der Emschergenossenschaft (EG) (Regenüberlaufbecken OB Osterfelder Straße / Stauraumkanal mit untenliegender Entlastung OB Ripshorster Straße). Die Errichtung des Möbelhauses darf nicht zur Erhöhung der Schmutzwasser führen bzw. die Kapazität der EG-Anlagen muss hier nachgewiesen und berücksichtigt werden!		Die Errichtung des Möbelhauses erfolgt innerhalb der bestehenden Erschließung Brammenring. Beim Neubau der Mischwasserbehandlungsanlagen der Emschergenossenschaft war die Erschließung bereits Bestand und in der Generalentwässerungsplanung enthalten. Es ergibt sich somit keine Erhöhung des Schmutzwasserabflusses im eigentlichen Sinne.
• Da der Läppkes Mühlenbach eine geringe Niedrigwasserführung aufweist, kann eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser im Hinblick auf das Entwicklungspotenzial zu negativen Beeinträchtigungen führen. Bei Verfügung geeigneter Flächen wird angeraten, das gesammelte Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die „Zukunftsinitiative Klima.Werk" hin. Hier besteht unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, Förderleistungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu erhalten. Ansprechpartner ist die Abteilung 11-ZI. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Genehmigung der Einleitung bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen ist.		Die Entwässerung der Erschließung Brammenring, in der das neue Möbelhaus errichtet wird, steht nicht zur Disposition. Bis 2019 bestand hierfür – Rückhaltung des Niederschlags auf den privaten Grundstücken, gedrosselte Ableitung an die öffentliche Kanalisation und Einleitung in den Läppkes Mühlenbach mit einer Beschränkung auf maximal 600 l/s – bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese konnte bisher nicht verlängert werden, da der Bestandskanal nicht grunddienstlich gesichert war, das Grundstück, in der sich die Regenwasserableitung befindet, inzwischen verkauft wurde und man für die zur Verlängerung erforderliche Regenwasserbehandlungsanlage den Zugriff auf das Privatgrundstück benötigt. Die Stadt Oberhausen befindet sich aktuell in Verhandlungen mit der Eigentümerin, um den Kanal über eine im Grundbuch eingetragene

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Weitergehende Anforderungen der Genehmigungsbehörde sowie anderer Abteilungen unseres Hauses sind dabei nicht auszuschließen.	(Grund-)Dienstbarkeit langfristig zu sichern. Aufgrund des derzeitigen positiven Verlaufs der Verhandlungen geht die Stadt Oberhausen davon aus, dass eine Vereinbarung über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit der Eigentümerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt erzielt werden kann. Die Untere Wasserbehörde (UWB) und die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO) waren bei der weiteren Planung für die Entwässerung des Vorhabengebietes bereits intensiv mit einbezogen. Am 05.09.2023 hat die UWB der WBO mitgeteilt, dass die Emschergenossenschaft mit Schreiben vom 01.02.2021 keine Bedenken hinsichtlich der Einleitmenge hat und die 600 l/s somit weiterhin Bestand haben. Wie im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 auf Seite 18 bereits dargelegt, soll „für alle Flächen im Plangebiet aufgrund der Altlastenproblematik präventiv unbedingt von einer direkten Versickerung abgesehen werden. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungssituation ist eine Auswaschung von Schadstoffen und damit verbunden eine Belastungssituation des Grundwassers zu befürchten. Das Niederschlagswasser ist deshalb zu sammeln und über den vorhandenen Regenwasserkanal abzuführen. Diese Situation findet sich auch bei den baulichen Nutzungen der Umgebung wieder." Im Zuge der weiteren Planung für die Regenwasserbehandlungsanlage wird die notwendige Genehmigung zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Läppkes Mühlenbach bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt. Die Fertigstellung der Regenwasserbehandlungsanlage wird spätestens für das Jahr 2025 angestrebt. Unter Berücksichtigung dieser Sachlage geht die Stadt Oberhausen davon aus, dass das für das Plangebiet notwendige genehmigte Entwässerungssystem im Jahre 2025 tatsächlich

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
		vorhanden und funktionstüchtig sein wird.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
IV.B 5	**Handwerkskammer Düsseldorf** **Postfach 10 27 55, 40018 Düsseldorf** **Stellungnahme vom 29.08.2023**	
Mit Ihrem Schreiben vom 05.07.2023 baten Sie uns um Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -. Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als wir Ihnen unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung vom 06.10.2022 bestätigen und keine weiteren Bedenken oder Anregungen vortragen.		Bezüglich der Eingabe der Handwerkskammer vom 06.10.2022 wird auf die Abwägung zu Punkt IV.A 6 verwiesen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.		
IV.B 6	**Oberhausener Netzgesellschaft mbH** **Netzdokumentation / GIS-Services** **Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen** **Stellungnahme vom 22.08.2023**	
Gegen die Baumaßnahme bestehen in Bezug auf die vorhandenen Strom- und Fernwärmeleitungen keine generellen Bedenken. Die Fernwärmeleitungen liegen im Bereich der Flurstücke 178/179. Diese Leitungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan nach Kapitel D7		Das Kapitel D 7 in der Begründung befasst sich mit den erforderlichen Geh-, Fahr und Leitungsrechten innerhalb des Plangebietes. Die Stromleitung der Oberhausener Netzgesellschaft ist darin erwähnt. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet, diese Leitung durch Eintragung einer Dienstbarkeit auf Verlangen der

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
nicht aufgeführt, versorgen allerdings das gesamte Gebiet Brammenring mit Wärme. Es muss sichergestellt werden, dass der Betrieb der Leitungen gewährleistet wird und eine Erneuerung oder Reparatur möglich bleibt.	Oberhausener Netzgesellschaft mbH auf ihrem Grundstück zu sichern. Die Fernwärmeleitung liegt innerhalb der Flächen, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden (Flurstücke Nr. 178 und 179). Es ist beabsichtigt, dass die beiden betroffenen Flurstücke durch die Stadt Oberhausen erworben/übernommen und öffentlich gewidmet 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)“. Der Betrieb der Fernwärmeleitung ist innerhalb des Plangebietes damit bereits hinreichend gewährleistet und eine Erneuerung oder Reparatur jederzeit möglich. Insofern wäre die Erwähnung der Fernwärmeleitung in Kapitel D 7 nicht sachgerecht. Der weiter nach Nordosten abknickende Leitungsstrang der Fernwärmeleitung liegt außerhalb des Plangebietes und unterliegt nicht mehr den Regelungsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28. Dem Stellungnehmenden wird empfohlen, soweit nicht bereits geschehen, Kontakt mit der Eigentümerin aufzunehmen, um eine entsprechende Sicherung ihrer Fernwärmeleitung vornehmen zu lassen.
Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein.	Die Versorgungsleitungen und -anlagen verlaufen weitgehend innerhalb der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, werden sie durch eine öffentliche Verkehrsfläche bzw. Geh-, Fahr, und Leitungsrechte gesichert. Damit ist zukünftig ein Zugang zu den Netzen und Anlagen gewährleistet. Bau- und Pflanzmaßnahmen werden rechtzeitig durch die Vorhabenträgerin mit der Oberhausener Netzgesellschaft mbH abgestimmt.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft mbH verpflichtet.	Im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird durch die Vorhabenträgerin Kontakt zur Oberhausener Netzgesellschaft mbH aufgenommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
IV.B 7 **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH** **Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim a. d. Ruhr** **Stellungnahme vom 11.09.2023**	
Vielen Dank für Ihre Anfrage vom 05.07.2023. Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben.	Die einleitende Feststellung wird zur Kenntnis genommen.
Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Sollten unsere Anlagen durch die Änderungen des Bebauungsplanes in privaten Flächen liegen, so ist im Voraus die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur dinglichen Sicherung unserer Anlagen erforderlich. Für neu zu verlegende Leitungen in privaten Flächen ist ebenfalls eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.	Die vorhandenen Anlagen der RWW können in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben. Soweit nicht bereits beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bestehen, wird die Vorhabenträgerin über den Durchführungsvertrag verpflichtet, auf Verlangen der RWW für bestehende und/oder neu zu verlegenden Versorgungsleitungen, entsprechende Sicherungen im Grundbuch eintragen zu lassen.
Wir weisen darauf hin, dass eine Überbauung unserer Leitungstrassen ausgeschlossen ist. Überbauungen und Überpflanzungen von Versorgungsleitungen sind aufgrund der geltenden technischen Regeln nicht zulässig. Die Schutzstreifenbreite wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400 abhängig von der Leitungsdimension festgelegt. Für die vorhandenen Leitungen in der Dimension DN 200 ist demnach ein sechs Meter (jeweils drei Meter links und	Eine Überbauung mit Hochbauten oder Überpflanzung der Versorgungsleitungen der RWW sind nicht vorgesehen. Die Anforderungen an die Schutzstreifen werden der Vorhabenträgerin mitgeteilt und bei den weiteren Planungen, vertraglichen Regelungen und Eintragungen ins Grundbuch berücksichtigt. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig Kontakt mit der RWW aufnehmen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
rechts von der Leitungsachse) breiter Schutzstreifen frei von baulichen Anlagen und tiefwurzelnden Pflanzen zu halten. Wir bitten, die Schutzstreifenbreite in den festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten des Bebauungsplanes entsprechend auf sechs Meter zu erhöhen.	Nach Überprüfung des Leitungsverlaufs der vorhandenen Wasserleitung VW 200 St der RWW innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 bleibt festzuhalten, dass der 3 m breite Schutzstreifen westlich der Wasserleitung vollständig innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes liegt. Der 3 m breite Streifen östlich der Wasserleitung liegt jedoch zum Teil (ca. 1 m) außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Insofern kann der VBB 28 das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nur bis zum Rand seines Geltungsbereichs festsetzen. Die Begründung zum VBB 28 wurde entsprechend fortgeschrieben. Der Stellungnehmenden wird empfohlen, soweit nicht bereits geschehen, Kontakt mit der Eigentümerin aufzunehmen, um eine vollumfängliche Sicherung des östlichen Schutzstreifens ihrer Wasserleitung vornehmen zu lassen.
Im Entwurf der Begründung zum Planverfahren wird auf Bodenverunreinigungen, bzw. Altlasten und das Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen. RWW wird keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Wir gehen davon aus, dass im Falle von erforderlichen Leitungsverlegungen alle notwendigen Untersuchungen bereits erfolgt sind. Alle Kosten, die aus dem Vorhandensein von Altlasten bzw. Bodenverunreinigung und Kampfmitteln resultieren, werden nicht von RWW übernommen.	Aufgrund möglicher unterirdischer Bauwerksreste und der teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken erforderlich. Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Im Einzelfall können Auskofferungsmaßnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadt Oberhausen vorzulegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 enthält diesbezüglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB und den Hinweis Nr.4. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wurde vorsorglich der entsprechende Hinweis Nr. 6 aufgenommen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die notwendigen Sicherheits- und

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Schutzmaßnahmen zu ergreifen und die bauausführenden Firmen darauf hinzuweisen. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig Kontakt mit der RWW aufnehmen um Details notwendiger Leitungsverlegungen abzustimmen.
Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service Point Oberhausen, Tel. 0208 4433-2710, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.	Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig Kontakt mit der RWW aufnehmen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme weitgehend zur Kenntnis zu nehmen.	
IV.B 8 **Stadt Bottrop, Amt 61 Stadtplanungsamt** **Postfach 10 15 54, 46215 Bottrop** **Stellungnahme vom 31.08.2023**	
Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zur Aufstellung des VBBs Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus). Vorbehaltlich der Zustimmung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop gebe ich folgende Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 ab: Die Stadt Oberhausen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um das Möbelhaus	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
XXXLutz vom bisherigen Standort Straßburger Straße auf das Gelände des ehemaligen Thyssen-Elektrostahlwerks verlagern zu können. Es ist vorgesehen, am neuen Standort ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Möbel- und Einrichtungshäuser" auszuweisen. Die Verkaufsfläche insgesamt soll auf 35.000 m² und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 3.200 m² begrenzt werden. Die Zusammensetzung der zentrenrelevanten Randsortimente kann durch die Festsetzung eines „Flächenpools“ variieren, die einzelnen Sortimentsgruppen werden dabei durch Obergrenzen beschränkt.	
Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) Gemäß Grundsatz 6.5-6 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) soll "der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (...) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten." Wie bereits in der 1. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Stadt Bottrop angebracht, überschreitet die im VBB Nr. 28 vorgesehene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente mit 3.200 m² diese Grenze deutlich. Die Vorgabe des LEP NRW mit der Höchstgrenze von 2.500 m² sollte aus Sicht der Stadt Bottrop zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche insbesondere auch vor dem Hintergrund der ohnehin hohen Zentralität der Stadt Oberhausen und der Synergieeffekte durch die bestehenden Angebotsstrukturen im direkten Umfeld (u. a. Poco, Hornbach, Westfield Centro) dringend eingehalten werden.	Nach Grundsatz G 6.5-6 LEP NRW soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. G 6.5-6 LEP NRW als Grundsatz der Raumordnung i. S. d. 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist jedoch gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG nicht zu beachten, sondern in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, d. h. G 6.5-6 LEP ist mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Auch der (nicht verbindliche) Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 (S. 42) bestätigt, dass eine Überschreitung der festgelegten Schwelle möglich und zulässig ist. Der Umfang der nach einer Sachverständigenerhebung der GMA im Bestandshaus von XXXLutz Rück im November 2022 ermittelten vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt insgesamt 3.200 m². Der Unterschied zu den planerisch ursprünglich angenommenen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Bestandshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, erfolgt am neuen Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring keine Verkaufsflächenerweiterung bei zentrenrelevanten Sortimenten. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der 1:1-Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes sowie angesichts einer voraussichtlich zu erwartenden sehr geringen Umverteilungswirkung (s. Gutachten der GMA vom 20.04.2023, S. 48ff, insbesondere Tabelle 10), unter Berücksichtigung einer Attraktivitätssteigerung, sind durch die Überschreitung der Verkaufsflächenschwelle für zentrenrelevante Randsortimente nach Grundsatz 6.5-6 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf das zentralörtliche System absehbar. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Abweichung von G 6.5-6 LEP NRW daher gerechtfertigt. Hinsichtlich der Verkaufsflächenbeschränkung der jeweils aufgeführten zentrenrelevanten Teilsortimente kann folgendes festgehalten werden: Das zentrenrelevante Randsortiment soll insgesamt in der bisherigen Größenordnung von 3.200 m² beibehalten werden. Die Verkaufsflächenverhältnisse innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Elektrokleingeräte, Heimtextilien, Haus-/Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen), Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auch am neuen Standort weitgehend beibehalten werden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für den Betreiber und um Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente treffen zu können, soll ein sog. Flächenpool für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Im Zuge dessen wird ein gewisser Erweiterungsspielraum (jeweils ca. +20 % der heutigen Verkaufsfläche) für die einzelnen Sortimente ermöglicht. Die jeweils festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sor-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	timenten sind jedoch als Maximalwerte zu verstehen. Mit der Ausschöpfung eines Sortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Sortimente einher. In der Summation können die zentrenrelevanten Randsortimente am Planstandort über die 3.200 m² hinaus nicht erweitert werden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 18 -20, insbesondere Tabelle 1). Dieser Flächenpool wurde von der GMA als städtebaulich verträglich bewertet.
Verträglichkeitsgutachten Das Gutachten der GMA vom 20.04.2023 berücksichtigt aus Sicht der Stadt Bottrop die Auswirkungen auf die Umlandkommunen nur unzureichend. Dies betrifft insbesondere den Part der zentrenrelevanten Randsortimente. Es ist zu bemängeln, dass die Auswirkungen, die durch die zentrenrelevanten Randsortimente ausgelöst werden nur für die zentralen Versorgungsbereiche von Oberhausen ermittelt wurden (S. 19 Gutachten GMA). Aus Sicht der Stadt Bottrop wäre es erforderlich gewesen, zu prüfen welche Auswirkungen die zentrenrelevanten Randsortimente auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen haben werden. Dies ist seitens der Stadt Bottrop insbesondere von Bedeutung, weil der neue Standort deutlich näher am Bottroper Stadtgebiet liegt, als der momentane.	Wie in der Auswirkungsanalyse der GMA aus 2015/2016 werden auch in der aktuellen Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 im Sinne eines modellhaften, realitätsnahen worst-case-Ansatzes die Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente ausschließlich bezogen auf die Stadt Oberhausen untersucht. Dies ist zum einen methodisch einwandfrei und realitätsnah, da die Auswirkungen gegenüber Einzelhandelsstandorten im näheren Umfeld eines Vorhabens grundsätzlich stärker sind und geringer werden, je weiter sich ein Wettbewerbsstandort vom Planstandort entfernt befindet. Zum anderen ändert sich die Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente gegenüber dem aktuellen Bestand nicht, d.h. es sind insgesamt nur vergleichsweise geringe absolute Umsatzzuwächse zu erwarten, die - über einen größeren Raum verteilt – zu prozentual sehr niedrigen Umverteilungsquoten führen würden. Somit würde das Umverteilungsmodell bei der von der Stellungnehmenden geforderten Prüfung „verwässert“. Zusammenfassend kann bezüglich dieser Methodik festgehalten werden, dass, wenn es in Oberhausen zu keinen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen kommt, dies in den Nachbarstädten erst recht nicht der Fall sein wird. Die Ergebnisse der GMA-Auswirkungsanalyse zeigen auf, dass – selbst bei der Unterstellung, dass der zusätzlich am Planstandort erwirtschaftete Umsatz bei zentrenrelevanten Randsortimenten allein gegenüber dem Einzelhandel in Oberhausen umverteilungswirksam würde – hier keine

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
		städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 48 ff, insbesondere Tabelle 10).
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.		
IV.B 9	**Stadt Essen, Amt 61 A Stadtplanung und Bauordnung** **45121 Essen** **Stellungnahme vom 08.08.2023**	
Vielen Dank für die Übersendung der Entwurfsunterlagen zum VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) im Rahmen der 2. Beteiligung. Die Stadt Oberhausen beabsichtigt auf dem Standort des ehem. Elektrostahlwerks der Thyssen-Niederrhein AG und im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 465 -1. Änderung für das Möbel-und Einrichtungshaus XXXLutz Rück mit einer Verkaufsfläche von 35.000 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Es handelt sich um eine Standortverlagerung, der derzeitige Standort des Möbel-und Einrichtungszentrumszentrums an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen soll aufgegeben werden und zukünftig der Realisierung von Wohnbebauung dienen. Das wird von uns begrüßt. Bereits im Rahmen der 1. Beteiligung hat die Stadt Essen mit Schreiben vom 20.09.2022 Stellung genommen. Die von uns seinerzeit formulierten Anregungen zum Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) sowie zum LEP NRW wurden nur teilweise berücksichtigt und werden daher erneut vorgebracht.		Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) Das Plangebiet wurde von 4,25 ha auf 4,61 ha vergrößert, da eine derzeit private Stichstraße als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt und in das Plangebiet einbezogen werden soll. Der RFNP stellt für das Plangebiet und den benachbarten Bereich des CentrOs eine gemischte Baufläche (M/ASB) gem. § 5 Abs. 2 BauGB dar. Die Ableitungsregeln lassen eine Sondergebietsfestsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf einer gemischten Baufläche gemäß RFNP grundsätzlich zu, sofern Funktion und Wertigkeit der Fläche gewahrt bleiben. Die Frage, ob der Gebietscharakter der Fläche noch gegeben ist, stellt sich weiterhin insbesondere vor dem Hintergrund der bislang fehlenden Wohnbebauung. Laut "Masterplan Neue Mitte“, der als sonstige städtebauliche Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einzustufen ist. ist für das ehem. Stahlwerksgelände eine Nutzungsmischung mit relevantem Wohnanteil vorgesehen. die sich in der Maßstäblichkeit des RFNP als Gemischte Baufläche zusammenfassen ließe. Aufgrund von sukzessive hinzutretenden Sondergebietsfestsetzungen bleibt es fraglich, ob die Anforderungen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB weiterhin erfüllt sind. Es wird eine „schleichende" Entwicklung hin zu einem Fachmarktzentrum gesehen, das im RFNP eine Sondergebietsdarstellung erfordern würde.	Der RFNP weist den Vorhabenstandort innerhalb des Brammenrings als „Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)“ aus. Die Stadt Essen zielt hier auf die (Teil-)Funktion des RFNP als (gemeinsamer) Flächennutzungsplan ab (vgl. S. 4 a.E. des Textteils und der Begründung zum RFNP). Für den Bereich des Plangebiets und den benachbarten Bereich einschließlich des Westfield CentrO ist eine gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 Var. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Zutreffend erkennt die Stadt Essen, dass die Entwicklung einer Sondergebietsfestsetzung aus einer gemischten Baufläche zulässig ist. Hierzu wird ergänzend auf die Ausführungen in der Planbegründung verwiesen (s. Kapitel B 1.3). Die Funktion und Wertigkeit der dargestellten gemischten Baufläche werden gewahrt. Insbesondere der Gebietscharakter der Fläche wird durch die Sondergebietsfestsetzung nicht berührt. Bauflächen stellen nach § 1 Abs. 1 BauNVO -im Gegensatz zu Baugebieten- die allgemeine Art der baulichen Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen dar. Kennzeichnend für die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist, dass sie naturgemäß einen deutlich geringeren Regelungsgrad enthalten als die auf eine bestimmte Zweckbestimmung ausgerichteten Baugebiete, die auf der Ebene des Bebauungsplans eine weitergehende Konkretisierung und Detailliertheit aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Ausgangslage sind gemischte Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen, auch kerngebietstypische Nutzungen, als Hauptnutzungen geprägt, wobei für den räumlichen Bereich, für die eine gemischte Baufläche vorgesehen ist, für keine dieser Arten von Nutzungen eine überwiegende Prägung vorgesehen ist. Eine zwingend einzuhaltende Nutzungsmischung ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach nicht vorgegeben, zumal die Entwicklungsmöglichkeiten aus einer gemischten Baufläche gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vielfältig sind

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	(vgl. nur § 1 Abs. 2 Nr. 5 bis 9 BauNVO: MD, MDW, MI, MU, MK). Ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach von vornherein weder eine Nutzungsmischung noch eine bestimmte bzw. typische Gebietscharakteristik noch eine „Durchmischung“ eines Gebiets verbunden, stellt sich die Frage, ob der Gebietscharakter noch gewahrt ist, grundsätzlich nicht. Gleichwohl strebt die Stadt Oberhausen mit dem Masterplan Neue Mitte in der gesamten gemischten Baufläche eine entsprechende Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen an. Hierbei ist insbesondere auf die Entwicklung einer Wohnbebauung im Osten (Wohnquartier Stahlwerksgelände) und im Norden (Wohnquartier NEWAG-Gelände) des Plangebiets nebst Stahlwerkspark und Waldpark zu verweisen. U.a. für den östlichen Teil des ehemaligen Stahlwerkgeländes hat der Rat der Stadt Oberhausen bereits am 22.06.2020 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 750 -Osterfelder Straße/Brammenring- mit dem Ziel gefasst, dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Da das Planverfahren noch nicht abgeschlossen ist und insoweit kein Baurecht besteht, kann die Wohnbebauung zwangsläufig noch nicht realisiert sein. Dies steht der von der Stellungnehmenden in Frage gestellten Wahrung des Gebietscharakters jedoch nicht entgegen. Denn zum einen thematisiert die Stellungnehmende die (Teil-)Funktion des RFNP als (gemeinsamer) Flächennutzungsplan, der gem. § 1 Abs. 2 BauGB der vorbereitende Bauleitplan ist. Zum anderen ist die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche verfügbar, sodass die von der Stellungnehmenden geforderte Nutzungsmischung auch tatsächlich realisierbar ist. Des Weiteren besteht im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bereits eine gewerbliche Nutzungsmischung. Nördlich grenzt ein Baumarkt (HORNBACH, Brammenring 60), westlich ein Möbel- und Einrichtungshaus (POCO, Brammenring 64) und südlich eine Topgolf-Anlage (Brammenring 30) an. Im Südwesten befindet sich ein Brautmodengeschäft („Brautmodenerlebniscenter“ Wedding World, Brammenring 12). Der Westen des Gesamtareals entlang der Osterfelder Straße ist geprägt

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	durch u.a. das Fraunhofer Institut UMSICHT, einen Lebensmitteldiscounter (Lidl), eine große Spielhalle, ein Geschäft für Arbeitsbekleidung (Engelbert Strauss) sowie Hotels und Gastronomie. Nordöstlich des Brammenrings ist zudem ein Blumengroßhandel vorhanden. Da aus Sicht der Flächennutzungsplanung die gesamte im RFNP dargestellte gemischte Baufläche zu betrachten ist, ist eine Entwicklung zu einem Fachmarktzentrum weder zu erwarten noch vorgesehen. Die bereits vorhandenen vielfältigen Nutzungsmischungen im Gesamtareal und die mit dem Masterplan Neue Mitte verfolgten Ziele belegen dies. Darüber hinaus wird im Textteil und in der Begründung zum RFNP ausgeführt, dass Sonderbauflächen/ASB u.a. dargestellt werden, wenn ein Bereich aufgrund seiner Lage, seiner besonderen Standortfaktoren und/oder rechtlichen Vorgaben einer bestimmten, baulich geprägten Nutzung vorbehalten bleiben soll. Wie zuvor dargestellt, ist die gemischte Baufläche bereits durch eine bestehende Nutzungsmischung geprägt, die auf der Grundlage des Masterplans Neue Mitte weiter aufgefächert werden soll. Die Fläche ist demnach keiner bestimmten Nutzung vorbehalten. Die Darstellung einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebietes im RFNP ist daher nicht erforderlich und würde die in der dargestellten gemischten Baufläche verfolgten städtebaulichen Ziele geradezu konterkarieren. Die im Sondergebiet geplante Nutzung des großflächigen Einzelhandels ist eine Nutzung, die nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Ein Kerngebiet, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe als eine von zahlreichen vielfältigen Nutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind, kann hier unzweifelhaft aus dem RFNP entwickelt werden. Wird - wie hier - hingegen ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, wird eine einzelne, im Kerngebiet zulässige Nutzung herausgegriffen und zur Zweckbestimmung bzw. Nutzungsart des Sondergebiets

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	gemacht. Aus dem vielfältigen Spektrum der gemischten Baufläche wird demnach eine konkrete zulässige Nutzung aussortiert und zum Gegenstand des Sondergebiets gemacht. Dieses Herausgreifen ist mit Blick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.
LEP NRW Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll auf max. insgesamt 3.200 m² begrenzt werden. Damit überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente die im LEP-Grundsatz 6.5-6 verankerten 2.500 m² um 700 m² und haben sich im Gegensatz zur 1. Beteiligung noch einmal um annähernd 200 m² erhöht. Zum Schutz der bestehenden Angebote in umliegenden zentralen Versorgungsbereichen wird angeregt den Grundsatz 6.5-6 einzuhalten.	Nach Grundsatz G 6.5-6 LEP NRW soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. G 6.5-6 LEP NRW als Grundsatz der Raumordnung i. S. d. 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist jedoch gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG nicht zu beachten, sondern in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, d. h. G 6.5-6 LEP ist mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Auch der (nicht verbindliche) Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 (S. 42) bestätigt, dass eine Überschreitung der festgelegten Schwelle möglich und zulässig ist. Der Umfang der nach einer Sachverständigenerhebung der GMA im Bestandshaus von XXXLutz Rück im November 2022 ermittelten vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt insgesamt 3.200 m². Der Unterschied zu den planerisch ursprünglich angenommenen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Bestandshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, erfolgt am neuen Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring keine Verkaufsflächenerweiterung. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der 1:1-Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes sowie angesichts einer voraussichtlich zu erwartenden sehr geringen Umverteilungswirkung (s. Gutachten der GMA vom 20.04.2023, S. 48ff, insbesondere Tabelle 10), unter Berücksichtigung einer Attraktivitätssteigerung, sind durch die Überschreitung der Verkaufsflächenschwelle für zentrenrelevante Randsortimente nach Grundsatz 6.5-6 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf das zentralörtliche System absehbar. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Abweichung von G 6.5-6 LEP NRW daher gerechtfertigt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.	
IV.B 10 **Stadt Gelsenkirchen, Amt 61 Stadtplanung** **Goldbergstraße 12, 45875 Gelsenkirchen** **Stellungnahme vom 28.08.2023**	
Vielen Dank für die erneute Beteiligung der Stadt Gelsenkirchen an dem Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28. Die Stadt Gelsenkirchen hatte bereits am 18.10.2022 zur 1. Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Stellung zum Bebauungsplanverfahren VBB Nr. 28 „Brammenring“ bezogen. Einige Aspekte aus der Stellungnahme wurden berücksichtigt, wofür sich die Stadt Gelsenkirchen bedankt. Folgende Aspekte sind jedoch unzureichend in den Entwurf des VBB Nr. 28 eingeflossen und sollten Berücksichtigung finden:	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Zielsetzung des VBB Nr. 28 Auf S. 3 der Begründung zum Entwurf des VBB Nr. 28 steht als eine wesentliche Zielsetzung der Planung die „Ergänzung der Versorgungsfunktion des angrenzenden übergeordneten zentralen Versorgungsbereiches Neue Mitte Oberhausen mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung…“. Diese Zielsetzung wird seitens der Stadt Gelsenkirchen kritisch gesehen. Bereits heute überschreiten die Entwicklungen am Standort Neue Mitte und Umfeld die zentralörtliche Funktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum zu Lasten vergleichbarer Nachbarkommunen. Bereits heute sind auch laut Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen von 2022 am Sonderstandort Brammenring eine Vielzahl großflächiger Märkte mit einem Anteil zentrenrelevanter Sortimente (u.a. Brautmoden, Lidl, Engelbert-Strauß, zentrenrelevante Randsortimente Hornbach, Poco und Gartencenter) vorhanden, die in ihrer Wirkung weit über eine Ergänzung der Versorgungsfunktion des ZVB Neue Mitte hinausgehen. Mit der hier geplanten Ansiedlung und der geplanten Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes wird dies noch weiter verstärkt. Von einer ergänzenden Funktion des Standortes für den ZVB Neue Mitte kann dann allein aufgrund der Verkaufsflächen und der zu erzielenden Umsätze am Sonderstandort Brammenring nicht mehr ausgegangen werden.	Als eines von drei Hauptplanungszielen der Planung soll die Versorgungsfunktion des angrenzenden übergeordneten zentralen Versorgungsbereiches Neue Mitte Oberhausen mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung innerhalb des im EHK 2022 ausgewiesenen Sonderstandortes Brammenring ergänzt werden. Die planerischen Festsetzungen einschließlich Verkaufsflächenflächenfestsetzungen werden nach einem weiteren Hauptplanungsziel unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2022 getroffen. Dieses fortgeschriebene Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2022 ist als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Die Neue Mitte Oberhausen ist in diesem Konzept als übergeordneter zentraler Versorgungsbereich (ZVB) mit einem deutlichen Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich definiert mit einer gesamtstädtischen und (faktisch) überörtlichen Versorgungsfunktion. Der ZVB Neue Mitte Oberhausen umfasst dabei im Wesentlichen das Einkaufszentrum Westfield CentrO sowie dessen angrenzende Bereiche. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 liegt außerhalb dieses abgegrenzten ZVB, da das sog. Stahlwerksgelände am Brammenring mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2022 aus dem ZVB Neue Mitte Oberhausen ausgegliedert und stattdessen als „Sonderstandort Brammenring“ festgelegt wurde. Nach dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept sind Sonderstandorte als Positivstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen ausdrücklich der „Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche“ (S. 122 EHK). Der Festlegung solcher Sonderstandorte liegt der Gedanke zugrunde, dass eine gesamtstädtische Konzentration auf wenige, aber leistungsfähige Standorte sinnvoll ist, um der Kundensicht gerecht zu werden und auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interes-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	santere Standorte zu schaffen. Dabei wurde auch in Rechnung gestellt, dass der Standort Brammenring bereits eine hohe Verkaufsflächenausstattung hat. Die Verlagerung und Erweiterung von XXXLutz (Rück) trägt zu einer Attraktivitätssteigerung des Sonderstandortes Brammenring bei. Dies ist stadtentwicklungspolitisch so auch gewünscht und vom Einzelhandelskonzept entsprechend vorgesehen. Der Sonderstandort Brammenring, in dessen Bereich sich das Plangebiet befindet, hat einen Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (Baumarktsortiment i.e.S. sowie ergänzend (Berufs-)Bekleidung) und ein ergänzendes Angebot insbesondere im langfristigen Bereich (Möbel), das durch das Vorhaben ausgeweitet wird. Soweit die Stellungnehmende die derzeitige Ausstattung der vorhandenen Betriebe anspricht, werden diese durch das Vorhaben nicht tangiert. Vielmehr wird das Plangebiet entsprechend den im Einzelhandelskonzept genannten Vorgaben und Zielvorstellung überplant. Dabei ist weiter zu berücksichtigen, dass Sonderstandorte grundsätzlich nicht zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment genutzt werden dürfen, soweit nicht bereits Genehmigungen im Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes genehmigt waren. Hinzu kommt, dass es sich hier um eine Verlagerung eines Bestandsbetriebes und die gleichzeitige Erweiterung um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, nicht hingegen um eine Neuansiedlung. Die Planung steht demnach mit den städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielen sowie städtebaulichen Konzepten der Stadt Oberhausen im Einklang.
Ableitung aus dem Regionalen/zukünftig Gemeinsamen Flächennutzungsplan Die Stadt Gelsenkirchen stellt es weiterhin infrage, dass die Sondergebiets-	Der RFNP weist den Vorhabenstandort innerhalb des Brammenrings als „Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)“ aus. Die Übernahme der Gesamtplanung des informellen Masterplans „Neue Mitte“ würde den Rahmen des nur für einen begrenzten räumlichen Aus-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
planung des VBB Nr. 28 aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP), zukünftig Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP), abzuleiten ist. Zwischenzeitlich sind mehrere großflächige Einzelhandelsentwicklungen auf dem Gelände entstanden, die zusammen mit der Neuansiedlung des Möbelmarktes ein regionales Gewicht erhalten und durch ihre Größenordnung einen Sonderstandort auch im RFNP/GFNP begründen. Auch die erwähnte zukünftig geplante Wohnbebauung im Umfeld des ehemaligen Stahlwerksgeländes liegt räumlich getrennt, so dass der Standort auch weiterhin eine wohnsiedlungsräumlich nicht-integrierte Lage aufweist. Zusammen mit der Ansammlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und ergänzender Gastronomie sowie den bereits heute schon spürbaren negativen Verkehrsauswirkungen ist aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen die Darstellung einer Sonderbaufläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das gesamte Stahlwerksgelände zwingend.	schnitt des ehemaligen Stahlwerksgeländes geltenden Vorhabenbereichs sprengen. Die Stadt Gelsenkirchen zielt hier auf die (Teil-)Funktion des RFNP als (gemeinsamer) Flächennutzungsplan ab (vgl. S. 4 a. E. des Textteils und der Begründung zum RFNP). Für den Bereich des Plangebiets und den benachbarten Bereich einschließlich des Westfield CentrO ist eine gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 Var. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung einer Sondergebietsfestsetzung aus einer gemischten Baufläche ist zulässig. Hierzu wird ergänzend auf die Ausführungen in der Planbegründung verwiesen (s. Kapitel B 1.3). Die Funktion und Wertigkeit der dargestellten gemischten Baufläche werden gewahrt. Insbesondere der Gebietscharakter der Fläche wird durch die Sondergebietsfestsetzung nicht berührt. Bauflächen stellen nach § 1 Abs. 1 BauNVO - im Gegensatz zu Baugebieten - die allgemeine Art der baulichen Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen dar. Kennzeichnend für die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist, dass sie naturgemäß einen deutlich geringeren Regelungsgrad enthalten als die auf eine bestimmte Zweckbestimmung ausgerichteten Baugebiete, die auf der Ebene des Bebauungsplans eine weitergehende Konkretisierung und Detailliertheit aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Ausgangslage sind gemischte Bauflächen i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen, auch kerngebietstypische Nutzungen, als Hauptnutzungen geprägt, wobei für den räumlichen Bereich, für die eine gemischte Baufläche vorgesehen ist, für keine dieser Arten von Nutzungen eine überwiegende Prägung vorgesehen ist. Eine zwingend einzuhaltende Nutzungsmischung ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach nicht vorgegeben, zumal die Entwicklungsmöglichkeiten aus einer gemischten Baufläche gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vielfältig sind (vgl. nur § 1 Abs. 2 Nr. 5 bis 9 BauNVO: MD, MDW, MI, MU, MK). Ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	demnach von vornherein weder eine Nutzungsmischung noch eine bestimmte bzw. typische Gebietscharakteristik noch eine „Durchmischung“ eines Gebiets verbunden, stellt sich die Frage, ob der Gebietscharakter noch gewahrt ist, grundsätzlich nicht. Gleichwohl strebt die Stadt Oberhausen mit dem Masterplan Neue Mitte in der gesamten gemischten Baufläche eine entsprechende Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen an. Hierbei ist insbesondere auf die Entwicklung von Wohnbebauung im Osten (Wohnquartier Stahlwerksgelände) und im Norden (Wohnquartier NEWAG-Gelände) des Plangebiets nebst Stahlwerkspark und Waldpark zu verweisen. Des Weiteren besteht im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bereits eine gewerbliche Nutzungsmischung. Nördlich grenzt ein Baumarkt (HORNBACH, Brammenring 60), westlich ein Möbel- und Einrichtungshaus (POCO, Brammenring 64) und südlich eine Topgolf-Anlage (Brammenring 30) an. Im Südwesten befindet sich ein Brautmodengeschäft („Brautmodenerlebniscenter“ Wedding World, Brammenring 12). Der Westen des Gesamtareals entlang der Osterfelder Straße ist geprägt durch u.a. das Fraunhofer Institut UMSICHT, einen Lebensmitteldiscounter (Lidl), eine große Spielhalle, ein Geschäft für Arbeitsbekleidung (Engelbert Strauss) sowie Hotels und Gastronomie. Nordöstlich des Brammenrings ist zudem ein Blumengroßhandel vorhanden. Da aus Sicht der Flächennutzungsplanung die gesamte im RFNP dargestellte gemischte Baufläche zu betrachten ist, ist eine Entwicklung zu einem Fachmarktzentrum weder zu erwarten noch vorgesehen. Die bereits vorhandenen vielfältigen Nutzungsmischungen im Gesamtareal und die mit dem Masterplan Neue Mitte verfolgten Ziele belegen dies. Darüber hinaus wird im Textteil und in der Begründung zum RFNP ausgeführt, dass Sonderbauflächen/ASB u.a. dargestellt werden, wenn ein Bereich aufgrund seiner Lage, seiner besonderen Standortfaktoren und/oder rechtlichen Vorgaben einer bestimmten, baulich geprägten Nut-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	zung vorbehalten bleiben soll. Wie zuvor dargestellt, ist die gemischte Baufläche bereits durch eine bestehende Nutzungsmischung geprägt, die auf der Grundlage des Masterplans Neue Mitte weiter aufgefächert werden soll. Die Fläche ist demnach keiner bestimmten Nutzung vorbehalten. Die Darstellung einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebietes im RFNP ist daher nicht erforderlich und würde die in der dargestellten gemischten Baufläche verfolgten städtebaulichen Ziele geradezu konterkarieren. Die im Sondergebiet geplante Nutzung des großflächigen Einzelhandels ist eine Nutzung, die nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Ein Kerngebiet, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe als eine von zahlreichen vielfältigen Nutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind, kann hier unzweifelhaft aus dem RFNP entwickelt werden. Wird - wie hier - hingegen ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, wird eine einzelne, im Kerngebiet zulässige Nutzung herausgegriffen und zur Zweckbestimmung bzw. Nutzungsart des Sondergebiets gemacht. Aus dem vielfältigen Spektrum der gemischten Baufläche wird demnach eine konkrete zulässige Nutzung aussortiert und zum Gegenstand des Sondergebiets gemacht. Dieses Herausgreifen ist mit Blick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.
Berücksichtigung der Ziele/Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung Gemäß Ziel 6.5.4 des Landesentwicklungsplanes und entsprechend dem Entwurf des Regionalplans Ruhr ist auch bei Planungen zur Ansiedlung/Erweiterung nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels wie dem Möbelein-	Nach dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept ergibt sich gemessen an der in Oberhausen vorhandenen Kaufkraft gesamtstädtisch eine Zentralität von 1,16. Diese wird vom Konzeptersteller angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum, des starken Wettbewerbsumfeldes sowie der Bedeutung des Online-Handels als angemessen bewertet. Soweit gegenüber dem EHK Oberhausen 2007 eine

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
zelhandel eine Orientierung des Umsatzes am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential nötig. Hintergrund ist, dass bei bereits bestehenden hohen Zentralitäten der Standortgemeinde auch bereits geringe Verkaufsflächenzuwächse zu negativen Auswirkungen in der Region und auf die Versorgungsfunktion anderer Gemeinden führen können. Gemäß Einzelhandelskonzept 2022 der Stadt Oberhausen hat sich die Zentralität der Stadt Oberhausen in den letzten Jahren trotz des Wettbewerbsumfeldes und Onlinehandels erhöht (insgesamt auf 1,16), was auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland schließen lässt. Eine Auseinandersetzung mit Ziel 6.5.4 erfolgt vor diesem Hintergrund im Rahmen des VBB Nr. 28 nur unzureichend. Der Anteil des geplanten zentrenrelevanten Randsortiments wird im VBB Nr. 28 auf max. 3.200 m² begrenzt. Hiermit wird jedoch der in Grundsatz 6.5.6 des LEP NRW festgelegte Rahmen von 2.500 m² überschritten. Diese Vorgabe des LEP sollte zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche insbesondere auch vor dem Hintergrund der ohnehin hohen Zentralität in Oberhausen dringend eingehalten werden. Ebenso wird den Zielen 6.5.7 und 6.5.8 des LEP NRW nicht ausreichend Rechnung getragen, da nur eine „Briefmarke“ des Standortes überplant wird und keine steuernde Einzelhandelsplanung für das gesamte ehemalige Stahlwerksgelände auch zur Steuerung zukünftiger Entwicklungen erfolgt.	Zunahme des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen gewesen ist, ist zu berücksichtigen, dass eine Vergleichbarkeit der Zentralitätswerte von 2007 zu 2022 aufgrund unterschiedlicher Datengrundlagen und Berechnungsmethoden ohnehin nur eingeschränkt möglich ist. Nach dem Grundsatz 6.5-4 des Landesentwicklungsplans soll eine Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den zu erwartenden Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplante Sortimentsgruppe nicht überschreiten. Dieser Grundsatz wird hier beachtet. Die Gesamtkaufkraft in Oberhausen für die projektrelevanten Sortimente (Möbelkernsortiment und Randsortimente) liegt bei ca. 139,6 Mio. €. Der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens liegt bei max. 72,8 Mio. €, sodass Grundsatz 6.5-4 LEP beachtet und die Gesamtgrößenordnung des Vorhabens als standortadäquat für Oberhausen bewertet wird. Nach einer Sachverständigenerhebung der GMA im Bestandshaus von XXXLutz Rück im November 2022 wurden insgesamt 3.200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente festgestellt. Der Unterschied zu den planerisch ursprünglich angenommenen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente im Bestandshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde. Vor diesem Hintergrund sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan künftig diese 3.200 m² Verkaufsfläche als maximale Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Innerhalb dieser 3.200 m² wird ein Flächenpool festgesetzt, der der Betreiberin ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht und der im Rahmen der Auswirkungsanalyse der GMA vom März 2023 geprüft wurde.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Nach Grundsatz G 6.5-6 LEP NRW soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. G 6.5-6 LEP NRW als Grundsatz der Raumordnung i. S. d. 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist jedoch gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG nicht zu beachten, sondern in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, d. h. G 6.5-6 LEP ist mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Auch der (nicht verbindliche) Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 (S. 42) bestätigt, dass eine Überschreitung der festgelegten Schwelle möglich und zulässig ist. Der Umfang der vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt am Altstandort wie oben bereits ausgeführt insgesamt 3.200 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, erfolgt am neuen Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring keine Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Sortimente. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der 1:1-Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes sowie angesichts einer voraussichtlich zu erwartenden sehr geringen Umverteilungswirkung (s. Gutachten der GMA vom 20.04.2023, S. 48ff, insbesondere Tabelle 10), unter Berücksichtigung einer Attraktivitätssteigerung, sind durch die Überschreitung der Verkaufsflächenschwelle für zentrenrelevante Randsortimente nach Grundsatz 6.5-6 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf das zentralörtliche System absehbar. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Abweichung von G 6.5-6 LEP NRW daher gerechtfertigt. Das Ziel 6.5-7 ist hier nicht von Belang, da kein vorhandener Einzelhan-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	delsstandort überplant werden soll. Dem Ziel 6.5-8 wird entsprochen. Demnach sollen die Gemeinden „dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenwirken.“ Auch sollen Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verhindert werden. Bei dem Standortbereich ehem. Stahlwerksgelände Ost / Brammenring handelt es sich zwar um einen bestehenden Agglomerationsstandort, der durch die Ansiedlung von XXXL Rück am Planstandort verfestigt und erweitert wird, die umliegenden bestehenden Einzelhandelsbetriebe am Brammenring (Poco, Hornbach) sowie das Plangrundstück befinden sich jedoch in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Zudem handelt es sich bei dem Planvorhaben und die o. g. bestehende Anbieterin um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem eindeutig nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Zentrenrelevante Sortimente werden lediglich als Randsortiment angeboten. Durch die vorgenommene Verkaufsflächenbegrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf die Größenordnung von max. 3.200 m² entsprechend der Vorgabe des LEP NRW werden zudem Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vermieden. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass der Projektstandort im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen dem Sonderstandort Brammenring zugeordnet wird, an welchem die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausdrücklich vorgesehen ist. Durch die gezielte Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Sonderstandorte wird der Entstehung von neuen Einzelhandelsagglomerationen an sonstigen Standorten im Stadtgebiet aktiv entgegengewirkt.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Verträglichkeitsgutachten Das durch die gma vorgelegte Gutachten vom 20.04.2023 berücksichtigt aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen weiterhin nur unzureichend bereits erfolgte Vorschädigungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen. Es wird bemängelt, dass die Auswirkungen, die durch das zentrenrelevante Randsortiment ausgelöst werden, ebenso wie im Gutachten 2015 nur für die zentralen Versorgungsbereiche von Oberhausen ermittelt wurden (vgl. S. 19, Gutachten der gma, 2023). Aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen hätte diese Untersuchung auf die ZVB der Nachbarstädte ausgeweitet werden müssen. So überzeugt vor dem Hintergrund bereits vorhandener Vorschädigungen auch die folgende gutachterliche Aussage nicht: „Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wenn bereits in der Standortkommune im Rahmen dieser Modellrechnung keine wesentlichen Auswirkungen absehbar sind, dies erst recht für die Umlandkommunen gilt“ (ebenfalls S. 19, Gutachten gma, 2023). Durch die bereits vorhandenen und noch geplanten Einzelhandelsansiedlungen ergeben sich in der summarischen Betrachtung Dimensionen zentrenrelevanter Sortimente und Randsortimente, die im Rahmen der Auswirkungsanalyse der gma auch bezogen auf ihre regionalen Auswirkungen hätten mitbetrachtet werden müssen. Lediglich redaktionell wird darauf verwiesen, dass auf S. 24 des Gutachtens anstelle des Hornbach Baumarktes ein Hellweg-Baumarkt am Standort Brammenring genannt wird.	Die GMA-Auswirkungsanalyse wurde im April 2023 aktualisiert und fortgeschrieben. Wie in der alten Auswirkungsanalyse der GMA aus 2015/2016 werden auch in der aktuellen Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 im Sinne eines modellhaften, realitätsnahen worst-case-Ansatzes die Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente ausschließlich bezogen auf die Stadt Oberhausen untersucht. Dies ist zum einen methodisch einwandfrei und realitätsnah, da die Auswirkungen gegenüber Einzelhandelsstandorten im näheren Umfeld eines Vorhabens grundsätzlich stärker sind und geringer werden, je weiter sich ein Wettbewerbsstandort vom Planstandort entfernt befindet. Zum anderen ändert sich die Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente gegenüber dem aktuellen Bestand nicht, d.h. es sind insgesamt nur vergleichsweise geringe absolute Umsatzzuwächse zu erwarten, die - über einen größeren Raum verteilt – zu prozentual sehr niedrigen Umverteilungsquoten führen würden. Somit würde das Umverteilungsmodell „verwässert“. Zusammenfassend kann bezüglich dieser Methodik festgehalten werden, dass, wenn es in Oberhausen zu keinen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen kommt, dies in den Nachbarstädten erst recht nicht der Fall sein wird. Die Ergebnisse der GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 zeigen auf, dass – selbst bei der Unterstellung, dass der zusätzlich am Planstandort erwirtschaftete Umsatz bei zentrenrelevanten Randsortimenten allein gegenüber dem Einzelhandel in Oberhausen umverteilungswirksam würde – hier keine städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten sind (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 48 ff, insbesondere Tabelle 10). Auf S. 49 der GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 hat sich die GMA bereits in einer überschlägigen Modellrechnung mit den potenziel-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	len Auswirkungen der Sortimentsgruppe GPK / Hausrat / Haushaltswaren auseinandergesetzt und den zusätzlichen Umsatz in dieser Sortimentsgruppe den Umsätzen in Oberhausen (aus der Wettbewerbserhebung der GMA) und im Untersuchungsraum (Daten aus den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten; ohne Mülheim an der Ruhr) gegenübergestellt. Dabei wurde eine Umsatzumverteilungsquote von 0,8 % über den gesamten Untersuchungsraum ermittelt. Angesichts der Tatsache, dass die Umverteilungen in Oberhausen selbst deutlich höher liegen werden als im weiter entfernten Gelsenkirchen, liegen potenzielle Umverteilungseffekte in Gelsenkirchen und den dortigen zentralen Versorgungsbereich auf so niedrigem Niveau, dass sie mit Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr seriös zu ermitteln sind. Vor diesem Hintergrund ist auch keine spezifische Auseinandersetzung mit den möglichen Vorschädigungen in Gelsenkirchener zentralen Versorgungsbereichen notwendig. Eine summarische Betrachtung auch der bereits vorhandenen und der noch geplanten Einzelhandelsansiedlungen ist weder erforderlich noch sachgerecht. Hinsichtlich der „noch geplanten“ Betriebe ist schon unklar, welche Betriebe dies mit Blick auf den Masterplan Neue Mitte sein sollen bzw. ob und wenn ja, wann mit ihrer Ansiedlung gerechnet werden soll. Damit wäre eine gutachterliche Bewertung insoweit völlig willkürlich und „ins Blaue hinein“. Bezüglich der bereits vorhandenen Betriebe ist zu berücksichtigen, dass deren Auswirkungen bereits im gesamten Markt angekommen sind. Denn bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe prägen die angetroffene städtebauliche Situation maßgeblich; der Markt hat sich auf ihr Vorhandensein eingestellt. Deren Umsätze und Wirkungen sind bereits im Markt verteilt, da diese Betreiber am Markt etabliert und Bestandteil des bestehenden Einzelhandelsangebotes sind. Sie sind daher -auch nach der Rechtsprechung- nicht summarisch zu berücksichtigen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Die Auswirkungsanalyse wird hinsichtlich der korrekten Baumarktbetreiberin am Brammenring auf S. 24 redaktionell korrigiert.
Zuordnung der Randsortimente im VBB Nr. 28 Sowohl zentrenrelevantes wie nicht-zentrenrelevantes Randsortiment sollten gemäß Einzelhandelserlass eindeutig sachlich dem jeweiligen Kernsortiment zuzuordnen sein (vgl. S. 17, Kap. 2.2.8 Einzelhandelserlass NRW 2021). Kinderwagen (vgl. S. 18, Gutachten gma, 2023) und Kinderautositze sind kein möbelmarktrelevantes Randsortiment und somit auszuschließen. Zudem wird angeregt, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (u.a. Papier, Schreibwaren, Büroartikel, Taschen) von max. 50 m² herauszunehmen, da sie ebenfalls im Sinne des Einzelhandelserlasses nicht zu den Randsortimenten eines Möbelladens zählen. (vgl. hierzu auch S. 54, Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet, Definition von unzulässigen Randsortimenten eines Möbelmarktes, 3. Fortschreibung 2020).	Zu den Verkaufsflächenobergrenzen kann folgendes festgehalten werden: Das zentrenrelevante Randsortiment soll insgesamt in der bisherigen Größenordnung von insgesamt 3.200 m² beibehalten werden. Die Verkaufsflächenverhältnisse innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Elektrokleingeräte, Heimtextilien, Haus-/Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen), Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auch am neuen Standort weitgehend beibehalten werden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für die Betreiberin und um Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente treffen zu können, soll ein sog. Flächenpool für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Im Zuge dessen wird ein gewisser Erweiterungsspielraum (jeweils ca. +20 % der heutigen Verkaufsfläche) für die einzelnen Sortimente ermöglicht. Die jeweils festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimenten sind jedoch als Maximalwerte zu verstehen. Mit der Ausschöpfung eines Sortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Sortimente einher. In der Summation können die zentrenrelevanten Randsortimente am Planstandort über die 3.200 m² hinaus nicht erweitert werden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 18 - 20, insbesondere Tabelle 1). Dieser Flächenpool wurde von der GMA bereits als städtebaulich verträglich bewertet. Bereits heute führt XXXLutz Rück in gewissem Maße Kinderwagen. Diese sollen auch künftig am Planstandort zulässig sein, aber das Flächenangebot am neuen Standort nicht ausgeweitet werden, da es sich hier nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung eines bestehenden Marktes handelt.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	Nach der Begründung zu Z 6.5-5 LEP NRW haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein („keine ins Gewicht fallende Bedeutung“); Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente mit einem Gesamtumfang von max. 50 m² sind eindeutig untergeordnet, sowohl hinsichtlich der Fläche als auch hinsichtlich des Umsatzes. Gleiches gilt für die sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimente, zu denen nach der Oberhausener Sortimentsliste auch Kinderwagen gehören. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 500 m² haben diese sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimente keine ins Gewicht fallende Bedeutung und stellten erst recht „kein wesentliches Standbein“ des Vorhabens dar. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die nicht zentrenrelevanten Sortimente nicht (explizit) als Randsortimente festgesetzt sind. Sollten diese sodann als „Kernsortiment“ qualifiziert werden, würde sich aus landesplanerischer Sicht kein Unterschied ergeben.
Abschließend bedankt sich die Stadt Gelsenkirchen für eine weitergehende Berücksichtigung ihrer Belange und Anregungen im weiteren Verfahren zum VBB Nr. 28.	Auf die vorangegangene Abwägung wird verwiesen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.	

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
IV.B 11	**Stadt Duisburg, Amt 61** **Stadtentwicklung und Projektmanagement** **Friedrich-Albert-Lange-Platz 7, 47051 Duisburg** **Stellungnahme vom 29.08.2023**	
Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Duisburg an der genannten Planung der Stadt Oberhausen. Die Stadt Duisburg begrüßt die Verlagerung des derzeitigen Standortes des Möbel- und Einrichtungshauses XXXLutz an der Straßburger Straße / Seilerstraße zugunsten der Realisierung von Wohnbebauung, da damit jahrzehntelange Nutzungskonflikte am Altstandort zwischen dem derzeitigen Möbel- und Einrichtungshaus und der umgebenden Wohnbebauung beseitigt werden können. In diesem Verfahrensschritt der 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Stadt Duisburg Anmerkungen zu dem als Anlage 1 zur Begründung beigefügten Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von XXL Rück auf das Stahlwerksgelände Ost in Oberhausen“ der GMA vom 20.04.2023:		Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
1. Es gibt Abweichungen zu den Datensätzen der Kaufkraft innerhalb der Sortimentsgruppe Möbel: In der Tabelle 2 der Auswirkungsanalyse der GMA wird die Kaufkraft in Zone 1 für Möbel mit 77,7 Millionen beziffert (S. 31). Dagegen wird die Kaufkraft für Möbel im EHZK der Stadt Oberhausen 2022 mit 64,4 Millionen (S. 29) beziffert. Diese Abweichung ist aus Sicht der Stadt Duisburg nicht nachvollziehbar und zu begründen.		Der Unterschied der Kaufkrafthöhe beruht darauf, dass die jeweiligen Gutachterbüros (GMA [Auswirkungsanalyse] bzw. Stadt + Handel [Einzelhandelskonzept]) unterschiedliche Datengrundlagen und Berechnungsmethoden verwenden. In der Auswirkungsanalyse wird dementsprechend darauf hingewiesen, dass die Kaufkraft sich aus den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie aus GMA-Berechnungen ergibt. Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial beruht auf GMA-Berechnungen aus dem Jahre 2022 (S. 30 ff der Auswirkungsanalyse). Demgegenüber liegen der Tab. 3 auf S. 29 des Einzelhandelskonzepts 2022 Daten der IFH Retail Consultants GmbH aus dem Jahre 2017 zu-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	grunde. Auch aufgrund des unterschiedlichen Alters der Daten und der in den letzten Jahren steigenden Umsatzentwicklung des Möbeleinzelhandels (vgl. dazu S. 15 der Auswirkungsanalyse) -insbesondere in der Zeit der Pandemie- kann es daher zu einer unterschiedlichen Kaufkraftberechnung kommen.
2. In der aktualisierten Auswirkungsanalyse der GMA werden die Auswirkungen auf den Möbelvollsortimenter „Möbel und Küchen Rüsen“ (Kaiserswerther Str. 14, 47249 Duisburg, 12.000 m²) nicht untersucht. Die Stadt Duisburg möchte darauf hinweisen, dass auch diese Möbelgeschäft von Bedeutung ist und von dem Standort in Oberhausen betroffen sein könnte.	Der Möbelvollsortimenter „Möbel und Küchen Rüsen“, Kaiserswerther Str. 14, 47249 Duisburg wurde in der Auswirkungsanalyse untersucht. Dies ergibt sich ausdrücklich aus Karte 4, S. 36 der Auswirkungsanalyse, in der die untersuchten Wettbewerber mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche zeichnerisch dargestellt und benannt sind. Soweit der Markt nicht explizit namentlich im Textteil benannt wurde, beruht dies auf dem Umstand, dass er nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu den „Hauptwettbewerbern“ des Vorhabens zählt.
3. Gemäß EHK 2022 der Stadt Oberhausen werden in der Tabelle 8 auf S. 50 die warengruppenspezifischen Entwicklungsimpulse für die Stadt Oberhausen bis 2025 dargestellt. Entsprechend dieser Tabelle ist für die Warengruppe GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör kein Entwicklungspotenzial zu sehen. Dementsprechend ist diese Sortimentsgruppe auf den Bestand (ohne Entwicklungspotenzial entsprechend dem „Flächenpool“) festzuschreiben.	Zutreffend gibt die Stellungnehmende die Angaben in Tabelle 8 auf S. 50 des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts wieder. Die (absatzwirtschaftliche) Entwicklungsperspektive bzw. das Entwicklungspotenzial ist jedoch entsprechend den Ausführungen auf S. 42 des Einzelhandelskonzeptes zu interpretieren. Danach soll die Entwicklungsperspektive keinen abschließenden Begründungszusammenhang für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen im Einzelfall zu untersuchen. Eine geringe oder fehlende Entwicklungsperspektive -wie von der Stellungnehmenden gerügt- stellt daher keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“ dar, sondern ist im Rahmen einer späteren standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung zu berücksichtigen. Das ist hier geschehen, wozu auf die Prüfung und den Abwägungsvorschlag zu Ziff. 4 b. verwiesen wird (dort insbesondere auf den

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	vorletzten und letzten Absatz).
4. Aus Sicht der Stadt Duisburg werden die LEP-Grundsätze 6.5-4 und 6.5-6 in der Auswirkungsanalyse und in der Begründung nicht ausreichend berücksichtigt und es ist keine nachvollziehbare Argumentation für ein Abweichen von den Grundsätzen erkennbar. a. Die Abwägung des Grundsatzes 6.5-4 LEP in der Begründung der 2. Beteiligung kann zum VBB 28 nicht nachvollzogen werden. Der LEP 2017 bezieht sich auf eine Untersuchung („Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“, Junker und Kruse), in der festgestellt wurde, dass bei einer bereits sehr hohen Zentralität einer Standortgemeinde auch vergleichsweise geringe Zuwächse in besonderem Maße schädliche Auswirkungen aus der Region hervorrufen können. Dementsprechend heißt es im Einzelhandelserlass NRW 2021, …“ist eine sortimentsbezogene Gegenüberstellung von Umsatz zu gemeindlicher Kaufkraft vorzunehmen“[…] zentrale Aspekte für die Abwägung sind u.a. die durch eine solche Planung möglichen negativen Folgewirkungen auf ZVBs (auch unterhalb der Schwelle einer wesentlichen Beeinträchtigung)“. Entsprechend dem EHK 2022 der Stadt Oberhausen liegt im Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör die Zentralitätskennziffer deutlich über 1 (=1,68). Demzufolge bindet die Stadt Oberhausen in dieser Warengruppe Kaufkraft weit über die mittelzentrale Versorgungsfunktion hinaus aus der Region. Dies überschreitet die Versorgungsfunktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum zur Deckung der „ Grundversorgung“ und des mittelfristigen bzw. „gehobenen“ periodischen Bedarfs.	Nach dem Grundsatz 6.5-4 des Landesentwicklungsplans soll eine Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den zu erwartenden Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplante Sortimentsgruppe nicht überschreiten. Dieser Grundsatz wird hier beachtet. Die Gesamtkaufkraft in Oberhausen für die projektrelevanten Sortimente (Möbelkernsortiment und Randsortimente) liegt bei ca. 139,6 Mio. €. Der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens liegt bei max. 72,8 Mio. €, sodass Grundsatz 6.5-4 LEP beachtet und die Gesamtgrößenordnung des Vorhabens als standortadäquat für Oberhausen bewertet wird. Soweit die Stellungnehmende den Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör anspricht, wird eine Umsatzerwartung von max. 6,9 Mio. Euro prognostiziert. Die gemeindliche Kaufkraft liegt mit 21,4 Mio. Euro deutlich darüber (vgl. Tab. 2, S. 31 Auswirkungsanalyse).

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
b. Die Abwägung des Grundsatzes 6.5-6 LEP in der Begründung der 2. Beteiligung kann zum VBB 28 nicht nachvollzogen werden. Dort heißt es „Die als geplante Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente am Verlagerungsort von insgesamt max. 3.200 qm entspricht der bisherigen am Altstandort […] geführten Verkaufsfläche. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, führt der neue Standort somit nicht zu einer Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Randsortimente“. - Laut Einschätzung der Stadt Duisburg handelt es sich hierbei nicht um eine Standortverlagerung, sondern um eine Neuetablierung verbunden mit einer Verkaufsflächenerweiterung. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass durch das Planvorhaben Umsatzverteilungsprozesse ausgelöst werden, die weitreichendere Auswirkungen zur Folgen haben, als eine reine Bestandsverlagerung. - Mit dem Beschluss zur Vergrößerung des Plangebietes geht eine Verkaufsflächenvergrößerung der zentrenrelevanten Sortimente um 200 m² einher. Im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung und innerhalb der Auswirkungsanalyse der GMA (2015/2016) wurden die zentrenrelevanten Sortimente auf 3.000 m² begrenzt. So heißt es im Gutachten auf S. 12: „Am Standort sind nach Angaben des Auftraggebers ca. 3.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente genehmigt“. In den Planunterlagen zur Behördenbeteiligung und im Gutachten heißt es „Im Zuge der Verlagerung und Erweiterung des Möbelhauses XXXL Rück soll die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht vergrößert werden“ (S. 48). Im Rahmen der nun vorliegenden 2. Behördenbeteiligung wird die zentrenrelevante Verkaufsfläche mit 3.200 m² beschrieben. Be-	Die Einschätzung der Stellungnehmenden wird nicht geteilt. Nach Grundsatz G 6.5-6 LEP NRW soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. G 6.5-6 LEP NRW als Grundsatz der Raumordnung i. S. d. 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist jedoch gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG nicht zu beachten, sondern in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, d. h. G 6.5-6 LEP ist mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Auch der (nicht verbindliche) Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 (S. 42) bestätigt, dass eine Überschreitung der festgelegten Schwelle möglich und zulässig ist. Der Umfang der nach einer Sachverständigenerhebung der GMA im Bestandshaus von XXXLutz Rück im November 2022 ermittelten vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt insgesamt 3.200 m². Der Unterschied zu den planerisch ursprünglich angenommenen 3.005 m² liegt nicht in einer Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Bestandshaus, sondern ist auf die Neuzuordnung des Sortimentes Matratzen zurückzuführen, das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen 06/2022 nun als zentrenrelevant eingestuft wurde. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, erfolgt am neuen Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring keine Verkaufsflächenerweiterung bei zentrenrelevanten Sortimenten. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der 1:1-Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
gründet wird diese Verkaufsflächenvergrößerung damit, dass die Sortimentsgruppe Matratzen nach Fortschreibung des EHZK der Stadt Oberhausen nun zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehört. Dadurch erhöht sich die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente, von denen negative Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten sind, wenn sie „überdimensioniert“ an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Demzufolge sieht die Stadt Duisburg diese Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente (3.000 m² als auch 3.200 m²) weiterhin nicht mit der Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben (LEP) vereinbar. Daher sind die zentrenrelevanten Sortimente, entsprechend dem Grundsatz des LEP, auf max. 2500 m² zu reduzieren.	sowie angesichts einer voraussichtlich zu erwartenden sehr geringen Umverteilungswirkung (s. Gutachten der GMA vom 20.04.2023, S. 48ff, insbesondere Tabelle 10), unter Berücksichtigung einer Attraktivitätssteigerung, sind durch die Überschreitung der Verkaufsflächenschwelle für zentrenrelevante Randsortimente nach Grundsatz 6.5-6 keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf das zentralörtliche System absehbar. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Abweichung von G 6.5-6 LEP NRW daher gerechtfertigt. Hinsichtlich der Verkaufsflächenbeschränkung der jeweils aufgeführten zentrenrelevanten Teilsortimente kann folgendes festgehalten werden: Das zentrenrelevante Randsortiment soll insgesamt in der bisherigen Größenordnung von 3.200 m² beibehalten werden. Die Verkaufsflächenverhältnisse innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Hausrat/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Elektrokleingeräte, Heimtextilien, Haus-/Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen), Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auch am neuen Standort weitgehend beibehalten werden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für den Betreiber und um Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente treffen zu können, soll ein sog. Flächenpool für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Im Zuge dessen wird ein gewisser Erweiterungsspielraum (jeweils ca. +20 % der heutigen Verkaufsfläche) für die einzelnen Sortimente ermöglicht. Die jeweils festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimenten sind jedoch als Maximalwerte zu verstehen. Mit der Ausschöpfung eines Sortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Sortimente einher. In der Summation können die zentrenrelevanten Randsortimente am Planstandort über die 3.200 m² hinaus nicht erweitert werden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 18 -20, insbesondere Tabelle 1). Dieser Flächenpool wurde von der GMA als städtebaulich verträglich bewertet.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
5. In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Duisburg auf ihre Stellungnahme vom 17.01.2022 zur Fortschreibung des EHZK der Stadt Oberhausen sowie auf die Stellungnahme vom 25.10.2022 zur 1. Beteiligung des Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hinweisen.	Auf die Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen unter Punkt IV.A 13 wird verwiesen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.	
IV.B 12 **Westnetz GmbH** **Spezialservice Strom (DRW-S-LG-TM)** **Florianstraße 15 – 21, 44139 Dortmund** **Stellungnahme vom 23.08.2023**	
110-kV-Hochspannungskabel Knappenhalde – Pkt. Hausmannsfeld, Bl. 1240 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ausgleichsmaßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 Im Randbereich der Fläche für Artenschutz und Ausgleich befindet sich in der Straße „Brammenring“ das 110-kV-Hochspannungskabel Knappenhalde – Pkt. Hausmannfeld, Bl. 1240. Für Ihre Planung übersenden wir Ihnen einen Lageplan, aus dem Sie die Lage dieses Kabels entnehmen können.	Das 110-kV-Hochspannungskabel Knappenhalde - Pkt. Hausmannfeld, Bl. 1240 liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Brammenring“ mit einem Abstand von min. 6,5 m zur geplanten Fläche für Ausgleichs- bzw. Artenschutzmaßnahmen. Baumaßnahmen innerhalb der Straße „Brammenring“ sind im Zuge der

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und eine Gefährdung bei Arbeiten von Personen im Bereich dieses Hochspannungskabels ausgeschlossen wird, sind alle Beteiligten über die Lage des Kabels zu unterrichten. Sollten weitere Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels durchgeführt werden, sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist per E-Mail an stellungnahmen@westnetz.de, mit Beschreibung der Maßnahme und Übersichtsplan oder Lageplan mit eingetragenem Bauvorhaben zu richten. Ohne entsprechende Planunterlagen und einer vorherigen Einweisung darf mit weiteren Bauarbeiten nicht begonnen werden.	Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 nicht vorgesehen. Die Vorhabenträgerin, die Eigentümerin und die Untere Naturschutzbehörde wurden dennoch vorsorglich über die Lage des 110-kV-Hochspannungskabels informiert. Der Hinweis bezüglich einer notwendigen Kontaktaufnahme bei geplanten Bauarbeiten wird zur Kenntnis genommen.
Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalls erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf www.westnetz.de/Datenschutz oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.	Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
IV.B 13	**Westnetz GmbH, Regionalzentrum Niederrhein Netzplanung (DRW-D-DP-L Strom) Reeser Landstraße 41, 46483 Wesel Stellungnahme vom 18.07.2023**	
Wir arbeiten im Namen und für Rechnung der Westnetz GmbH und bedanken uns für die erneute Beteiligung am Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsleitungen oder Anlagen <= 110 kV der Westnetz GmbH.		Da sich im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 keine Versorgungsleitungen oder Anlagen <= 110 kV der Westnetz GmbH befinden, wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte das Leitungsnetz der 110 kV betroffen sein, daher haben wir Ihre Anfrage an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Wegen der fachlichen Trennung der Zuständigkeiten in unserem Hause erhalten Sie, von der zuständigen Fachabteilung aus Dortmund, eine separate Stellungnahme zum 110 kV-Leitungsnetz.		Stellungnahmen der Westnetz GmbH, Abt. Spezialservice Strom (DRW-S-LG-TM), vom 19.10.2022 und 23.08.2023 liegen vor. Demnach verlaufen im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Das im Randbereich der Fläche für Artenschutz und Ausgleich in der Straße „Brammenring“ befindliche 110-kV-Hochspannungskabel Knappenhalde – Pkt. Hausmannfeld, Bl. 1240, wird im weiteren Verfahren und bei Umsetzung der Maßnahme berücksichtigt.
Wir bitten Sie die Fachkollegen mit dem E-Mail-Adresse: stellungnahmen@westnetz.de mit in den Verteiler aufzunehmen und im weiteren Verfahren direkt zu beteiligen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		Der E-Mail-Verteiler Stellungnahmen@Westnetz.de ist auf dem Beteiligungsserver der Stadt Oberhausen schon längere Zeit hinterlegt und war somit bereits Bestandteil der ersten und zweiten Beteiligung nach § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB vom 14.09.2022 bzw. 05.07.2023. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		
IV.B 14	**Bürgerin 1** **Stellungnahme vom 30.08.2023**	
Zum Bebauungsplanverfahren 28 „Brammenring“ nehme ich ergänzend wie folgt Stellung:		
Da zum Standort des ehemaligen Möbelhauses Heck in der Sterkrader Innenstadt bis heute keine eindeutige Entscheidung vorliegt, besteht auch aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans weiterhin die Möglichkeit, das Grundstück künftig wieder für ein Möbelhaus zu nutzen. Insofern halte ich meine im September 2022 geäußerten Bedenken, weiterhin aufrecht. In diesem Zusammenhang wird auch auf die aktuelle Berichterstattung in der NRZ und WAZ verwiesen. Insofern bitte ich Sie nochmals, die Entscheidung über den Bebauungsplan 28 erst zu treffen, wenn es zum Standort Neumarkt seitens der Fa. Segmüller eine rechtsverbindliche und positive Aussage gibt und für diesen Bereich ggfls. eine Änderung des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet wurde.		Der Standort der derzeit leerstehenden, ehemaligen Möbelhausimmobilie in der Sterkrader Innenstadt liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 28 und kann in diesem Verfahren nicht planungsrechtlich geregelt werden. Darüber hinaus besteht der am 09.12.1988 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 213 – Neumarkt, der für den Standort der in Rede stehenden Immobilie in Sterkrade ein Kerngebiet i.S.v. § 7 der Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO 1977) festsetzt. Vor diesem Hintergrund ist bereits das aktuell gültige Planungsrecht an diesem Standort nicht auf eine ausschließliche Nutzung des Areals für ein Möbel- und Einrichtungshaus ausgerichtet, sondern ermöglicht vielmehr eine Nutzung, die hinsichtlich ihrer Art am gesamten Zulässigkeitsspektrum des § 7 BauNVO 1977 orientiert werden kann. Mit Blick auf die allgemeinen Entwicklungen im Möbeleinzelhandel ist des Weiteren nicht davon auszugehen, dass das ehemalige Möbelhaus Heck / Möbel Finke in Sterkrade perspektivisch wieder als Vollsortimentsmöbelhaus genutzt wird. Die Anforderungen der Möbelunternehmen (auch des derzeitigen Eigentümers Segmüller) an solche Standorte sind heute grundsätzlich anders gelegen. Segmüller hat in den vergangenen Jahren insbesondere Neubauten in einer Größenordnung von mehr als

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	40.000 m² Verkaufsfläche an verkehrsgünstigen Standorten angestrebt.
Ferner bitte ich zu prüfen, ob das im Verfahren genannte zentrenrelevante Sortiment der Firma XXXL in quantitativer Hinsicht auf 1000 qm beschränkt werden kann. Hierdurch würden die erneuten Nachteile, die durch die Schaffung von Verkaufsflächen außerhalb der gewachsenen Stadtzentren eintreten, zumindest etwas gemildert. Da es ja der Fa. XXXL eigentlich um den Verkauf von Möbeln geht, sollte es auch von dort akzeptiert werden, wenn eine derartige Einschränkung zur Sicherung der noch in den Stadtzentren verbliebenen Einzelhandelsfachgeschäfte (z.B.: Betten Ortmann, Haushaltswaren Spickermann, Lampen Wölfer, etc.) erfolgt. Dieses gilt insbesondere für eine Stadt wie Oberhausen, die in den zurückliegenden 30 Jahren eine exorbitante Ausweitung von Verkaufsflächen außerhalb der Stadtzentren betrieben und somit ihre gewachsenen Innenstadtstrukturen nahezu völlig zerstört hat.	Die Verlagerung und Erweiterung von XXXLutz (Rück) trägt zu einer Attraktivitätssteigerung des Sonderstandortes Brammenring bei, dies ist stadtentwicklungspolitisch so auch gewünscht; er ist im Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022 explizit als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen (vgl. Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022, S. 125). Mit der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf den Bestand im aktuellen Möbelhaus XXXLutz (Rück) wird auch der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes Rechnung getragen, mit diesen Sortimenten einen restriktiven Umgang vorzunehmen und diese auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. Die Bauleitplanung dient der Verlagerung und Erweiterung von XXXLutz (Rück), einem jahrzehntelang in Oberhausen ansässigen Betrieb (früher Wohnstadt Rück), der nach dem Wegfall von Möbel Finke in Sterkrade das einzige Vollsortimentsmöbelhaus in Oberhausen darstellt. Mit der Verlagerung geht eine Erweiterung allein im nicht zentrenrelevanten Möbelkernsortiment sowie den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten Teppiche (ohne Teppichböden) und Lampen/Leuchten einher; die Gesamtverkaufsfläche bei den zentrenrelevanten Randsortimenten soll auf die gleiche Verkaufsfläche festgeschrieben werden wie am aktuellen Bestandsstandort. Die Verkaufsflächenverhältnisse innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Hausrat-/Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Elektrokleingeräte, Heimtextilien, Haus-/Bett- u. Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen), Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente sollen auch am neuen Standort weitgehend beibehalten werden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für die Betreiberin und um Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente treffen zu

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	können, soll ein sog. Flächenpool für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt werden. Im Zuge dessen wird ein gewisser Erweiterungsspielraum (jeweils ca. +20 % der heutigen Verkaufsfläche) für die einzelnen Sortimente ermöglicht werden. Die jeweils festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimenten sind jedoch als Maximalwerte zu verstehen. Mit der Ausschöpfung eines Sortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Sortimente einher. In der Summation können die zentrenrelevanten Randsortimente am Planstandort über die aktuell vorgesehenen 3.200 m^2 hinaus nicht erweitert werden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 18 - 20, insbesondere Tabelle 1). Da es innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente zu Erweiterungen der Verkaufsfläche kommen kann und die Gesamtattraktivität des Vorhabens steigt (besserer Standort, mehr Verkaufsflächen modernes Möbelhaus nach Neubau) sind auch in diesen Sortimenten Umsatzzuwächse zu erwarten. Die sich hieraus ergebenen Umverteilungswirkungen hat die Gutachterin GMA im Sinne einer *worst-case*-Betrachtung allein auf Oberhausen hin untersucht, d.h. es wurde modellhaft unterstellt, dass diese zusätzlichen Umsätze allein in Oberhausen wettbewerbswirksam werden. Die Ergebnisse der GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 zeigen jedoch auf, dass – selbst bei der Unterstellung, dass der zusätzlich am Planstandort erwirtschaftete Umsatz bei zentrenrelevanten Randsortimenten allein gegenüber dem Einzelhandel in Oberhausen umverteilungswirksam würde – hier keine städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen und somit auch nicht auf die Innenstadt von Sterkrade erfolgen würden (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023, S. 48 ff, insbesondere Tabelle 10). De facto werden die Auswirkungen in Oberhausen insgesamt geringer sein, da es in der Realität auch zu Umverteilungswirkungen im überörtlichen Einzugsgebiet kommen wird. Angesichts der geringen absoluten zusätzlichen Umsätze in den zentrenrelevanten Randsortimenten wurde

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	der oben angeführte *worst-case*-Ansatz zu Lasten Oberhausens gewählt um aufzuzeigen, dass – wenn in Oberhausen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind – dies im überörtlichen Einzugsgebiet erst recht nicht der Fall wäre. Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 dazu getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen und somit auch Sterkrade nicht beeinträchtigt werden.
Da die noch in den Oberhausener Zentren befindlichen Cafés, Bistros und sonstige gastronomische Betriebe seit Realisierung des Centros und der überproportionierten Großgastronomien auf dem Gelände am Brammenring durch eine Verringerung der Frequentierung erheblich gelitten haben, sollte meines Erachtens versucht werden, diesen gastronomischen Abwärtstrend zu stoppen. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. spätestens im Rahmen einer Baugenehmigung vorzugeben, auf dem besagten Grundstück der Firma XXXL kein gastronomisches Angebot realisieren zu dürfen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 gestattet den Einzelhandelsbetrieben (Möbel- und Einrichtungshaus) funktional zugeordnete gastronomische Einrichtungen. Da es sich hier um eine städtebaulich gewünschte Verlagerung des Bestandsmarktes handelt, ist die Zulassung funktional zugeordneter Gastronomie sachgerecht, da auch am im Bestandsmarkt entsprechende Angebote vorhanden sind. Diese funktional zugeordnete Gastronomie unterscheidet sich von der von der Stellungnehmenden thematisierten Gastronomie insoweit, als eine funktionale Verbindung mit dem Möbel- und Einrichtungshaus existiert. Das heißt, dass die Gastronomie primär auf Kunden des Möbel- und Einrichtungshauses ausgerichtet ist und auch die Öffnungszeiten der gastronomischen Einrichtungen mit denen des Möbel- und Einrichtungshauses verknüpft sind bzw. diese hier sogar unterschreiten werden. Im Übrigen geht es bei dem Zentrenschutz, auf den die Stellungnehmende abzielt, um den Schutz des „Zentrums“, nicht hingegen von Einzelbetrieben. Denn das Städtebaurecht schützt gerade nicht vor Wettbewerb und seinen Wirkungen.
Bereits heute ist das Gebiet der sogenannten „Neuen Mitte“ zumindest abschnittsweise erheblich mit unschönen Werbeanlagen überzogen. Eine solche Entwicklung ist meines Erachtens mit einer hochwertigen Stadtgestal-	Die Stadt Oberhausen hat aus den von der Einwenderin genannten Gründen die Errichtung eine weiteren Werbepylons abgelehnt. Er wurde dementsprechend nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
tung nicht zu vereinbaren und in Anbetracht der Auffindung von Zielen mit Straßennamen, Hausnummern und nicht zuletzt Navigationsangeboten in Fahrzeugen und Smartphones überflüssig und stadtgestalterisch nicht wünschenswert. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, fordert XXXL die Zulassung eines Werbepylons, der das ohnehin unschöne Erscheinungsbild des ehemaligen Stahlwerksgeländes zusätzlich einschränken dürfte. Ähnliches ist bereits auf dem Grundstück des Fachmarktzentrums Sterkrader Tor festzustellen, welches durch die Errichtung eines gigantischen Werbepylons zumindest in optischer Hinsicht noch unattraktiver geworden ist. Außerdem besteht die Gefahr, dass andere auf dem Stahlwerksgelände ansässige Gewerbetreibende ebenfalls eine solche Werbeanlage beantragen, die dann wahrscheinlich aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes nicht abgelehnt werden könnte.	festgesetzt. Gestattet wird der Vorhabenträgerin eine Werbeskulptur (roter Stuhl) in einem festgelegten Bereich innerhalb der Stellplatzfläche. Die Werbeskulptur darf das geplante Gebäude jedoch nicht überragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält dazu die notwendigen Höhenfestsetzungen.
Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Anregungen bzw. Bedenken im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens berücksichtigen würden.	Aufgrund der vorgenannten Ausführungen kann der Bitte nach Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 28 weitgehend nicht gefolgt werden.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme weitgehend zurückzuweisen.	

Anlage 6

„Begründung (Teil A) in der Fassung der Fortschreibung vom 23.10.2023“

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28
„Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)“

in

Oberhausen - Neue Mitte

BEGRÜNDUNG (Teil A – Städtebaulicher Teil)
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

in der Fassung der Fortschreibung vom 23.10.2023

Der Umweltbericht als Teil B der Begründung liegt als separates Dokument vor

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A	**ALLGEMEINES**	**1**
A 1	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	1
A 2	Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich	3
A 3	Bestandssituation	5
A 4	Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe	6
B	**PLANERISCHE GRUNDLAGEN**	**8**
B 1	Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	8
B 2	Stadtentwicklungskonzept (STEK)	19
B 3	Oberhausener Einzelhandelskonzept (EHK 2022)	20
B 4	Landschaftsplan	23
B 5	Masterplan Neue Mitte	23
B 6	Derzeitige planungsrechtliche Situation	24
C	**STÄDTEBAULICHES KONZEPT**	**24**
C 1	Möbel- und Einrichtungshäuser	24
C 2	Verkehrliche Erschließung	25
C 3	Energie- und klimaschonende Optimierung	26
D	**BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN**	**26**
D 1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
D 2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	40
D 3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	41
D 4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	41
D 5	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	42
D 6	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. b) BauGB)	43
D 7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	44
D 8	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)	46
E	**VERKEHRSUNTERSUCHUNG**	**47**
E 1	Prognose-Nullfall	47
E 2	Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall	49
E 3	Kfz-Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden	51
E 4	Kunden- und Verkehrsaufkommen VBB 28	51
E 5	Prognose-Mitfall	53
E 6	Auswirkungsuntersuchungen Knotenpunkte, insbesondere des kritischen Knotenpunktes	57
E 7	Verkehrsmittelalternativen zum MIV	61
E 8	Handlungskonzept	63
F	**SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**	**63**
G	**UMWELTBERICHT**	**67**
H	**VER- UND ENTSORGUNG**	**70**
I	**DENKMALPFLEGERISCHE BELANGE**	**72**
J	**KENNZEICHNUNGEN**	**72**

K HINWEISE **74**

L SONSTIGES **76**

J 1 Flächenbilanz 76

J 2 Bodenordnung / Grunderwerb 77

J 3 Kosten / Finanzierung 77

J 4 Durchführungsvertrag 77

A A L L G E M E I N E S

A 1 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. Weiterhinsollten 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 Ost 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

[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.*

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 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 ist auch eine Verkaufsfläche von 200 m^2 Fläche für Matratzen und ferner 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.

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 des Möbel- und Einrichtungszentrums 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 Hauptplanungszielen 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.

A 2 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

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 umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 217.

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 wird gemäß § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, 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 Lkws 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 Flurstücks Nr. 179; 20,0 m entlang einer Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 179; ca. 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; ca. 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 genauen Abgrenzungen (altes und neues Verfahrensgebiet) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 ergeben sich auch aus der nachfolgenden Übersichtskarte (Abb. 1a).

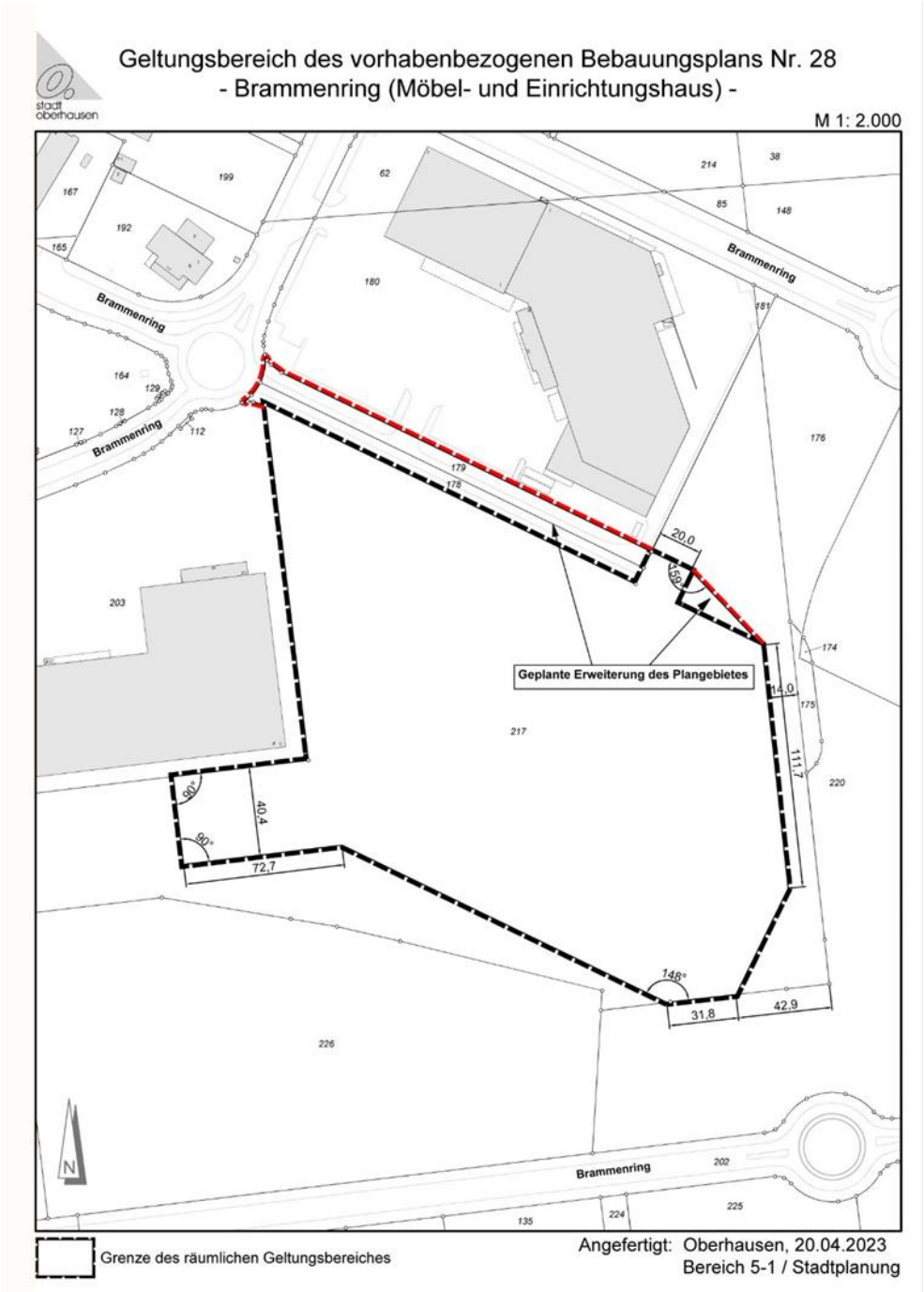


Abb. 1a Abgrenzung des Plangebietes (verkleinerte Darstellung) © Stadt Oberhausen

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 (s. Abb. 1b). Diese Fläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28.

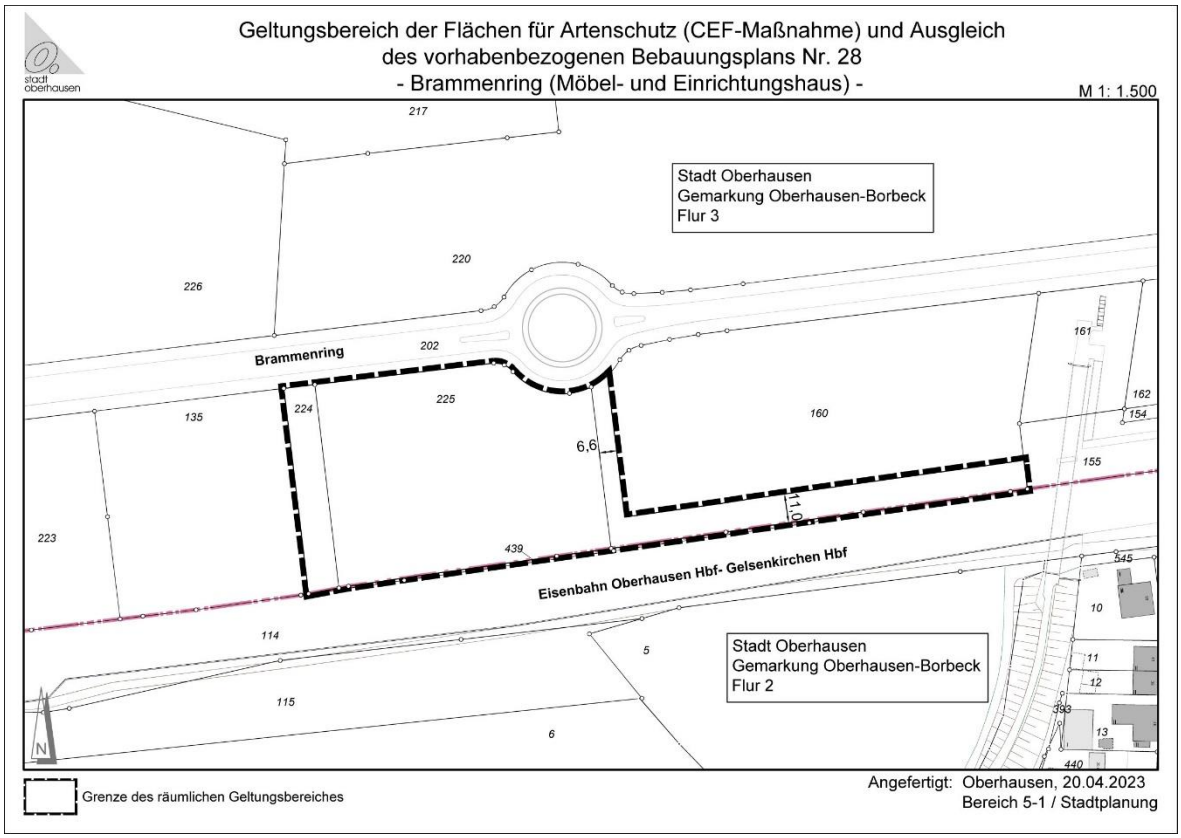


Abb. 1b Abgrenzung der Fläche für Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen (verkleinerte Darstellung) © Stadt Oberhausen

A 3 Bestandssituation

Nach schrittweiser Schließung und Demontage des Elektrostahlwerkes Ost erlangte das Gesamtareal eine besondere stadtentwicklungspolitische Bedeutung und Nachnutzungen wurden angestrebt. Das Plangebiet selbst liegt derzeit brach. Es weist eine asphaltierte Lagerfläche und eine junge Ruderalvegetation auf. Zudem sind im südwestlichen Bereich auf einer eingezäunten „privaten Grünfläche“ Kleingewässer für die bedrohte Amphibienart Kreuzkröte angelegt. Die Umgebung des Plangebietes, begrenzt durch die Erschließungsstraßen des Brammenrings, ist derzeit teils unbebaut, teils bebaut. Nördlich grenzt ein Baumarkt (HORNBACH, Brammenring 60), westlich ein Möbel- und Einrichtungshaus (POCO, Brammenring 64) und südlich eine Topgolf-Anlage (Brammenring 30) an. Im Südwesten befindet sich außerdem ein Brautmodengeschäft („Brautmodenerlebniscenter“ Wedding World, Brammenring 12).

Der Westen des Gesamtareals entlang der Osterfelder Straße ist geprägt durch das Fraunhofer Institut UMSICHT, einen Lebensmitteldiscounter (Lidl), eine große Spielhalle, ein Geschäft für Arbeitsbekleidung (Engelbert Strauss) sowie Hotels und Gastronomie. Westlich der Osterfelder Straße schließt sich sodann das Einkaufszentrum Westfield CentrO (vormals: CentrO Oberhausen / CentrO) an. Nordöstlich des Brammenrings ist ein Blumengroßhandel vorhanden. Im Osten grenzt das Areal an den Gleispark Frintrop

(Landschaftspark auf ehemaligen Güterbahnhof) mit dem 2016 renaturierten Läppkes Mühlenbach. Im Süden des Areals befindet sich südlich des Brammenrings eine vorwiegend unbebaute Fläche, die durch eine mehrgleisige Bahntrasse (Oberhausen Hbf. – Gelsenkirchen Hbf.) weiter südlich begrenzt wird.



Abb. 2 Luftbild aus 2021 © RVR, 2021, dl-de/by-2-0

Derzeit ist der Bereich durch zwei Buslinien (957 und 961) über die Osterfelder Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bushaltestelle „Umsicht“ liegt in ca. 480 m südwestlicher Entfernung und die Bushaltestelle „Elektrostahlwerk“ in ca. 200 m nordwestlicher Entfernung (Luftlinie vom äußeren Rand des Plangebietes). Im Umfeld des Plangebietes befinden sich freizuhaltende, potentielle Trassen und Haltestellen für eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 105. Diese Maßnahme ist dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) in seiner Planzeichnung und textlichen Begründung zu entnehmen. Die Planungen des Trassenausbaus zielten neben der, die Stadtgrenze übergreifenden Anbindung durch den ÖPNV, auch auf die regionale Lückenschließung für das gesamte Netz des westlichen Ruhrgebiets ab (neuer Trassenverlauf s. auch Masterplan Neue Mitte). Eine Planfeststellung oder eine Plangenehmigung für die Verlängerung der vorgenannten Straßenbahnlinie besteht allerdings derzeit nicht.

Über die Osterfelder Straße (L 450) ist die Autobahn A 42 in ca.1 km Entfernung und im Weiteren über die die Bottroper Straße (L 511) die Autobahn A 516 in ca. 4 km Entfernung erreichbar.

A 4 Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe

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.

Im Juni 2022 erfolgte ein Wechsel des Vorhabenträgers 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. Das Verfahren im Bereich des ehemaligen Teilbereichs B „Straßburger Straße“ soll nun unabhängig vom VBB 28 geführt werden.

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.

Scoping-Termine fanden bereits zu den Belangen Verkehr und Lärm am 10.08.2020 sowie zu den weiteren Umweltbelangen am 12.08.2020 statt, diese Termine wurden im November 2022 vertiefend widerholt. Die in den Terminen vorgetragenen Anregungen wurden/werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a BauGB wurde zur Entwurfsfassung dieser Begründung zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet (s. auch Kapitel G, Seite 67ff).

Als planungsbegleitende Fachgutachten/Untersuchungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 wurden, u. a. im Scoping-Termin gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB, folgende Bedarfe ermittelt:

- Verträglichkeitsprüfung zum Einzelhandel
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Störfalluntersuchung
- Artenschutzprüfung / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (s. Umweltbericht)

Der weitere Verfahrensablauf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 stellt sich wie folgt dar:

- 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; der Beschluss ist am 25.05.2023 erfolgt.
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 05.07.2023 durchgeführt.
- 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; die Bekanntmachung erfolgte am 03.07.2023.
- 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; die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 13.07.2023 bis 30.08.2023 stattgefunden.
- 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 Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Vorgaben und Bindungen aus übergeordneten Planungen und städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

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 Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten, d. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und 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).

B 1.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - sind die im LEP NRW 2017 und 2019 enthaltenen Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Zeichnerischer Teil des LEP NRW

Im LEP NRW ist Oberhausen mit der Funktion als Mittelzentrum festgelegt. Der zeichnerische Teil des LEP NRW enthält für den Bereich des Plangebietes die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen) und steht somit der Planung nicht entgegen.

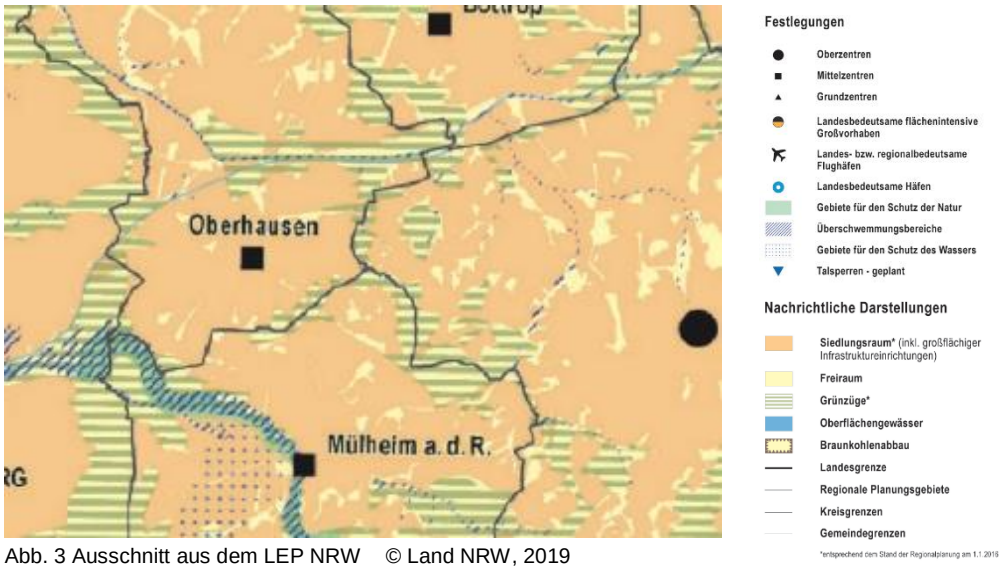


Abb. 3 Ausschnitt aus dem LEP NRW © Land NRW, 2019

Textlicher Teil des LEP NRW

Der LEP NRW in seiner aktuellen Fassung enthält die nachfolgenden Ziele und Grundsätze, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Dies wurde auch innerhalb der Auswirkungsanalyse vom 20.04.2023 durch das Gutachterbüro GMA (s. Kap. IV.5, Seiten 56-58) geprüft:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel – Ziele und Grundsätze“

- Nach **Ziel 6.5-1** dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden.

Das Plangebiet ist im Entwurf des Regionalplans und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als ASB dargestellt und daher geeigneter Ansiedlungsstandort für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (vgl. nachfolgende Kapitel B 1.2 und B 1.3).

- Nach **Ziel 6.5-2** dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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.

  Beim Kernsortiment des Vorhabens handelt es sich weder um ein zentrenrelevantes noch ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (vgl. Ausführungen zu Ziel 6.5-5). Somit ist im vorliegenden Fall Ziel 6.5-2 nicht relevant.

- Nach **Ziel 6.5-3** dürfen die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Festsetzung von Kerngebieten oder Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

  Im Zuge der Verlagerung und Erweiterung des Möbelhauses XXXL Rück soll die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt nicht vergrößert werden. Aufgrund der Attraktivitätssteigerung des Möbelhauses durch die deutlich besseren Standortrahmenbedingungen im Vergleich zum heutigen Standort, der Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche und dem geringfügigen Erweiterungsspielraum der einzelnen Sortimente gemäß dem geprüften Flächenpool ist jedoch auch für diese Sortimente von einer Umsatzsteigerung auszugehen, die in der vorliegenden Untersuchung mit in die Berechnungen einbezogen wurde (vgl. Kapitel IV. 4. der Auswirkungsanalyse). Diese zusätzlichen Umsätze führen jedoch selbst bei Ansetzen des schlechtmöglichsten Falls nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Oberhausen oder in benachbarten Städten. Daher werden die Vorgaben von Ziel 6.5-3 erfüllt.

- Nach **Grundsatz 6.5-4** soll eine Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den zu erwartenden Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplante Sortimentsgruppe nicht überschreiten.

  Bezüglich Grundsatz 6.5-4 ist festzuhalten, dass die Gesamtkaufkraft in Oberhausen für die projektrelevanten Sortimente (Möbelkernsortiment und Randsortimente) bei ca. 139,6 Mio. € liegt (vgl. Tabelle 2 auf Seite 31 der Auswirkungsanalyse), während der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens bei max. 72,8 Mio. € liegt (vgl. Kapitel IV.2., Seiten 40-43 der Auswirkungsanalyse). Somit ist auch die Gesamtgrößenordnung des Vorhabens als standortadäquat für Oberhausen zu sehen.

- **Ziel 6.5-5** beinhaltet, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der

Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Ziel 6.5-5 wird ebenfalls eingehalten. Das zentrenrelevante Randsortiment[2] des projektierten Möbelhauses wird max. 3.200 m²[3] (= rd. 9 % der Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m²) umfassen. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten des projektierten Möbelhauses handelt es sich um Randsortimente im Sinne der Definition aus den Erläuterungen zu Ziel 6.5-5 LEP NRW (vgl. Fußnote 2 auf dieser Seite). Die Sortimentsgruppen Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat / Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände Heimtextilien, Haus- / Bett-/ Tischwäsche und Bettwaren (inkl. Matratzen) sind klassische Randsortimente eines Möbelhauses, die einen eindeutigen Bezug zum Kernsortiment Möbel aufweisen. Eine Ausnahme stellen die projektierten sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente (u.a. Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Taschen, Elektrogroßgeräte) dar. Diese sollen jedoch lediglich auf Kleinstflächen (max. 50 m² Verkaufsfläche) angeboten werden. Dazu beträgt der prognostizierte Umsatzanteil der zentrenrelevanten Randsortimente max. 12 % des Gesamtumsatzes und liegt somit deutlich unterhalb des in den Erläuterungen zu Ziel 6.5-5 LEP NRW genannten Anhaltswertes von 20 %.

- Nach **Grundsatz 6.5-6** soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² nicht überschreiten.

  Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll am Planstandort auf insgesamt max. 3.200 m² begrenzt werden. Diese Festsetzung widerspricht dem Grundsatz 6.5-6, da der hier genannte Umfang von max. 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente um 700 m² überschritten wird. Grundsatz 6.5-6 ist als Grundsatz der Raumordnung jedoch nur zu berücksichtigen, d. h. er kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Die als geplante Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente am Verlagerungsstandort von insgesamt max. 3.200 m² entspricht der bisher am Altstandort des Möbelhauses in der Straßburger Straße geführten Verkaufsfläche. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, führt der neue Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring somit insgesamt nicht zu einer Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Randsortimente. Aufgrund der reinen Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes und der sehr geringen Umverteilungswirkun-

[2] In den Erläuterungen zu Ziel 6.5-5 LEP NRW wird der Begriff „Randsortiment" genauer definiert. Dabei wird auf die zu dieser Frage ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen. Danach haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein („keine ins Gewicht fallende Bedeutung"). Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes (vgl. u. a. OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998, 7a D 108/96.NE = BauR 1998, 1198; OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 24.08.2000, 1 C 11457/99 = BauR 2011, 221; Thüringer OVG, Urt. v. 21.08.2001, 1 KO 1240/97 = juris; OVG NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021). Neben der Bestandbeschränkung des Verkaufsflächenanteils der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche wird in den Erläuterungen zu Ziel 6.5-5 LEP NRW als Anhaltspunkt für die Definition eines Randsortimentes ein maximaler Umsatzanteil der zentrenrelevanten Randsortimente in Höhe von 20% am Gesamtumsatz des betreffenden Betriebes herangezogen. Bei höheren Randsortimentsanteilen würde es sich nach den von der Rechtsprechung definierten Kriterien nicht mehr um ein Randsortiment handeln.

[3] Gegenüber dem Vorentwurf sind 3.200m² zentrenrelevante Randsortimente anstatt vorherigen 3.005 m² aufgeführt. Dies resultiert aus der Aktualisierung des städtischen Einzelhandelskonzepts (EHK) Oberhausen von 2022. Da das neue EHK Oberhausen 2022 nun *Bettwaren (inkl. Matratzen)* und ferner Elektrogroßgeräte als zentrenrelevant deklariert, sind im Bestand des Möbelhauses der Vorhabenträgerin nun knapp 200 m² VK mehr bei den zentrenrelevanten Randsortimenten hinzugekommen, die bei der hier vorzubereitenden Standortverlagerung entsprechend Berücksichtigung finden.

gen (vgl. Kapitel IV.4. ab Seite 50 der Auswirkungsanalyse) sind durch die Überschreitung der maximalen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente nach Grundsatz 6.5-6 *keine negativen städtebaulichen Auswirkungen* oder Auswirkungen auf das zentralörtliche System zu erwarten. Mit der Verlagerung soll einem jahrzehntelang in Oberhausen etablierten Einzelhandelsbetrieb die Möglichkeit gegeben werden, sich an einem städtebaulich geeigneten und gewünschten Standort zukunftsfähig aufzustellen. Damit können Arbeitsplätze erhalten bzw. sogar ausgebaut werden. Vor diesem Hintergrund wird die Überschreitung des Schwellenwertes von 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im vorliegenden Fall für verträglich und hinnehmbar erachtet.

- **Ziel 6.5-7** (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel) ist hier nicht von Belang, da kein vorhandener Einzelhandelsstandort überplant werden soll.

- Gemäß **Ziel 6.5-8** haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

  Ziel 6.5-8 wird entsprochen. Bei dem Standortbereich Stahlwerksgelände Ost / Brammenring handelt es sich zwar um einen bestehenden Agglomerationsstandort, der durch die Ansiedlung eines Möbelzentrums am Planstandort verfestigt und erweitert wird. Die umliegenden bestehenden Einzelhandelsbetriebe am Brammenring (Poco, Hornbach) sowie das Plangrundstück befinden sich jedoch in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Zudem handelt es sich bei dem Planvorhaben und den o. g. bestehenden Anbietern um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment. Zentrenrelevante Sortimente werden lediglich als Randsortiment angeboten. Durch die vorliegende Verkaufsflächenbegrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf die Größenordnung von max. 3.200 m² entsprechend der Vorgaben des LEP NRW (siehe Ziel 6.5-5, max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente) werden zudem Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vermieden. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass der Projektstandort im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen dem Sonderstandort Brammenring zugeordnet wird, an welchem die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausdrücklich vorgesehen ist (vgl. Kapitel I.2.4, Seite 11 der Auswirkungsanalyse). Durch die gezielte Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Sonderstandorte wird der Entstehung von neuen Einzelhandelsagglomerationen an sonstigen Standorten im Stadtgebiet aktiv entgegengewirkt.

- **Grundsatz 6.5-9** (Regionale Einzelhandelskonzepte) ist an dieser Stelle nicht von Belang.

- Nach **Ziel 6.5-10** sind vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch 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 6.5-4, 6.5-5 und 6.5- 6 zu entsprechen.

  Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1.3). Im Übrigen wird auf die vorangegangenen Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen verwiesen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in dem projektierten Sachverhalt zulässig. Ziel 6.5-10 wird somit eingehalten.

Mit Ausnahme des zu berücksichtigenden Grundsatzes 6.5-6, welcher bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden kann, erfüllt das Vorhaben sämtliche relevanten Ziele und Grundsätze des LEP NRW. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 ist damit im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Vorgaben des LEP NRW angepasst.

B 1.2 Regionalplan Ruhr (Entwurf)

Neben den landesplanerischen Festsetzungen sind die Vorgaben der Regionalplanung zu berücksichtigen. Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr einstimmig gefasst. Er wird den RFNP in seinem regionalplanerischen Teil künftig ersetzen. Der überarbeitete Entwurf des Regionalplans Ruhr lag in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 29.04.2022 gemäß § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 13 Landesplanungsgesetz (LPlG) erneut öffentlich aus. Vom 06.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023 wurde das geänderte Planwerk, die angepasste Begründung und der erweiterte Umweltbericht zu zweiten Mal erneut ausgelegt. Das Stadtgebiet von Oberhausen ist von diesen Änderungen jedoch nicht betroffen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse abwägungsbeachtlich.

Im zeichnerischen Teil des überarbeiteten Entwurfs des Regionalplans Ruhr von Januar 2023 ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen (s. Abb. 4). Östlich angrenzend ist ein Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr (Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung) dargestellt.

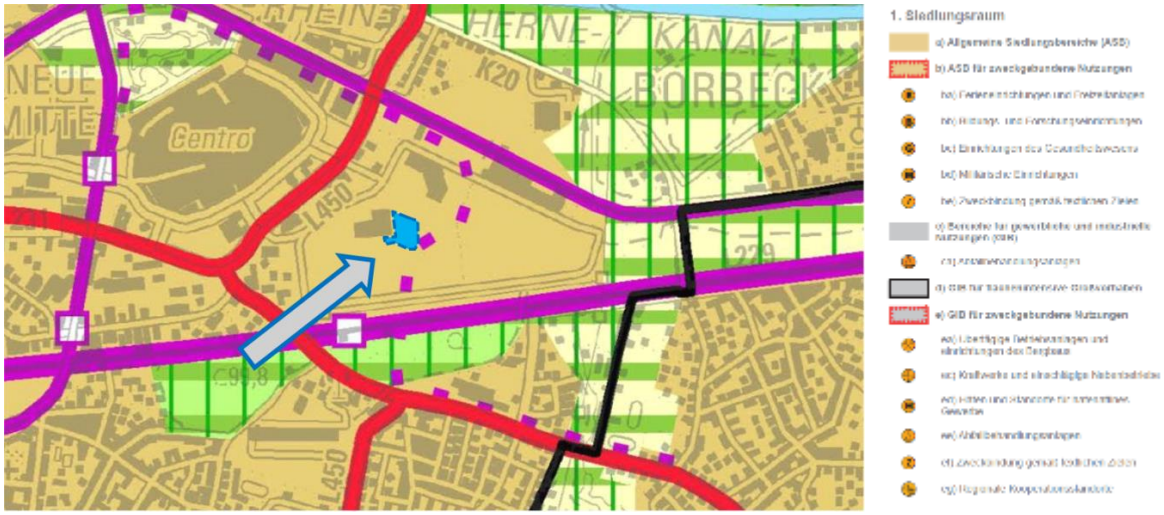


Abb. 4 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: Januar 2023) mit schematisch eingezeichnetem und gekennzeichnetem Plangebiet © RVR

Im textlichen Teil (Stand: Dezember 2022) ist gemäß dem geplanten Ziel 1.1-1 festgelegt, dass sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu konzentrieren hat. Die Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-3). Diesen vorliegenden Zielen und Grundsatzfestlegungen trägt die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 28 Rechnung.

In den textlichen Festlegungen des Regionalplan-Entwurfs sind unter 1.9 Großflächiger Einzelhandel ausschließlich Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die nicht als sonstige Erfordernisse i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG abwägungsbeachtlich sind, aber gleichwohl vorliegend berücksichtigt werden. Die im LEP NRW getroffenen Festlegungen, insbesondere zum Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel, sind neben den Festlegungen des Regionalplan-Entwurfs zu berücksichtigen bzw. zu beachten.

Nach Grundsatz 1.9-1 „Einzelhandelskonzepte“ soll „die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel, insbesondere die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO, auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte als Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtplanung erfolgen. Wesentliches Element kommunaler Einzelhandelskonzepte ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Bei der bauleitplanerischen Steuerung von Standorten für den Einzelhandel soll, möglichst im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzepts, eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten bzw. entwickelt werden. Kommunale und Regionale Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.“

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erfolgt auf der Grundlage des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2022, dessen städtebaulichen Zielen die Planung entspricht und das im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wird. Der Grundgedanke, der Verlagerung des Möbelanbieters aus einem Wohngebiet zum Sonderstandort Brammenring löst langjährige Nutzungskonflikte und ermöglicht eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung am Altstandort. Im genannten Sonderstandort ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel mit nicht zentren-

relevanten Kernsortimenten vorgesehen. Das Möbelzentrum wird ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment führen (vgl. dazu die Erläuterungen in Kapitel B 1.1 zu Ziel 6.5-5 LEP NRW).

Nach Grundsatz 1.9-2 Anbindung an den ÖPNV soll „die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind oder zeitnah angeschlossen werden können.

Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder zeitnah angeschlossen werden können."

Aus der Erläuterung zu G 1.9-2 folgt, dass eine Entfernung zwischen Einzelhandelsbetrieb zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt 700 bis 1.000 m nicht überschreiten soll, was einer Gehzeit von ca. zehn Minuten entspricht. Indikator für ein hohes zu erwartendes Besucheraufkommen ist insbesondere die Größe der Verkaufsfläche. Eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr soll deshalb insbesondere bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsflächengröße ab 25.000 m² geprüft werden, da bei diesen Betrieben regelmäßig von einem hohen zu erwartenden Besucheraufkommen auszugehen ist. Der Begriff Schienenpersonennahverkehr umfasst insbesondere die im Nahverkehr eingesetzten Zuggattungen (Regionalexpress, Regionalbahn und S-Bahn), Stadtbahnen sowie Straßen- und U-Bahnen.

Derzeit ist das Plangebiet durch zwei Buslinien (957 und 961) über die Osterfelder Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bushaltestelle „Umsicht" liegt in ca. 480 m südwestlicher Entfernung und die Bushaltestelle „Elektrostahlwerk" in ca. 200 m nordwestlicher Entfernung.

Der Masterplan Neue Mitte sieht zudem die Verlängerung der Straßenbahnlinie 105 als Lückenschluss zwischen der heutigen Endhaltestelle „Unterstraße" auf Essener Stadtgebiet und der bestehenden Trasse der Linie 112 vor. Die geplante Trassenführung verläuft östlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung und sieht im Norden die Haltestelle „Newagsiedlung" und im Süden „Stahlwerk Süd" vor. Beide genannten Haltestellen befinden sich nicht weiter als 1.000 m vom Möbel- und Einrichtungszentrum entfernt und sind fußläufig erreichbar. Für dieses Infrastrukturvorhaben besteht jedoch derzeit keine Planfeststellung oder Plangenehmigung. Im Falle einer Realisierung dieses Straßenbahnabschnittes, könnte eine Anbindung des Vorhabens an den Schienenpersonennahverkehr über die zwei genannten Haltestellen zukünftig sichergestellt werden. Über die geplante Straßenbahnlinie 105 sind im Falle einer Realisierung regionalbedeutsame S-Bahn- und Regionalbahn-Haltestellen zu erreichen.

Aufgrund der überwiegend großvolumigen Sortimente des Möbel- und Einrichtungszentrums, rückt die Bedeutsamkeit einer Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr für dieses Vorhaben in den Hintergrund, da ein Transport von sperrigen Gütern aus dem Möbelmarkt im ÖPNV grundsätzlich als nicht praktikabel gesehen werden kann. Die Erreichbarkeit für Personen, die nach dem Besuch nicht zu Kassenkunden werden, ist weiterhin über den straßengebundenen ÖPNV gegeben.

B 1.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mühlheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch die Städte der Planungsgemeinschaft am 03.05.2010 wirksam und mit der gesonderten öffentlichen Bekanntmachung durch die Landesplanungsbehörde im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 28.04.2010 Ziel der Raumordnung geworden.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) enthält für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)



Abb. 5 Auszug aus dem RFNP mit schematisch eingezeichneten Plangebiet © Stadt Oberhausen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 kann aus dem RFNP entwickelt werden. Für den Bereich des Plangebiets und den benachbarten Bereich einschließlich des Westfield CENTRO ist eine gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 Var. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt (vgl. Abb. 5).

Es ist zulässig, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 aus der gemischten Baufläche zu entwickeln. Die Funktion und Wertigkeit der dargestellten gemischten Baufläche werden gewahrt. Insbesondere der Gebietscharakter der Fläche wird durch die Sondergebietsfestsetzung nicht berührt. Dies wird wie folgt begründet:

Bauflächen stellen nach § 1 Abs. 1 BauNVO - im Gegensatz zu Baugebieten - die allgemeine Art der baulichen Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen dar. Kennzeichnend für die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan ist, dass sie naturgemäß einen deutlich geringeren Regelungsgrad enthalten als die auf eine bestimmte Zweckbestimmung ausgerichteten Baugebiete, die auf der Ebene des Bebauungsplans eine weitergehende Konkretisierung und Detailliertheit aufweisen. Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Ausgangslage sind gemischte Bauflächen i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen, auch kerngebietstypische Nutzungen, als Hauptnutzungen geprägt, wobei für den räumlichen Bereich, für die eine gemischte Baufläche vorgesehen ist, für keine dieser Arten von Nutzungen eine überwiegende Prägung vorgesehen ist. Eine zwingend einzuhaltende Nutzungsmischung ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach nicht vorgegeben, zumal die Entwicklungsmöglichkeiten aus einer gemischten Baufläche gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vielfältig sind (vgl. nur § 1 Abs. 2 Nr. 5 bis 9 BauNVO: MD, MDW, MI, MU, MK). Ist mit der Darstellung einer gemischten Baufläche demnach von vornherein weder eine Nutzungsmischung noch eine bestimmte bzw. typische Gebietscharakteristik noch eine „Durchmischung“ eines Gebiets verbunden, stellt sich die Frage, ob der Gebietscharakter noch gewahrt ist, grundsätzlich nicht. Gleichwohl strebt die Stadt Oberhausen mit dem Masterplan Neue Mitte in der gesamten gemischten Baufläche eine entsprechende Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen an. Hierbei ist insbesondere auf die Entwicklung von Wohnbebauung im Osten (Wohnquartier Stahlwerksgelände) und im Norden (Wohnquartier NEWAG-Gelände) des Plangebiets nebst Stahlwerkspark und Waldpark zu verweisen.

Des Weiteren besteht im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bereits eine vielfältige gewerbliche Nutzungsmischung. Nördlich grenzt ein Baumarkt (HORNBACH, Brammenring 60), westlich ein Möbel- und Einrichtungshaus (POCO, Brammenring 64) und südlich eine Topgolf-Anlage (Brammenring 30) an. Im Südwesten befindet sich ein Brautmodengeschäft („Brautmodenerlebniscenter“ Wedding World, Brammenring 12). Der Westen des Gesamtareals entlang der Osterfelder Straße ist geprägt durch u.a. das Fraunhofer Institut UMSICHT, einen Lebensmitteldiscounter (Lidl), eine große Spielhalle, ein Geschäft für Arbeitsbekleidung (Engelbert Strauss) sowie Hotels und Gastronomie. Nordöstlich des Brammenrings ist zudem ein Blumengroßhandel vorhanden. Diese vielfältige Nutzung soll nach den mit dem Masterplan Neue Mitte verfolgten Zielen weiter durchmischt werden. Hinzu kommt, dass im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die gesamte im RFNP als gemischte Baufläche dargestellte Fläche zu betrachten ist. Auch die in diesem Gesamtareal bestehenden, zahlreichen vielfältigen Nutzungen belegen eine tatsächliche Durchmischung.

Im Textteil und in der Begründung zum RFNP wird zudem ausgeführt, dass Sonderbauflächen/ASB u. a. dargestellt werden, wenn ein Bereich aufgrund seiner Lage, seiner besonderen Standortfaktoren und / oder rechtlichen Vorgaben einer bestimmten, baulich geprägten Nutzung vorbehalten bleiben soll. Wie zuvor dargestellt, ist die gemischte Baufläche bereits durch eine bestehende Nutzungsmischung geprägt, die auf der Grundlage des Masterplans Neue Mitte weiter aufgefächert werden soll. Die Fläche ist demnach keiner bestimmten Nutzung vorbehalten. Die Darstellung einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebietes im RFNP ist daher nicht erforderlich und würde die in der dargestellten gemischten Baufläche verfolgten städtebaulichen Ziele geradezu konterkarieren.

Des Weiteren hat das Bundesverwaltungsgericht zur Einhaltung des Entwicklungsgebots aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bereits im Jahre 1975 entschieden, dass Bebauungspläne aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise „zu entwickeln“ sind, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden (BVerwG, Urteil vom 28.02.1975 – IV C 74/72, NJW 1975, 1985). Dabei hat der Flächennutzungsplan die gebietsübergreifende Koordination und die Planungskonzeption für das gesamte Gemeindegebiet zum Gegenstand. In ihm ist nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Das Entwicklungsgebot gewährleistet, dass die einzelne Bebauungsplanung auf die gesamträumliche Planungskonzeption der Gemeinde ausgerichtet ist. Allerdings bedeutet „entwickeln“ nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplans zu werten ist. Denn § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verlangt nicht, dass ein Bebauungsplan „in Übereinstimmung mit“ oder „gemäß“ dem Flächennutzungsplan zu erlassen ist. Vielmehr hat der Gesetzgeber lediglich vorgesehen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan „zu entwickeln“ ist. Vor diesem Hintergrund ermöglicht der Rechtsbegriff „entwickeln“ nicht nur, den groben Flächennutzungsplan mit genaueren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleistet auch die gestalterische Freiheit, über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen. „Entwickeln“ bedeutet deshalb nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn und Zweck für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge“ halten muss, der Bebauungsplan also – selbst aus verständigen Gründen – nicht von dieser Grundentscheidung abweichen darf. Deshalb sind im Einklang mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch Abweichungen zulässig, wenn die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben. Die Einhaltung des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hängt also davon ab, ob die planerische Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den (engeren) Bereich des Bebauungsplans in sich schlüssig bleibt. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg betont zum Abweichen, dass ein Bebauungsplan auch ausnahmsweise ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Entwicklungsgebot entsprechen kann, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind und diese Festsetzung sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.09.1998 – 8 S 290/98, Juris Rn. 15). Nach diesen Maßstäben ist die Entwicklung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel aus der gemischten Baufläche zulässig. In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche einen Gestaltungsspielraum eröffnet, der im Rahmen des Entwicklungsgebots nicht nur durch die Festsetzung von Misch- oder Kerngebieten ausgefüllt werden darf. Vielmehr darf sich die planende Gemeinde auch darauf beschränken, aus dem Spektrum der in diesen Baugebietstypen zulässigen Nutzungen nur einzelne Nutzungsarten herauszugreifen und für sie ein Sondergebiet auszuweisen (OVG Münster, Urteil vom 25.01.2010 - 7 D 110/09, BeckRS 2010, 47542). Genauso wird hier verfahren.

Die im Sondergebiet geplante Nutzung des großflächigen Einzelhandels ist eine Nutzung, die nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Ein Kerngebiet, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe als eine von zahlreichen vielfältigen Nutzungen bauplanungsrechtlich zulässig sind, kann hier

unzweifelhaft aus dem RFNP entwickelt werden. Wird - wie hier - hingegen ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, wird eine einzelne, im Kerngebiet zulässige Nutzung herausgegriffen und zur Zweckbestimmung bzw. Nutzungsart des Sondergebiets gemacht. Aus dem vielfältigen Spektrum der gemischten Baufläche wird demnach eine konkrete zulässige Nutzung aussortiert und zum Gegenstand des Sondergebiets gemacht. Dieses Herausgreifen ist mit Blick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Plangebiet ist im Plan „Flächennutzung“ als Kerngebiet und Grünfläche sowie überlagernd als Hauptzentrum dargestellt (s. Abb. 6).

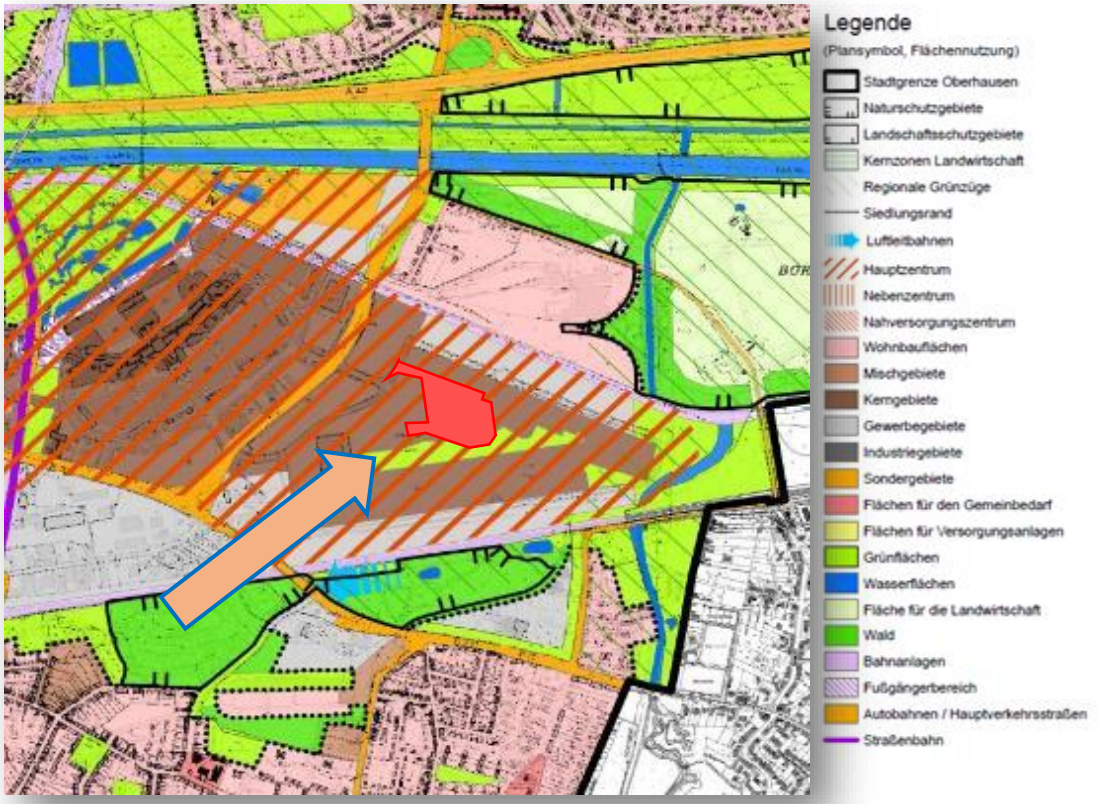


Abb. 6 Auszug aus dem STEK „Flächennutzung“ mit schematisch eingezeichneten und gekennzeichneten Plangebiet
© Stadt Oberhausen

Über die Darstellung der Flächennutzung hinaus enthält das Stadtentwicklungskonzept 2020 die planerische Darstellung von Maßnahmen, welche im Textteil des STEK 2020 erläutert werden. Für den Bereich des VBB Nr. 28 ist die Maßnahme „Wirtschaftsflächenpotential Nr. 12.18“ dargestellt (s. Abb. 7). Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung sollte die Maßnahme für das Gesamtareal „Stahlwerksgelände“ dazu beitragen, die Neue Mitte zu einem Hauptzentrum von Oberhausen zu erweitern und entwickeln. Es sollten zentrenbildende, die zentralörtliche Bedeutung Oberhausen stärkende, die Wirtschaft und die Beschäftigung fördernde Betriebe und Einrichtungen angesiedelt werden.

Ferner soll eine hochwertige Nutzungsmischung auf der Grundlage der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Planung verwirklicht werden (Kerngebiete, Gewerbegebiete, Grünflächen)[4].Auch sollen jene Handelsbetriebe nicht zulässig sein, die sich im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO nicht nur unwesentlich auswirken können (Einkaufszentren sowie großflächige, zentrenschädliche Einzelhandelsbetriebe).



Abb. 7 Auszug aus dem STEK „Maßnahmen“ mit schematisch eingezeichnetem Plangebiet © Stadt Oberhausen

Realistisch erschien im Zeitpunkt der Beschlussfassung des STEK 2020 eine breitere Vermarktung der Bauflächen mit dem Ziel der Ansiedlung einer Mischung von Betrieben insbesondere in Richtung Großhandel, Beherbergungsgewerbe und Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Büro und Verwaltung, Gesundheitswirtschaft, Kfz-Handel und affine Dienstleistungen sowie Logistik.

Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 wird die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geänderte Nutzung entsprechend im Plan „Flächennutzung“ und bei der Beschreibung der Maßnahmenziele berücksichtigt.

B 3 Oberhausener Einzelhandelskonzept (EHK 2022)

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen von 2008 wurde im Jahre 2022 grundsätzlich überarbeitet. Am 20.06.2022 hat der Rat der Stadt die Fortschreibung dieses Einzelhandelskonzepts (EHK 2022) als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

[4] Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen wurde durch den am 03.05.2010 rechtswirksam gewordenen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ersetzt. Siehe hierzu Kapitel B 1.3, Seite 12ff.

Diesem liegen folgende wesentliche Zielsetzungen zu Grunde:

- Stärkung der Gesamtstadt
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
- Stärkung der Weiterentwicklung der Zentren
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- Ergänzung durch Sonderstandorte

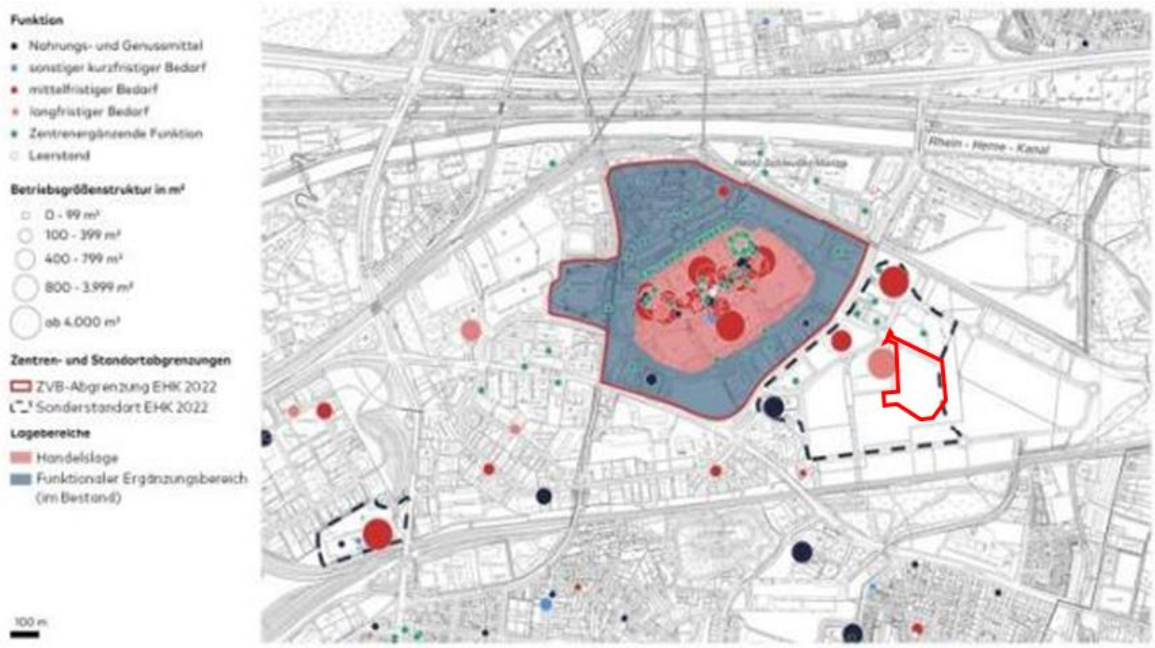


Abb. 8 Auszug aus dem Gutachten zum Einzelhandelskonzept mit rot gestrichelt eingetragenem Plangebiet, Seite 65 © Stadt Oberhausen.

Die Neue Mitte Oberhausen ist im EHK 2022 der Stadt Oberhausen als übergeordneter zentraler Versorgungsbereich (ZVB) mit einem deutlichen Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich definiert. Der ZVB Neue Mitte Oberhausen umfasst dabei im Wesentlichen das Einkaufszentrum Westfield CentrO sowie dessen angrenzende Bereiche und übt eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Oberhausen und darüber hinaus aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung (ehem. Stahlwerksgelände), war im EHK aus dem Jahr 2008 als Entwicklungsfläche für das Hauptzentrum Neue Mitte Oberhausen innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Die Entwicklungsfläche sollte ggf. der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen.

Mit der Fortschreibung des EHK aus 2022 ist die ehemalige Stahlwerksfläche aus der räumlichen Fassung des ZVB Neue Mitte Oberhausen ausgegliedert und stattdessen als verkleinerter Sonderstandort Brammenring festgelegt worden (s. Abb. 8, gestrichelte Umrandung).

Das neue EHK 2022 der Stadt Oberhausen beschreibt neben den zentralen Versorgungsbereichen nun auch weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (Sonderstandorte). Diese Standortbereiche weisen eine überwiegende Prägung durch (großflächigen) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und

nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf und sollen primär zur Erweiterung und Neuansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genutzt werden (s. Gutachten zum EHK 2022, Seite 121ff).

Der Standortbereich Brammenring als ehemaliger Teilbereich des ZVB Neue Mitte Oberhausen weist von allen Sonderstandorten in Oberhausen absolut gesehen die höchste Verkaufsflächenausstattung auf, die vornehmlich durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen (insbesondere Baumarktsortiment im engeren Sinne und Möbel) geprägt ist.

Für den Sonderstandort Brammenring werden u. a. die folgenden Entwicklungsempfehlungen getroffen (s. Gutachten zum EHK 2022, Seite 125):

- Ausweisung als Sonderstandort
- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (klein- und großflächig)
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (im Sinne der Steuerungsleitsätze)

Das EHK 2022 beinhaltet auch Steuerungsleitsätze. Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Oberhausen insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten (s. Gutachten zum EHK 2022, Seite 136ff).

Der Steuerungsleitsatz III des Einzelhandelskonzeptes sagt im Allgemeinen aus, dass Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär an den ausgewiesenen Sonderstandorten vorgesehen werden soll.

Die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 verfolgte Ansiedlung eines Möbel- und Einrichtungszentrums mit weitgehend nicht zentrenrelevanten Sortimenten entspricht dem städtebaulichen Planungsziel, die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf der Fläche des Sonderstandortes Brammenring zu ermöglichen.

Durch die Oberhausener Sortimentsliste werden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Das vorgesehene Sortiment des zu verlagernden Möbel- und Einrichtungszentrums umfasst neben dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel auch weitere nicht zentrenrelevante sowie zentrenrelevante Randsortimente. Im Vergleich zum ursprünglichen Einzelhandelskonzept von 2008 haben sich einige Änderungen ergeben. So werden beispielsweise die Teilsortimente Matratzen (als Teil von Bettwaren) und ferner Elektrogroßgeräte nunmehr als zentrenrelevant eingestuft.

Insgesamt entspricht das Verlagerungsvorhaben der Vorhabenträgerin den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen von 2022.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Kapitel D 1.1 (Seite 28ff) verwiesen.

B 4 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

B 5 Masterplan Neue Mitte

Durch den Rat der Stadt Oberhausen wurde am 16.05.2022 der Masterplan Neue Mitte in der Fassung von Februar 2022 (Masterplan einschließlich Erläuterungsbericht) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Durch den Masterplan Neue Mitte soll unter Berücksichtigung der überregional bedeutsamen Institutionen des Einzelhandels, der Kultur und des Tourismus, der Rahmen für die räumlich-funktionale Entwicklung des Stadtteils Neue Mitte in Oberhausen in den kommenden 15 bis 20 Jahren definiert werden.

Das Vorhabengebiet des VBB Nr. 28 ist im Masterplan Neue Mitte im zentralen östlichen Bereich verortet. Nördlich des Plangebietes sieht der Masterplan die Trassenführung einer urbanen Seilbahn mit Ein- und Ausstiegsstation im Nordosten vor. Im Osten ist der Verlauf der verlängerten Straßenbahnlinie 105 geplant. Die Straßenbahnlinie trennt das Plangebiet von dem äußersten Bereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes im Osten, in welchem die Entwicklung eines Wohnquartieres als neuer Stadtbaustein vorgesehen ist.

Das Plangebiet wird in dem Masterplan Neue Mitte im Rahmen des dort beschriebenen Freiraumkonzeptes berücksichtigt. Unter dem Baustein „Grüne Mitte“ (s. Kapitel 3.2 des zugehörigen Erläuterungsberichtes, Seiten 14 und 15) befindet sich das Plangebiet räumlich innerhalb einer als Ökologisches Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche (s. Abb. 9, gelbe Markierung im Osten). Ziel der Ökologischen Gewerbequartiere ist es, die vorhandenen Potentiale auszuschöpfen, um die klimawirksame Durchgrünung zu erhöhen und die Biodiversität zu verbessern. Insbesondere die Möglichkeit von Dach- und Fassadenbegrünung ist in diesen Bereichen zu prüfen und zu berücksichtigen.

Für das Vorhaben ist eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sowie eine Durchgrünung des Grundstückes durch Stellplatzbäume und eine Begrünung der Randbereiche beabsichtigt, um die Ziele des Masterplans zu erfüllen.



Abb. 9: Masterplan, Bausteine Grüne Mitte mit grob schematischen Plangebietsumring © Stadt Oberhausen

B 6 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, - Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost - vom 28.10.2008 vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung, wurden die Ziele verfolgt, das ehemalige Stahlwerk Ost im Stadtteil Neue Mitte als Nutzflächen u.a. für zentrale Dienstleistungseinrichtungen und Gewerbegebiete sowie Verkehrs-, Grün- und Freiflächen zu entwickeln. Das geplante Möbelzentrum soll auf einer Grundstücksfläche von ca. 4,28 ha errichtet werden, die im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, als Kerngebiete (MK 6 und 10) und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt sind. Innerhalb der Kerngebiete sind u.a. Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO als unzulässig festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1). Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 (im MK 10) bzw. 4,0 (im MK 6) ausgewiesen. Es sind maximal vier (im MK 10) bzw. fünf (im MK 6) Geschosse zulässig. Die zulässige Höhe für die Oberkante der Gebäude baulicher Anlagen wird in beiden Kerngebieten auf maximal 66 m über NN begrenzt. Außerdem sind im Bereich der nördlich angrenzenden Stichstraße inkl. dem daran anschließenden Fuß- und Radweg (0,33 ha) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger und der angrenzenden Grundstückseigentümer festgesetzt.

C S T Ä D T E B A U L I C H E S K O N Z E P T

C 1 Möbel- und Einrichtungshäuser

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 Möbel- und Einrichtungszentrum 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 Lastenräder) 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.

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.

C 2 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 potentiellen 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.

C 3 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 partielle Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vorgesehen. Ein Energiekonzept wird im weiteren Verlauf des Verfahrens erstellt und im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.

D B E B A U U N G S P L A N F E S T S E T Z U N G E N

D 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Möbel- und Einrichtungshäuser) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorgesehen.

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens geschaffen werden. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von § 9 BauGB und der BauNVO abweichende Festsetzungen getroffen werden. Zudem wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht, die zulässigen Nutzungen allgemein festzusetzen und entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB zu bestimmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.3). Diese Regelung schafft eine gewisse Flexibilität; die Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleibt aber in jedem Fall gewährleistet. In dem zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag werden das zulässige Vorhaben, sämtliche damit verbundene Maßnahmen, deren Durchführung sowie die Kostenübernahme konkret vereinbart.

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch und textlich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Möbel- und Einrichtungshäuser“ festgesetzt (s. textliche Festsetzung 1.1). Es umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit allen für das Vorhaben überplanten Flächen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen die Errichtung des von der Vorhabenträgerin geplanten Vorhabens, stellen aber auch seine raumordnungsrechtliche und städtebauliche Verträglichkeit sicher.

Im festgesetzten Sondergebiet ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben - Möbel- und Einrichtungshäusern - mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 35.000 m².

Folgende nicht zentrenrelevanten Sortimente sind zulässig:

- Möbel (inkl. Garten und Campingmöbel)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Leuchten/Lampen
- Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente

Dabei gelten für die nachfolgenden nicht zentrenrelevanten Sortimente folgende Obergrenzen:

- Leuchten / Lampen max. 1.300 m²
- Teppiche (ohne Teppichböden) max. 1.100 m²
- sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente max. 500 m²

Auf insgesamt max. 3.200 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind folgende zentrenrelevanten Randsortimente zulässig:

- Bettwaren (inkl. Matratzen)
- Elektrokleingeräte
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat / Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- /Sonnenschutz)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Taschen, Elektrogroßgeräte)

Dabei gelten für die nachfolgenden zentrenrelevanten Randsortimentspakete (Flächenpool) folgende Obergrenzen:

- Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat / Haushaltswaren / Elektrokleingeräte, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände: max. 2.480 m²

- Heimtextilien / Haus-, Bett-, Tischwäsche / Bettwaren (inkl. Matratzen): max. 1.310 m²
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente (u.a. Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Taschen, Elektrogroßgeräte)): max. 50 m²

Die zuvor genannten zentrenrelevanten Randsortimentspakete (Flächenpool) dürfen die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von insgesamt max. 3.200 m² nicht überschreiten. Mit der Ausschöpfung eines Randsortimentes geht automatisch die Reduzierung der anderen Randsortimente einher (=Flächenpool).[5].

Maßgeblich für die vorgenannten Sortimente ist das vom Rat der Stadt am 20.06.2022 beschlossene Einzelhandelskonzept Oberhausen (Drucksache Nr. B/17/2098-01 samt Anlagen) und die dabei erfolgte Festlegung der Sortimente (Tabelle 17, Seite 134 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept und die Auslegungshilfe in der Anlage des Gutachtens).

(Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.1)

Die Verkaufsfläche wird wie folgt definiert:
Verkaufsfläche ist diejenige Fläche, die der Kunde nach Durchqueren der Zugangsschranke betreten kann, auf der Waren angeboten werden können und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang steht. Zur Verkaufsfläche gehören demnach innerhalb der Verkaufsräume liegende Gänge, Treppenhäuser (mit Ausnahme von Fluchttreppenhäusern) und Aufzüge (unter einmaliger Berücksichtigung ihrer Grundfläche) sowie die Aufstellflächen für Waren und Warenträger, soweit sie dem Kunden jeweils zugänglich sind und die Voraussetzungen des zuvor genannten Satzes erfüllt sind. Ausgenommen von der Verkaufsfläche sind der Kassenvorraum, Lagerflächen, Personal-, Sozial- und Büroräume, Flächen für gastronomische Einrichtungen, Kinderspielbereiche, Technikräume, sanitäre Bereiche sowie Abstellflächen für Einkaufswagen.

Hinsichtlich der Vorgaben des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung sowie der Landesplanung sind der Standort, die Sortimente und Verkaufsflächen auf ihre Auswirkungen zu untersuchen und die Festsetzungen zu begründen. Hierfür wurde im Jahre 2016 bereits eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen systematisch ermittelt wurden. Diese Untersuchung war lediglich als eine erste Einschätzung zu werten. Die aktuelle Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 20.04.2023 (siehe Anlage 1) kommt gemäß den nachfolgenden Ausführungen zu dem Ergebnis, dass die Planungen kongruent zu den einschlägigen Vorgaben sind.

D 1.1 Auswirkungsanalyse des geplanten großflächigen Einzelhandels
Bereits in den Jahren 2015/2016 ist durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung von der Vorhabenträgerin auf das ehemalige Stahlwerksgelände Ost in Oberhausen erarbeitet worden. Aufgrund der zwischenzeitlichen Veränderungen der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wurde die Auswirkungsanalyse am 20.04.2023 aktualisiert. Sie berücksichtigt insbesondere die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen (2022)

[5] Hinweis: Die Addition der aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimentspakete ergibt eine Verkaufsfläche von 3.840 m². Es sind jedoch gemäß Festsetzung nur max. 3.200 m² zulässig.

und die dort enthaltene Oberhausener Sortimentsliste (siehe oben in diesem Kapitel). Die Auswirkungsanalyse erfüllt die Aufgabe, die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO auf die Stadt Oberhausen sowie die umliegenden Städte zu untersuchen. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie eine Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2022.

- Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung im Möbeleinzelhandel

Im Möbeleinzelhandel ist in den vergangenen Jahrzehnten ein **starkes Flächenwachstum** mit sinkender Flächenleistung und leicht steigender Umsatzleistung zu konstatieren. Letzteres wird sich voraussichtlich im Jahr 2023 aufgrund der Inflation und der damit verbundenen Kaufzurückhaltung nicht fortsetzen. Durch die konkrete Verlagerung des Möbelzentrums der Vorhabenträgerin erfolgt bei den zentrenrelevanten Randsortimenten insgesamt keine Flächenausweitung. Beim Möbelkernsortiment erfolgt eine Verkaufsflächenerweiterung um 69%, bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten um 76%. Dadurch wird eine Attraktivitätssteigerung vorgenommen.

- Untersuchungsgebiet und Bevölkerung

Methodisch wurde nicht auf ein Einzugsgebiet, sondern ein Untersuchungsraum abgestellt. Dies folgt der Prämisse, dass Kunden für den sog. langfristigen Bedarf bereit sind, Fahrten von bis zu 30 – 45 Minuten zurückzulegen. Durch die direkte Nachbarschaft zu anderen Großstädten und Wettbewerbern ist dieser Ansatz allein jedoch unrealistisch. So wird das Einzugsgebiet des Möbelzentrums der Vorhabenträgerin insbesondere in nordwestlicher Richtung entlang der A 3 bzw. in nördlicher Richtung entlang der A 31 reichen, Richtung Osten und Süden wirken jedoch große Möbelhäuser wie Ostermann in Recklinghausen, Zurbrüggen in Herne, HARDECK & hardi in Bochum und Hilden, Ostermann in Haan oder auch Höffner und Knuffmann in Neuss einzugsgebietsbegrenzend. Auch Richtung Westen / Südwesten ist mit den Anbietern Schaffrath und Knuffmann in Krefeld sowie perspektivisch Ostermann in Duisburg eine Wettbewerbssituation vorhanden, die das Einzugsgebiet in diese Himmelsrichtungen deutlich einschränkt. In diesem Betrachtungsrahmen wurde methodisch sicherheitshalber der schlechtmöglichste Fall gewählt und im Nachfolgenden **kein betriebliches Einzugsgebiet** im Detail untersucht. Es wurden vielmehr die Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung auf einen **Untersuchungsraum** beschränkt, der neben der Standortkommune Oberhausen noch die angrenzenden Städte Bottrop, Gladbeck, Essen, Mülheim an der Ruhr, Duisburg sowie Dinslaken und in Richtung Osten noch Gelsenkirchen sowie als Zusatzbetrachtung Stadt Herne umfasst. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Kunden aus diesen Städten an den Planstandort tendiert und hier auch die wesentlichen Wettbewerbswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums der Vorhabenträgerin in Oberhausen wirksam werden.

Mit diesem Ausschlussverfahren können die maximalen Wettbewerbswirkungen adäquat abgebildet werden. Sollte sich im Rahmen der Untersuchung herausstellen, dass die *Wettbewerbswirkungen* in diesem vergleichsweise eng gezogenen Raum unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten *verträglich sind*, werden Auswirkungen in weiter entfernten Städten und Gemeinden *erst recht* noch geringer sein.

So wurde eine Abgrenzung und Zonierung des Untersuchungsraums in zwei Zonen und die Zusatzbetrachtung Herne vorgenommen. Die Zone I bildet die Stadt Oberhausen mit

ca. 212.380 Einwohnern und Zone II mit 1.765.212 Einwohner. Die Zusatzbetrachtung von Herne auf Wunsch dieser Stadt schlägt sich mit 156.621 Einwohner nieder, so dass insgesamt 2.134.220 Einwohner als Untersuchungsraum berücksichtigt werden.

- Projektrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Die projektrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft des regionalen Kaufkraftkoeffizienten beträgt ca. 724 €, sodass sich das planprojektrelevante Kaufkraftpotential auf insgesamt ca. 1.418,9 Mio.€ beläuft. Dieses verteilt sich wie nachfolgend auf die projektrelevanten Sortimente:

Tabelle 1: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum.

Branche	Zone I	Zone II	Herne	gesamt
	Kaufkraft in Mio. €			
Möbelkernsortiment	77,7	657,0	55,0	789,7
Lampen / Leuchten	7,7	65,3	5,5	78,5
Teppiche (ohne Teppichböden)	11,2	94,6	7,9	113,7
zentrenrelevante Randsortimente	43,0	363,6	30,4	437,0
davon Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat / Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände	*21,4*	*181,0*	*15,1*	*217,5*
davon Heimtextilien, Haus- / Bett-/ Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen)	*21,6*	*182,6*	*15,3*	*219,5*
Projektrelevanter Einzelhandel insgesamt	**139,6**	**1.180,6**	**98,8**	**1.418,9**

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, gerundet)

- Projektrelevanter Einzelhandelsbestand

Hinsichtlich der **Wettbewerbssituation** wird erläutert, dass als **projektrelevante Einzelhandelssortimente** bezüglich der Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums der Vorhabenträgerin in Oberhausen das **Möbelkernsortiment sowie Teppiche (ohne Teppichböden)** und **Lampen / Leuchten** definiert wurden. Diese Sortimente wurden in der Auswirkungsanalyse im gesamten Untersuchungsraum erfasst. Dabei wurden in den zentralen Versorgungsbereichen alle projektrelevanten Anbieter erhoben; außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden die wesentlichen Wettbewerber an dezentralen Standorten / Fachmarktagglomerationen sowie wettbewerbsprägende Solitärstandorte erfasst.

Da im **zentrenrelevanten (Rand-)Sortiment** insgesamt keine Verkaufsflächenerweiterung erfolgen soll, ist davon auszugehen, dass eine Umsatzsteigerung in diesen Sortimenten nur vergleichsweise gering ausfällt. Sie wird v. a. durch die gestiegene Gesamtattraktivität des Vorhabens aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung sowie des deutlich besser erreichbaren Standortes auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände Ost verursacht. Innerhalb der einzelnen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen kann es aufgrund von Verkaufsflächenzuwächsen im Rahmen der geprüften Zusammenfassungen von Flächensortimenten (Pool) ebenfalls zu geringfügigen Umsatzzuwächsen kommen; daher wurden im Rahmen des

Marktanteilkonzeptes die jeweiligen maximalen Verkaufsflächen zur Ermittlung der Umsatzerwartung als Basis für das Umsatzumverteilungsmodell geprüft. Diese Sortimente wurden im Rahmen einer „Lupenbetrachtung“ ausschließlich bezogen auf die Stadt Oberhausen selbst untersucht. Sie wurden im Rahmen der Aktualisierung der Bestandsdaten in der Stadt Oberhausen (übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche, wesentliche Fachmarktstandorte) erhoben. Hintergrund dieser Vorgehensweise ist die These, dass – sollten sich in der Standortkommune Oberhausen keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen nachweisen lassen – dies erst recht für die Umlandkommunen gilt.

- projektrelevanter Einzelhandelbestand in Oberhausen (Zone I)

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen (2015-2016 mit Aktualisierung im November 2022) waren ca. 15.825 m² projektrelevante Verkaufsfläche mit einer geschätzten Gesamtumsatzleistung von ca. 30 – 31 Mio. € brutto ansässig (vgl. Tabelle 2). Zuzüglich der zentrenrelevanten Sortimente Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat / Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände und Heimtextilien, Haus-/ Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen) beläuft sich der Besatz auf ca. 31.635 m² mit einem Umsatz von ca. 69 – 70 Mio. €.

Bei **Möbeln** ist als Hauptkonkurrenten in Oberhausen nach dem Wegfall der Anbieter Möbel Finke im Hauptzentrum Sterkrade 2016 und Möbel Boss in der Max-Eyth-Straße 2022 nunmehr lediglich der niedrigpreisorientierte SB-Möbelmarkt Poco übriggeblieben. Der Möbeldiscounter wurde im Oktober 2017 auf der Fläche westlich des Plangebietes am Brammenring eröffnet. Dazu ist mit Seats & Sofas an der Wilmstraße in Alt-Oberhausen ein Spezialanbieter aus dem Polstermöbelsegment ansässig. Mit Meda-Küchen und Horstmann-Küchen sind auch zwei großflächige Küchenfachmärkte in Oberhausen vertreten. Der Großteil der Anbieter befindet sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Oberhausen. Ausnahmen stellen die Anbieter Hülskemper und Tepple Home design im ZVB Alt-Oberhausen sowie Matratzen Concord im ZVB Bero-Center dar.

Tabelle 2: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Oberhausen.

Branche	VK in m²*	Umsatz in Mio. €*
Möbel	13.150	24,9
Lampen / Leuchten	1.685	4,3
Teppiche (ohne Teppichböden)	990	1,5
zentrenrelevante Sortimente	15.810	38,5
davon GPK, Hausrat / Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände	*10.205*	*25,7*
davon Heimtextilien, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen)	*5.605*	*12,8*
Projektrelevanter Einzelhandel insgesamt	**31.635**	**69,3**

* Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet; ohne XXXL Rück.

GMA-Erhebung und Berechnungen 2022 (ca.-Werte, gerundet)

Bei **Lampen / Leuchten** sind als flächengrößte Anbieter in Oberhausen die Fachabteilungen von Baumarktanbietern wie Hellweg und Hornbach sowie die Abteilung des SB-Möbelmarktes Poco zu nennen. Mit Lampen Wölfler ist ein Fachanbieter in der Mülheimer Straße in Alt-Oberhausen anzuführen.

Bei **Teppichen** führen Baumärkte bzw. Renovierungsfachmärkte größere Flächen, hier sind erneut Hornbach, Hellweg und tedox zu nennen, wobei letztgenannte Anbieter auch Bodenbeläge sowie Teppichböden (Teppiche auf Rollen) führen. Gleiches gilt für die Fachabteilung des SB-Möbelmarktes Poco am Standort Brammenring.

Als flächengrößte Anbieter bei **Glas /Porzellan / Keramik (GPK), Hausrat / Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände** ist in Oberhausen das Kaufhaus GALERIA im Westfield Centro mit seiner Fachabteilung zu nennen. Darüber hinaus führen Fachmarktanbieter des niedrigpreisigen Segments wie z. B. Kodi, T€Di oder Action ebenfalls solche Angebote auf mittelflächigen Verkaufsflächen. Diese sind vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen in Alt-Oberhausen, Sterkrade und dem Bero Center ansässig.

Bei **Heimtextilien, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Bettwaren (inkl. Matratzen)** sind neben den Fachabteilungen von Poco und GALERIA v.a. Betten- bzw. Matratzenfachmärkte / -fachgeschäfte wie z. B. Betten Ortmann im ZVB Sterkrade, JYSK und Matratzen Concord im Bero-Center sowie der Renovierungsfachmarkt Tedox aufzulisten.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass nach dem Wegfall des Möbelhauses Finke im ZVB Sterkrade sowie der im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kompakteren Abgrenzung der meisten zentralen Versorgungsbereiche mittlerweile der überwiegende Großteil der Verkaufsflächen im Möbel- und Einrichtungssegment in Oberhausen auf Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entfällt. So sind bei Möbeln mittlerweile nur noch rd. 10 % der Verkaufsfläche in Oberhausen in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden; bei Lampen / Leuchten sind es ca. 2 %, bei Teppichen rd. 18 %. Im Möbelvollsortiment gibt es in Oberhausen mittlerweile keine Wettbewerber mehr. Als wesentlicher Wettbewerber im Möbelsegment ist der Discountanbieter Poco zu nennen, wobei insgesamt nur geringe Überschneidungen mit dem Preisniveau des Planobjektes bestehen.

- projektrelevanter Einzelhandelsbestand im restlichen Untersuchungsraum (Zone II und Herne)

In den **an Oberhausen angrenzenden Städten und Gemeinden** sind als Hauptwettbewerber und größte Möbelhäuser, die aufgrund ihrer Struktur, Größe und auch der Randsortimentsangebote mit dem Verlagerungs- und Erweiterungsobjekt der Vorhabenträgerin vergleichbar sind, die Anbieter Möbel Ostermann inkl. Ostermann Trends in Bottrop, XXXL Kröger in Essen sowie Möbel Bernskötter in Mülheim an der Ruhr zu nennen. Während Möbel Bernskötter eine mit dem heutigen Möbelhaus der Vorhabenträgerin vergleichbare Größenordnung aufweist, belaufen sich die Verkaufsflächen für Möbel Ostermann und XXXL Kröger in einer ähnlichen Größenordnung wie der Vorhabenträgerin nach Erweiterung, wobei Möbel Ostermann mit der Standortkombination aus Vollsortimentsmöbelhaus, Ostermann Trends (junges Wohnen) sowie einem Gartenmöbelhaus noch einmal eine deutlich größere Gesamtverkaufsfläche aufweist.

Darüber hinaus sind die beiden IKEA-Häuser in Duisburg und Essen zu nennen. In Essen befindet sich IKEA mit einer für IKEA-Verhältnisse vergleichsweise geringen Verkaufsflächengröße derzeit in Standortagglomeration mit dem Möbelvollsortimenter XXXL Kröger sowie dem SB-Möbelmitnahmemarkt Roller.

In **Herne** ist mit Möbel Zurbrüggen ein Vollsortimentsmöbelhaus mit knapp unter 30.000 m² anzuführen, der durch einen Mömax-Möbelmitnahmemarkt ergänzt werden soll. Daneben befinden sich am Sonderstandort Roonstraße mit den Anbietern Möbelpiraten, JYSK, tedox und Tabo Pawlicki weitere Anbieter mit - teilweise - Angebotsüberschneidungen zur Vorhabenträgerin in Oberhausen.

- Methodische Ansätze

Bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen bei gegebenen Kaufkraftvolumina ergibt sich der voraussichtliche Marktanteil im Untersuchungsraum und aus welchen Teilräumen diese zufließen (Marktanteilkonzept).

- Umsatzerwartung und -herkunft

Das Marktanteilkonzept errechnet beim **Möbelkernsortiment** in Zone I mit 19% Marktanteil und in Zone II mit 5% gerechnet. Während bei Lampen/Leuchten mit 14 – 15% sowie bei Teppichen (ohne Teppichböden) in Zone I ein Marktanteil von 10% erwartet wird, erreicht dieser in Zone II maximal 3%. Die weiteren Sortimente erzielen hingegen in Zone I Marktanteile von bis zu 15%, während sie in Zone II lediglich bei max. 1 - 2% liegen. Im Einzelnen wird dies in der Auswirkungsanalyse dargestellt.

Die aus diesem Gesamtumsatz abgeleitete Flächenleistung pro m² Verkaufsfläche (Flächenproduktivität) ergibt max. 2.080 € pro m² Verkaufsfläche. Sie wird aus den ermittelten Marktanteilen und Umsatzleistungen umgerechnet. Dies ist vergleichsweise hoch und begründet sich wiederum durch die hohe Attraktivität des Standortes – die verkehrlich sehr gute Erreichbarkeit und die Nähe zum Einkaufszentrum Westfield Centro. In Relation zum Altstandort wird ein hoher Umsatzzuwachs u. a. im Möbelkernsortiment erwartet, namentlich aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche. In Bezug zum Untersuchungsgebiet werden hingegen beim Kernsortiment und beim nicht-zentrenrelevanten Sortiment geringe Marktanteile von max. 5% erwartet. Die Umverteilungsquote bei den zentrenrelevanten Sortimenten liegt bei jeweils max. 1 – 2 %. Bei diesen Abschätzungen wurde methodisch sicherheitshalber der schlechtmöglichste Fall angenommen.

- Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

Mit der Neuetablierung oder der Erweiterung von Einzelhandelsobjekten werden i. d R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines zu untersuchenden Planvorhabens dar.

In die Berechnung fließen die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben

aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden Darüber hinaus wird nur der zusätzlich am Planstandort Oberhausen erzielte Umsatz wettbewerbswirksam.

- *Auswirkungen im Möbelkernsortiment und bei nicht zentrenrelevanten Randsortimenten*

Bezogen auf die im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung untersuchten nicht zentrenrelevanten Sortimente lassen sich im **gesamten Untersuchungsraum** folgende Umverteilungswirkungen ermitteln:

Tabelle 3: Umverteilungswirkungen* im Untersuchungsraum im Möbelkernsortiment und bei nicht zentrenrelevanten Randsortimenten.

Sortiment	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung	
		in Mio. €	in %
Möbel	574,3	15,2	2 – 3
Lampen / Leuchten	56,3	2,3	4
Teppiche (ohne Teppichböden)	24,2	0,7	3

GMA-Berechnungen 2022

* zzgl. ca. 0,6 Mio. € für sonstige nicht zentrenrelevante Randsortimente. Aufgrund der Vielzahl an möglichen Sortimenten und der jeweils geringen Verkaufsfläche am Planstandort können die Umsatzerwartungen dieser Sortimente nicht in die Bewertung der Auswirkungen einbezogen werden.

Die höchsten Umverteilungsquoten werden in der *Stadt Oberhausen* selbst erreicht, diese liegen bei Möbeln und Lampen / Leuchten jedoch in einer Größenordnung von jeweils max. 7 – 8 %, während bei Teppichen (ohne Teppichböden) aufgrund des geringen Bestandes in Oberhausen von Umverteilungsquoten in einer Größenordnung von max. 10 – 11 % auszugehen ist. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind aufgrund dessen jedoch keine nachhaltigen Betriebsschädigungen zu erwarten, da es sich bei den Sortimenten Lampen / Leuchten und Teppiche (ohne Teppichböden) meist lediglich um Randsortimente der betroffenen Anbieter handelt.

Weitere, hinsichtlich des Kernsortimentes Möbel am stärksten betroffene Standorte sind Bottrop und Essen. Die Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den untersuchungsrelevanten Wettbewerbern in Bottrop betragen im Kernsortiment Möbel ca. 3 – 4 % bzw. ca. 3,1 Mio. €. Hiervon wird größtenteils das Einrichtungszentrum Ostermann betroffen sein. Bei diesem Wettbewerber handelt es sich um einen modernen und leistungsstarken Anbieter mit guten Standortrahmenbedingungen, der etwaige Umsatzeinbußen kompensieren kann. Die höchsten absoluten Umsatzumverteilungseffekte im Kernsortiment Möbel werden gegenüber Wettbewerbern in Essen ausgelöst. Diese liegen bei ca. 4,7- 4,8 Mio. € bzw. ca. 2 – 3 % und betreffen eine Vielzahl von Möbelanbietern, schwerpunktmäßig jedoch das Möbelhaus XXXL Kröger. Da es sich hierbei um den gleichen Betreiber wie bei dem Vorhaben in Oberhausen handelt, können die ausgelösten Umsatzumverteilungen als interne Wettbewerbswirkungen eingeordnet werden, wobei gleichzeitig nicht von einer nachhaltigen Betriebsschädigung des Möbelhauses in Essen in Folge dieser Effekte ausgegangen werden kann. Die restlichen Umverteilungswirkungen in Essen beziehen sich auf eine Vielzahl von Anbietern (u. a. IKEA, Roller, KABS, Poco, SB Möbel Boss), sodass

auf einzelbetrieblicher Ebene keine schädlichen Auswirkungen abzuleiten sind. Die weiteren Städte und Gemeinden sind deutlich geringer betroffen, was insbesondere mit den Angebotsstrukturen zusammenhängt.

- *Auswirkungen bei zentrenrelevanten Randsortimenten*

In Oberhausen verfügte in den zentrenrelevanten Sortimenten Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Hausrat / Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf sowie Heimtextilien, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen) aus der Zusammenfassungen von Flächensortimenten (Flächenpool) über eine Verkaufsfläche von ca. 15.800 m² (davon ca. 10.200 m² VK für GPK, Hausrat / Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder / Poster/ Bilderrahmen / Kunstgegenstände und ca. 5.600 m² VK für Heimtextilien, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen)) mit einem Umsatz von rd. 38 – 39 Mio. € (davon ca. 26 Mio. € für GPK, Hausrat / Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder / Poster/ Bilderrahmen / Kunstgegenstände und ca. 12 – 13 Mio. € für Heimtextilien, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen)). Würde man hier **modellhaft** davon ausgehen, dass die zusätzlichen Umsätze des Möbelzentrums der Vorhabenträgerin nur in Oberhausen wettbewerbswirksam würden, so läge die Umverteilungsquote hier bei jeweils max. 6 % in den beiden zentrenrelevanten Sortimentpools.

Stellt man den maximalen zusätzlichen Umsatz im untersuchungsrelevanten Sortiment GPK, Hausrat / Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf im Erweiterungsprojekt Oberhausen von max. 1,6 Mio. € diesem Bestand im Untersuchungsraum gegenüber, ergibt sich eine rechnerische Umverteilungsquote von ca. 0,8 %.

Selbst unter Ansetzen des absoluten schlechtmöglichsten Falls mit einer hohen Flächenproduktivität für die zentrenrelevanten Sortimente und einer Umsatzsteigerung von max. 29 – 30 % bei maximaler Ausschöpfung der Verkaufsflächen aus dem Flächenpool bei insgesamt jedoch gleichbleibender Verkaufsfläche lässt sich keine Gefährdung wesentlicher Wettbewerbsstandorte oder zentraler Versorgungsbereiche in Oberhausen ableiten. Vor dem Hintergrund der bereits ausgeprägten Angebotssituation bei diesen typischen zentrenrelevanten Randsortimenten eines Möbelhauses in Oberhausen und in umliegenden Städten sind nur sehr geringe Wettbewerbswirkungen festzuhalten, die bezogen auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche mit marktgutachterlichen Methoden nicht quantifizierbar sind.

Die **städtebauliche Einordnung potenzieller wettbewerblicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Umland erfolgt daher nur für die nicht zentrenrelevanten Sortimente**, da nur in diesen Sortimenten Auswirkungen zu quantifizieren sind.

Modellhaft werden im Folgenden die potenziellen Auswirkungen im **zentrenrelevanten Sortiment für die Standortkommune Oberhausen** ermittelt, unter der theoretischen Prämisse, die Wettbewerbseffekte in diesen Sortimenten würden allein gegenüber den Anbietern in Oberhausen wirksam würden.

- *Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen*

Die städtebauliche Einordnung erfolgt anhand des relevanten Schwellenwerts von einer 10% Umsatzumverteilung und weiterer Kriterien des Einzelfalls wie der konkreten städtebaulichen Situation oder der Bedeutung der jeweiligen Branche am Standort. Das alleinige

Abstellen auf die voraussichtlichen Umsatzumverteilungsquoten reicht zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf einen zentralen Versorgungsbereich jedoch nicht aus. Vielmehr sind hier im Einzelfall auch andere Kriterien wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Gutachterlich wurde berücksichtigt, dass schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten können, wenn z. B die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten. Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen.

- *Mögliche Auswirkungen in Oberhausen (Zone I)*

Bei **Möbeln** liegen die Umverteilungsquoten in Oberhausen mit ca. 7 – 8 % insgesamt noch auf einem niedrigen Niveau. Von den zentralen Versorgungsbereichen wird lediglich der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Alt-Oberhausen tangiert. Hier liegt die Umverteilungsquote bei ca. 5 %. Davon betroffen sind überwiegend die beiden kleinen Möbelgeschäfte Hülskemper und Tepple Home design. Da die Umverteilungswirkungen absolut betrachtet (max. 0,1 – 0,2 Mio. €) vernachlässigbar sind, werden die Anbieter etwaige Umsatzeinbußen kompensieren können, eine Gefährdung einer der beiden Betriebe in diesem nicht zentrenrelevanten Sortiment ist nicht zu konstatieren. Der Großteil der Umsatzumverteilungswirkungen bei Möbeln in Oberhausen bezieht sich auf Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Hier liegt die Umverteilungsquote bei schätzungsweise 8 % (ca. 1,7 Mio. €). Die Umverteilungswirkungen verteilen sich auf eine Reihe von Anbietern an Sonderstandorten oder sonstigen Fachmarktagglomerationen. Als Hauptwettbewerber ist der SB-Möbelmitnahmemarkt Poco direkt neben dem Planstandort zu sehen, der schwerpunktmäßig betroffen sein wird. Dabei handelt es sich um einen leistungsfähigen Anbieter mit sehr guten Standortrahmenbedingungen, der gleichzeitig von der Ansiedlung des Möbelzentrums der Vorhabenträgerin profitieren kann, da sich somit die Auswahlmöglichkeiten für die Kunden am Standort erweitern und perspektivisch mit mehr Kunden am Standort Brammenring in Oberhausen zu rechnen ist. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind in Oberhausen keine nachhaltigen Betriebsschädigungen in Folge der Umsatzumverteilungen im Sortiment Möbel zu erwarten.

In den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten **Lampen / Leuchten** und **Teppiche (ohne Teppichböden)** sind in Oberhausen die stärksten Wettbewerbswirkungen mit rd. 7 – 8 % (ca. 0,3 – 0,4 Mio. €) bzw. ca. 10 – 11 % (ca. 0,1 – 0,2 Mio. €) festzuhalten. Allerdings liegen die Umverteilungswirkungen in allen übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. Schwerpunktmäßig betroffen sind auch hier die Anbieter in den sonstigen Lagen Oberhausens (ca. 8 % bzw. ca. 0,3 Mio. € bei Lampen / Leuchten und ca. ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. ca. 10 – 11 % bei Teppichen). Zu den betroffenen Wettbewerbern zählen eine Reihe von Möbelanbietern (u. a. Poco) und Baumärkte (u. a. Hellweg, Hornbach), welche die o.g. Sortimente überwiegend als Randsortimente führen. Auf einzelbetrieblicher Ebene sind daher keine nachhaltigen Betriebsschädigungen zu erwarten.

In den zentrenrelevanten Randsortimenten **GPK, Hausrat / Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände** und **Heimtextilien, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Bettwaren (inkl. Matratzen)** betragen die Umverteilungswirkungen in Oberhausen insgesamt jeweils max. 6 %. Es ist davon auszugehen, dass schwerpunktmäßig Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen hiervon betroffen sein werden. Aufgrund der räumlichen Nähe konnten die höchsten Umsatzumverteilungswirkungen für den ZVB Neue Mitte Oberhausen ermittelt werden. Diese liegen bei max. 8 – 9 % in beiden betrachteten Sortimenten. Die betroffenen Anbieter sind allesamt im Einkaufszentrum Westfield Centro ansässig und sind als überdurchschnittlich leistungsstark einzustufen; etwaige Umsatzeinbußen können kompensiert werden. Die Umverteilungswirkungen in den verbliebenen übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen liegen niedriger (max. 5 – 7 %) und verteilen sich auf eine Vielzahl von Anbietern. Auch vor dem Hintergrund der niedrigen absoluten Umsatzumverteilungswirkungen in den beiden Sortimenten ist nicht davon auszugehen, dass ein Anbieter in den übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen Oberhausens infolge der geplanten Verlagerung / Erweiterung des Möbelzentrums der Vorhabenträgerin nachhaltig beeinträchtigt wird. Demnach können städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Oberhausen ausgeschlossen werden.

An dieser Stelle ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Umverteilungsberechnung im zentrenrelevanten Sortiment um eine rein theoretische Betrachtung handelt, bei der als Prämisse davon ausgegangen wird, dass der zusätzliche Umsatz nach Verlagerung des Möbelzentrums der Vorhabenträgerin in Oberhausen in diesen Sortimenten allein auch in Oberhausen wettbewerbswirksam würde. Da im Rahmen der vorgenannten Modellrechnung bereits in der Standortkommune keine negativen Auswirkungen ermittelt werden konnten, gilt dies erst recht für die Umlandkommunen.

Die Untersuchung der Auswirkungen im Sinne eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes der zentrenrelevanten Randsortimente, die ausschließlich auf die Stadt Oberhausen geprüft bezogen ist, ist:

- zum einen realitätsnah, da die Auswirkungen gegenüber Einzelhandelsstandorten im näheren Umfeld eines Planobjektes stärker sind und geringer werden, je weiter sich ein Wettbewerbsstandort vom Planstandort entfernt befindet und
- zum anderen ändert sich die Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente gegenüber dem aktuellen Bestand nicht, d.h. es sind insgesamt nur vergleichsweise geringe absolute Umsatzzuwächse zu erwarten, die - über einen größeren Raum verteilt – zu prozentual sehr niedrigen Umverteilungsquoten führen würden.

Somit würde das Umverteilungsmodell „verwässert“. Zusammenfassend kann bezüglich dieser Methodik festgehalten werden, dass, wenn es in Oberhausen zu keinen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen kommt, dies in den Nachbarstädten erst recht der Fall sein wird.

Die Ergebnisse der GMA-Auswirkungsanalyse vom April 2023 zeigen auf, dass – selbst bei der Unterstellung, dass der zusätzlich am Planstandort erwirtschaftete Umsatz bei zentren-

relevanten Randsortimenten allein gegenüber dem Einzelhandel in Oberhausen umverteilungswirksam würde – hier keine städtebaulichen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen erfolgen würden (vgl. Tab. 4).

Tabelle 4: Umverteilungswirkungen in Oberhausen nach Lagekategorien

Sortiment	ZVB Sterkrade			ZVB Alt-Oberhausen			ZVB Neue Mitte			sonstige übergeordnete ZVB			sonstige Lagen Oberhausen		
	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Möbel	∞	--	--	2,9	0,1 – 0,2	5	∞	--	--	∞	--	--	21,2	1,7	8
Lampen / Leuchten	∞	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4,2	0,3 – 0,4	8
Teppiche (ohne Teppichböden)	∞	--	--	∞	--	--	--	--	--	--	--	--	1,2	0,1 – 0,2	10 – 11
*GPK, Hausrat / Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände **	*4,7*	*max. 0,2 – 0,3*	*max. 5 – 6*	*3,7*	*max. 0,2 – 0,3*	*max. 6 – 7*	*6,7*	*max. 0,5 – 0,6*	*max. 8 – 9*	*5,9*	*max. 0,3 – 0,4*	*max. 5 – 6*	*4,7*	*max. 0,1 – 0,2*	*max. 3 – 4*
*Heimtextilien, Haus- / Bett-/ Tischwäsche, Bettwaren (inkl. Matratzen)**	*1,6*	*max. 0,1*	*max. 6*	*1,1*	*max. < 0,1*	*max. 7*	*2,2*	*max. 0,1 – 0,2*	*max. 8 - 9*	*2,1*	*max. 0,1 – 0,2*	*max. 5 – 6*	*5,8*	*max. 0,3 – 0,4*	*max. 5 – 6*

--kein Bestand bzw. unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze, ∞ kein Ausweis aus Datenschutzgründen

* Dargestellt sind die Maximalwerte, die je Sortiment bei voller Ausschöpfung der möglichen Verkaufsflächen aus dem Flächenpool erreicht werden können.

Kein Summenausweis, da bei zentrenrelevanten Sortimenten ein Verkaufsflächenpool geprüft wurde und damit die zu erwartenden Umsätze der Einzelsortimente nicht in ihrer Summe realisiert werden können.

GMA-Berechnungen 2022

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei der Berechnung der Auswirkungen in den zentrenrelevanten Sortimenten jeweils die Maximalwerte aus dem Flächenpool berücksichtigt wurden. Bei Ausschöpfung der maximalen Verkaufsfläche eines Sortimentes aus dem Flächenpool fallen die Verkaufsfläche des anderen Sortimentes und somit auch dessen Umsatzzuwachs sowie die Umverteilungswirkungen niedriger aus.

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass die Verlagerung / Erweiterung des Möbelzentrums der Vorhabenträgerin keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen in Oberhausen auslöst. Diese liegen in den ZVBs unterhalb der gutachterlichen Nachweisgrenze.

- *Mögliche Auswirkungen im restlichen Untersuchungsraum (Zone II und Herne)*

Für die Städte des Untersuchungsraums in Zone II und in Herne liegen die Umsatzumverteilungswirkungen im überörtlichen Umland in den drei untersuchten Sortimentsgruppen auf einem niedrigen Niveau. Lediglich bei Lampen / Leuchten sind in Bottrop, Essen und Mülheim an der Ruhr Größenordnungen zwischen 4 % und 7% Umverteilungsquote festzuhalten, die v. a. die großen Wettbewerbsstandorte Ostermann (Bottrop), XXXL Kröger (Essen) sowie Bernskötter (Mülheim an der Ruhr) betreffen.

In allen drei aufgeführten Städten liegt der Angebotsschwerpunkt in den geprüften Sortimenten eindeutig an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Damit gehen Wettbewerbswirkungen überwiegend gegen städtebaulich nicht schützenswerte Standorte und liegen auch auf einem niedrigen Niveau bzw. betreffen in Teilen nur die Fachabteilung

Lampen / Leuchten bei großen Möbelanbietern, sodass nicht von Betriebsaufgaben auszugehen ist. Dies ist auch in der Gesamtschau mit den Umverteilungswirkungen im Möbelkernsortiment sowie bei Teppichen zu sehen, die in den genannten Städten bei max. 3 – 4 % liegen.

In den weiteren Städten des Umlandes wie Dinslaken, Duisburg, Gelsenkirchen, Gladbeck und Herne sind noch deutlich niedrigere Umverteilungsquoten festzuhalten; die Verlagerung und Erweiterung des Möbelzentrums der Vorhabenträgerin in Oberhausen lassen sich hier als reine Wettbewerbswirkungen einordnen.

Die Umverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen in den Sortimenten Möbel, Lampen / Leuchten und Teppiche (ohne Teppichböden) liegen oft unterhalb einer gutachterlichen Nachweisegrenze. Lediglich in den Innenstädten von Duisburg, Mülheim und Essen – in letztem Fall ist auch das Stadtbezirkszentrum Steele zu berücksichtigen – sind überhaupt wettbewerbliche Wirkungen quantifizierbar, die sich jedoch insgesamt auf niedrigem Niveau bewegen.

Tabelle 5: Umsatzumverteilungswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentren*) im Untersuchungsraum.

Stadt	Möbel			Lampen / Leuchten			Teppiche		
	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Bottrop	1,1	---	---	∞	---	---	∞	---	---
Dinslaken	1,2	---	---	---	---	---	∞	---	---
Duisburg	4,7	0,1 – 0,2	3 – 4	∞	---	---	---	---	---
Essen**	20,2	0,8 – 0,9	4 – 5	2,4	0,1	4 – 5	∞	---	---
Gelsenkirchen	1,6	---	---	∞	---	---	---	---	---
Gladbeck	∞	---	---	---	---	---	1,3	---	---
Mülheim an der Ruhr	2,2	0,1	4 – 5	---	---	---	∞	---	---
Herne	∞	---	---	---	---	---	---	---	---

* Hauptzentren gemäß aktuellen Einzelhandelskonzepten der Städte im Untersuchungsraum.

** inkl. Stadtbezirkszentrum Steele

--- = kein Bestand bzw. unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze; ∞ = kein Ausweis aus Datenschutzgründen

< 0,1 : 0,05 – 0,09 Mio. €

GMA-Erhebung und -Berechnungen 2022 (Werte leicht gerundet)

- *Fazit der Auswirkungsanalyse*

Zusammenfassend ist in der aktuellen Auswirkungsanalyse festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben am Standort Brammenring in Oberhausen 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 in Oberhausen und die Versorgung der Bevölkerung in Oberhausen oder im Umland aus; die relevanten Vorgaben des LEP NRW werden mit Ausnahme des Grundsatzes 6.5-6 erfüllt. Grundsatz 6.5-6 kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Mit der Verlagerung soll einem jahrzehntelang in Oberhausen etablierten Einzelhandelsbetrieb die Möglichkeit gegeben werden, sich an einem städtebaulich geeigneten und gewünschten Standort zukunftsfähig aufzustellen. Damit können Arbeitsplätze erhalten bzw. sogar ausgebaut werden. Der Umfang der am Altstandort vorhandenen zentrenrelevanten Randsortimente wird im Zuge der Verlagerung des Möbelmarktes nicht vergrößert und weiterhin 3.200 m² betragen. Vor diesem Hintergrund gibt es gute Gründe, dass der Schwellenwert von 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im vorliegenden Fall abgewogen werden kann.

Die Vereinbarkeit der Planung mit landes- (LEP) und regionalplanerischen Vorgaben wird in Kap. B 1.1 bzw. B 1.2 (siehe Seiten 9-15) erläutert. Der Bezug zum Einzelhandelskonzept Oberhausen wird hingegen in Kap. B 3 (siehe Seiten 20-22) vorgenommen.

D 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planzeichnung mit 0,9 festgesetzt, um eine der planerischen Zielsetzung entsprechende Nutzung der ehemaligen Industriefläche zu ermöglichen. Gemäß § 17 BauNVO beträgt der Orientierungswert für GRZ-Obergrenzen in sonstigen Sondergebieten zwar 0,8. Hier wird jedoch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i. S. d. § 12 BauGB aufgestellt, sodass gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB eine Bindung an die BauNVO nicht besteht. Zudem enthält § 17 BauNVO seit seiner Novellierung nur noch Orientierungswerte und nicht mehr starre Obergrenzen. Insofern wird auch der Leitlinien- und Orientierungsfunktion der BauNVO Rechnung getragen. Eine Überschreitung des Orientierungswertes ist aus städtebaulichen Gründen möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt mit seinen Inhalten zudem den allgemeinen Zielen heutiger Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte vorrangig innerörtliche, brachliegende bzw. vormals bereits baulich genutzte Standorte zu aktivieren und diese einer Entwicklung neuer flächenintensiver Standorte an den Rändern der Städte grundsätzlich vorzuziehen. Damit entspricht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ehemalige Stahlwerksgelände den Grundsätzen der Bauleitplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Als Maßstab kann zudem ergänzend auf die im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, festgesetzte GRZ mit 1,0 abgestellt werden, d. h. Vollversiegelung. Auch die in der näheren Umgebung anzutreffende Bebauung und Grundstücksnutzung weist eine hohe Grundstücksinanspruchnahme und damit eine GRZ auf, die mit der hier festgesetzten GRZ vergleichbar ist. Neben der nunmehr festgesetzten GRZ mit 0,9 können darüber hinaus Verbesserungen zugunsten von Pflanzstreifen und Baumscheiben zur Pflanzung von Stellplatzbäumen und randlichen Bäumen erreicht werden, die eine klimatisch sowie visuell gut wirksame Aufwertung darstellen.

Die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bietet das Potenzial, eine Planung in dem vorgesehenen Umfang aufzunehmen. Insbesondere hinsichtlich des hohen Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr bestehen besondere Anforderungen, die es durch die Festsetzung zu berücksichtigen gilt. Für die notwendigen oberirdischen Versiegelungen durch Gebäude und Stellplätze setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Kompensation eine Dachbegrünung und die Bepflanzung der Stellplatzanlage mit Bäumen fest (s. textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2).

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes (OK) wird in dem sonstigen Sondergebiet (Möbel- und Einrichtungshäuser) mit 60,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 22 m bezogen auf das derzeitige Geländeniveau von ca. 38 m ü NHN. Als oberster Bezugspunkt gilt der oberste Dachabschluss (Attika bei Flachdächern). Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der OK um max. 5,0 m durch Anlagen für erneuerbare Energien und andere technische Aufbauten,

Lichthofaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Brandwände und Treppenhäuser ist zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Mit dieser Festsetzung fügt sich die geplante Bebauung in die nördlich, und westlich angrenzende Bestandsumgebungsbebauung sowie das geplante südliche Umfeld allgemein ein. Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen den üblichen Höhen sowohl für Vorhaben des Möbel-Einzelhandels als auch gewerblicher Betriebe und unterstützen die Möglichkeit der Stapelung von Ebenen und damit eine entsprechende Flächenausnutzung.

Die zulässige Höhe des geplanten Markenzeichens und Wiedererkennungsmerkmals der Vorhabenträgerin, der Werbeskulptur des roten Stuhls, wird ebenfalls auf 60,5 m ü. NHN festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 5.2). Dies entspricht ca. 22 m über derzeitigem Geländeniveau). Dem liegt zugrunde, dass dieses Stuhlkunstwerk das Gebäude in der Höhe nicht überschreiten soll.

D 3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden keine Festsetzungen zur Bauweise, also zu den seitlichen Grenzabständen der Gebäude, getroffen. Für das städtebauliche Konzept des großen Baufelds stellt dies kein maßgebliches Kriterium dar. Die notwendigen Abstandsflächen werden gewahrt. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde berücksichtigt, dass sich die notwendige Treppenanlage (Fluchttreppe), die beiden zentralen Werbetafeln über den beiden Zugängen („Sprechblasen“) sowie die Vordächer bei der Abholung / Entsorgung inklusive Arrondierungen innerhalb des Baufenstern befinden sollen. Des Weiteren gewähren die festgelegten Baugrenzen eine gewisse Flexibilität für später evtl. erforderliche Umgestaltungen durch z.B. weitere Vordächer, Treppenanlagen oder sonstige notwendige Umbauten.

Da es im Bereich der Ein- und Ausgänge aufgrund der geringen Abstände Überschneidungen zwischen dem Baufenster und den geplanten Stellplätzen v. a. für Pkw gibt, ist festgesetzt, dass Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1).

D 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des geplanten Möbel- und Einrichtungszentrums erfolgt über den Kreisverkehr nördlich des Poco-Marktes und der daran anschließenden Stichstraße (Flurstücke Nr. 178 und 179). Diese Stichstraße befindet sich zurzeit im privaten Eigentum. ~~Um die Erschließung zu sichern, wird gem.~~ Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird die ca. 0,33 ha große Straßenverkehrsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. 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)“.

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Laubbäume werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB zum Erhalt festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3 und Kapitel D 6, Seite 44). Der im Einfahrtsbereich der Stellplatzanlage zu beseitigende Baum

wird nach der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen innerhalb des Plangebietes oder im näheren Umfeld ersetzt. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Ein 2,5 m breiter Streifen in Verlängerung dieser Stichstraße wird ebenfalls gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um später eine öffentliche Fuß- und Radwegebeziehung in östlicher Richtung realisieren zu können.

D 5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der überwiegende Flächenanteil des Grundstücks wird für die Pkw-Stellplatzanlage benötigt. Dementsprechend erfolgt für diese Fläche die Festsetzung als Fläche für Stellplätze. Hierzu wird textlich festgesetzt (Nr. 3.1), dass oberirdische offene und überdachte Stellplätze innerhalb dieser Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Insgesamt werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 500 Pkw- und insgesamt 50 Fahrrad-Stellplätze (inkl. 10 Stellplätzen für Lastenräder) errichtet. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine sichere, abmarkierte Wegeführung zu den Eingängen des Möbelzentrums verbindlich eingeplant. Diese mündet an zwei Stellen in die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche und an einer Stelle in die südlich anschließende Freifläche. An den Eingangsbereichen des Möbelzentrums gibt es geringfügige Überschneidungen, wo die Baugrenze bis in den Bereich der geplanten Stellplätze hineinragt, um bei künftigen baulichen Ergänzungen einen gewissen Gestaltungsspielraum zu erhalten. Damit eine Verträglichkeit mit ggf. später notwendigen Umgestaltungen des Gebäudes gewährleistet ist, wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze explizit auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen (s. auch Kapitel D 3, Seite 41).

Im Bereich der Anliefer- / Selbstabholerzone, rückwärtig zum geplanten Gebäude, ist eine weitere (kleine) Stellplatzanlage für insgesamt 10 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Da auch für wartende und parkende Lkws Flächen vorgehalten werden müssen, wurde diese Fläche für Stellplätze mit einem großzügigen Flächenumfang festgesetzt. Damit ist die notwendige Flexibilität zur genauen Verortung der nicht näher markierten Lkw-Warte- und Parkzone neben den 10 Pkw Stellplätzen gewährleistet.

Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfende Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauO NRW (Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Carports bzw. Überdachungen über Stellplätzen) sieht vor, dass beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung gleich. Diese Verpflichtungen gelten nicht für Stellplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind, oder sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Zudem können aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder auf Antrag Befreiungen erteilt werden, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist. Voraussetzung des § 8 Abs. 2 BauO NRW ist demnach, dass sowohl die Stellplatzanlage als auch der einzelne Stellplatz für diese Nutzung geeignet sein muss. Da es in Nordrhein-Westfalen keine Rechtsverordnung gibt, die die näheren Regelungen zu den Kriterien der Eignung bestimmt, ist von allgemeinen Kriterien auszugehen (jährliche Sonneneinstrahlung, Gelän-

deneigung, örtliche Schattenquellen und Stellplatzlage [Nordlage]). Der Stellplatz ist aufgrund seiner (teilweisen) Nordlage nur bedingt zur PV-Anlagen-Nutzung geeignet, da eine wesentliche Beschattung des Parkplatzes durch das Gebäude erfolgen wird. Hinzu kommt hier, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 die umfangreiche Pflanzung von Stellplatzbäumen festgesetzt ist. Eine hinreichende Besonnung ist aber nicht gewährleistet, wenn Bäume -als örtliche Schatten- und Schmutzquelle- auf dem Parkplatz bzw. in unmittelbarer Nähe des jeweiligen Stellplatzes vorhanden sind. Die an einen Baum angrenzenden Stellplätze sind daher nicht für eine Überdachung mit PV-Anlagen geeignet. In entsprechender Anwendung des § 5 Abs. 1 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) BW wäre es zudem erforderlich, dass mindestens vier geeignete, nicht durch einen Baum bzw. seinen Schatten beeinträchtigte Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind. Vor dem Hintergrund der genannten Gründe wird daher aus städtebaulicher bzw. stadtgestalterischer Sicht bereits auf planungsrechtlicher Ebene von der Installation von PV-Anlagen auf der Stellplatzanlage zugunsten der umfangreichen und klimatisch gewünschten Bepflanzung mit Stellplatzbäumen abgesehen. Lediglich im südwestlichen Teilbereich der Stellplatzanlage (Mittelinsel) ist zeichnerisch im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Fläche für die Überdachung in einem Umfang von 20 Stellplätzen mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien festgesetzt.

Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sollen zudem auf dem großflächigen Flachdach des Möbelzentrums installiert werden. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. Eine Kombination mit der Dachbegrünung ist darüber hinaus zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Zur Gewährleistung des Brandschutzes und für die damit verbundene Versorgung des Möbel- und Einrichtungszentrums mit Löschwasser ist die Errichtung von zwei Löschwasserbevorratungs- / Sprinklertanks mit einem Technikgebäude erforderlich.

Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehende Leitung in der vorhandenen Stichstraße sichergestellt. Die Löschwasserversorgung kann hingegen über das öffentliche Netz nicht gewährleistet werden. Die Löschwasserversorgung muss deshalb über einen Löschwasserbevorratungstank mit 200m³ Speichervolumen erfolgen. Erforderlich ist auf dem Grundstück ein Löschwasservorrat von 96m³/h für mind. 2 Std. = 192m³ (Grundschutz). Die Versorgung von dem Behälter zu den Hydranten auf dem Grundstück ist über eine Löschwasserleitung im Abstand von 100 – 200 m zu sichern.

Für den notwendigen Wasserbedarf bei einer künftigen Sprinklerung des Gebäudes wird ebenso verfahren.

Dementsprechend erfolgt für die gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes dazu vorgesehenen Flächen die Festsetzung als Fläche für Nebenanlagen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3.2).

D 6 **Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. b) BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die entsprechende Anzahl an Neupflanzungen von Laubbäumen (ein Laubbaum je sechs ebenerdige Stellplätze) einschließlich ihrer Pflanzqualitäten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB textlich in Nr. 4.1 festgesetzt. Auch im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Neupflanzungen von Laubbäumen auf den Stell-

platzflächen mit der entsprechenden Anzahl festgelegt. Die Bäume sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen. Mit den Anpflanzungen sollen die Stellplätze beschattet und attraktiv gestaltet werden, sodass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt. Außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Baumstandorte dargestellt; eine Verschiebung der Baumstandorte ist zulässig. Regelungen zu den Arten erfolgen im Durchführungsvertrag. Bei 500 geplanten Pkw-Stellplätzen sind somit 84 Bäume anzupflanzen.

Für die Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB eine extensive Dachbegrünung zu mind. 60 % textlich festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2). Hierzu wird ergänzend textlich eine Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht von 10 cm und ein dauerhafter Erhalt der Dachbegrünung festgesetzt. Für Photovoltaik- oder Solaranlagen wird festgesetzt, dass sie in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig sind. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, damit die warme Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt. Auf diese Weise wird der Umgebung keine bzw. weniger kühle Luft entzogen. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Photovoltaik- oder Solaranlagen dient zur Vermeidung eines Zielkonflikts zwischen der Energieversorgung aus regenerativen Energiequellen und der Minderung der Störung ökologischer Funktionen. Vielmehr kann sich durch die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solaranlagen eine Synergie ergeben. Bei starker Sonneneinstrahlung kühlt die Dachbegrünung die Photovoltaik- bzw. Solaranlage und verbessert damit ihre Funktionsfähigkeit. Gleichzeitig beschattet die Anlage die Dachbegrünung und verhindert somit ein Verdorren der Pflanzen. Insofern ist die Festsetzung, die eine Kombination der beiden Maßnahmen zulässt, durchaus zuträglich. Daher führt die Festsetzung dazu, dass auch Flächen, auf denen beide Maßnahmen umgesetzt werden, bei der Realisierung des festgesetzten Anteils von 60 % extensiv begrünter Dachflächen berücksichtigt werden können. Der festgesetzte Anteil von 60 % berücksichtigt auch die ansonsten notwendigen Dachaufbauten.

In der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich beidseitig straßenbegleitend Laubbäume. Diese werden mit der textlichen Festsetzungsziffer Nr. 4.3 und durch Planzeichen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB zum Erhalt festgesetzt. Abgänge sind an derselben Stelle bzw. bei Straßenausbaumaßnahmen auch in der Nähe zu kompensieren. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Raseneinsaat flächig zu begrünen. Es handelt sich um 19 Bäume.

Der im Einfahrtsbereich der Stellplatzanlage zu beseitigende Baum wird nach der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen innerhalb des Plangebietes oder im näheren Umfeld ersetzt. Eine entsprechende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

D 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Leitungsauskünften u. a. des Dienstleisters GEOHAUS in Mühlheim an der Ruhr vom 16.02.2021 sind im Geltungsbereich diverse unterirdische Leitungstrassen im Boden vorhanden.

Betroffene Versorgungsträgerinnen sind die folgenden Unternehmen:

- Deutsche Telekom Technik AG
- Oberhausener Netzgesellschaft mbH
- Stadt Oberhausen – Kanalisation, Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
- RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft GmbH
- Stadt Oberhausen / Verkehrsplanung und Signalwesen
- STEAG GmbH
- Westnetz GmbH Regionalzentrum Niederrhein (verschiedene Abteilungen)
- Gelsenwasser AG

Im Vorfeld sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Unternehmen am Verfahren beteiligt und die Möglichkeit geschaffen, Stellungnahmen zu dem geplanten Vorhaben einzureichen. Bereits bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Für die Leitungen und Kanäle, die durch die geplante Überbauung nicht mit dem Vorhaben vereinbar sind, wird eine Verlegung, Verdämmung oder ähnliches vereinbart, um eine Verträglichkeit mit dem Vorhaben herzustellen. Für notwendige Verlegungen werden durch die Vorhabenträgerin die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ebenfalls eingeräumt. Die konkrete Abstimmung mit den Leitungsträgern erfolgt im Zuge der späteren Hochbauplanung.

Im Folgenden werden die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen *überörtlichen* Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit dem Schutzstreifen von Nord Richtung Süd aufgeführt:

- L 1 durchquert das Sondergebiet im Norden nur auf wenigen Metern und verläuft anschließend im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche weiter: Leitungsrecht für eine Stromleitung (Mittelspannung, MSP) zugunsten der Oberhausener Netzgesellschaft mbH, Schutzstreifen von beidseitig 1 m Breite.
- L 2 durchquert das Sondergebiet im Süden von West nach Ost: Leitungsrecht für ein Regenwasserkanal DN 300 / DN 400 zugunsten der Stadt Oberhausen.
- L 3 durchquert das Sondergebiet ebenfalls im Süden von West nach Ost: Leitungsrecht für ein Schmutzwasserkanal DN 300 zugunsten der Stadt Oberhausen.
- L 4 befindet sich am südöstlichen Plangebietsrand und durchquert dieses nur auf wenigen Metern: Leitungsrecht für eine Frischwasserleitung zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft GmbH (RWW), Schutzstreifen von beidseitig ~~1~~ 3 m Breite. Der 3 m breite Streifen östlich der Frischwasserleitung liegt jedoch zum Teil (ca. 1 m) außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Insofern kann der VBB 28 das Leitungsrecht nur bis zum Rand seines Geltungsbereichs festsetzen.

Zudem liegen im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom, die jedoch aufgrund der lediglich lokalen Bedeutung nicht dargestellt werden. Diese sind bei der Ausführungsplanung (Überbauung) jedoch zu beachten.

In der Planzeichnung werden keine Leitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgeführt, die in der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, da damit eine ausreichende Sicherung besteht. 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)“.

Rechtsfolge von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist, dass die Belastung der bezeichneten Fläche mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten zugunsten der Begünstigten (Ver- und Entsorgungsträger) zulässig ist und Vorhaben, die diesen Belastungen widersprechen, unzulässig sind. Durch die Festsetzung werden die Rechte selbst jedoch nicht festgesetzt oder begründet. Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag, durch die Eintragung von Dienstbarkeiten oder ggf. von öffentlich-rechtlichen Baulasten erfolgen. Regelungen dazu werden im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags getroffen.

D 8 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in einen Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Die folgenden gestalterischen textlichen Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Dachform

Zur Gewährleistung einer extensiven Dachbegrünung sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes ausschließlich Flachdächer zulässig. Die vorgesehene Dachform (inkl. Begrünung) lehnt sich damit auch an die umgebenden Gebäude an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält dazu die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 5.1.

Werbeanlagen

Als weitere bauliche Anlage wird auf dem Vorhabengrundstück an dem zeichnerisch festgesetzten Standort eine Werbeskulptur (Stuhlkunstwerk) errichtet. Diese darf maximal eine Höhe von 60,5 m NHN erreichen (entspricht der Gebäudehöhe). Die in der Planzeichnung festgesetzte Werbeanlage (Stuhlkunstwerk) ist um bis zu 5 m verschiebbar, ausgehend von dem festgesetzten Standort (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2). Hintergrund der ausschließlichen Zulässigkeit einer Werbeskulptur ist die städtebauliche bzw. stadtgestalterische Absicht, auf dem Vorhabengrundstück keinen weiteren Werbepylon zu errichten. Gleichwohl wird der Vorhabenträgerin vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit die Möglichkeit eröffnet, den vorhandenen Werbepylon auf der benachbarten Poco-Fläche um eine zusätzliche Werbetafel an diesem Pylonen zu erweitern.

Zudem ist entlang der Grundstücksrandbereiche der öffentlichen Verkehrsfläche die Errichtung von Fahnenstaffeln, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellt, zulässig. Es sind max. 20 Fahnen entsprechend der Planzeichnung (Linien für Fahnenstandorte) mit einer maximalen Höhe von 46,5 m NHN (entspricht ca. 8 m über Geländeniveau) zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3).

Der Brammenring liegt rückwärtig der Osterfelder Straße, die als Hauptverkehrsstraße die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz herstellt. Es ist daher gerechtfertigt, diesen Lagenachteil durch die angeführten „Werbeanlagen“ auszugleichen.

E VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Die geplanten Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 haben eine Generierung bzw. Verlagerung von zusätzlichem an- und abfahrendem Kunden- und Lieferverkehr zur Folge.

Aus diesem Grund wurde von dem Büro RUNGE IVP, INGENIEURBÜRO FÜR INTEGRIERTE VERKEHRSPLANUNG eine Verkehrsuntersuchung (VUS) zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 am Brammenring im Business Park Oberhausen durchgeführt (04-2023; s. Anlage 2). In dieser werden die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens und die Leistungsfähigkeiten und Kapazitäten der betroffenen Knotenpunkte (KP), sowie verschiedene Szenarien untersucht.

Den zum Zeitpunkt der Ersterstellung der vorliegenden Verkehrsuntersuchung bestehenden Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wird wie folgt beschrieben:

E 1 Prognose-Nullfall

Im Prognose-Nullfall wird die zukünftige Verkehrserzeugung der vorhandenen Brachflächen in der Neuen Mitte Oberhausen abgeschätzt. Circa 50 % der Grundstücksflächen im Business-Park (Bereich Brammenring mit hauptsächlich großflächige Einzelhandelsnutzungen) sind mit Nutzungen belegt. Auch im westlichen Bereich der Neue Mitte Oberhausen, im „Bereich CentrO“ und an der Marina existiert noch eine Reihe von Brachflächen, auf denen bauliche Nutzungen entstehen können (vgl. Abb. 10, bläulich markierte Bereiche).

Neben den künftigen werden die derzeitigen Nutzungen in Bezug auf den Business Park mit dem Einkaufszentrum CentrO, der Gastronomiezeile mit der Promenade, dem Kino, dem Theater, den Parkhäusern und der Rudolf-Weber-Arena (als Besuchermagnet), Büro- und Gewerbenutzung Centroallee, Essener Str. / Konrad-Adenauer-Allee, Hotel / Holiday Inn Express Hotel, zwei Großtankstellen, Sondernutzungen an der Marina, usw. mit in den Nullfall eingebracht, so dass ein Verkehrsmengengerüst entsteht.

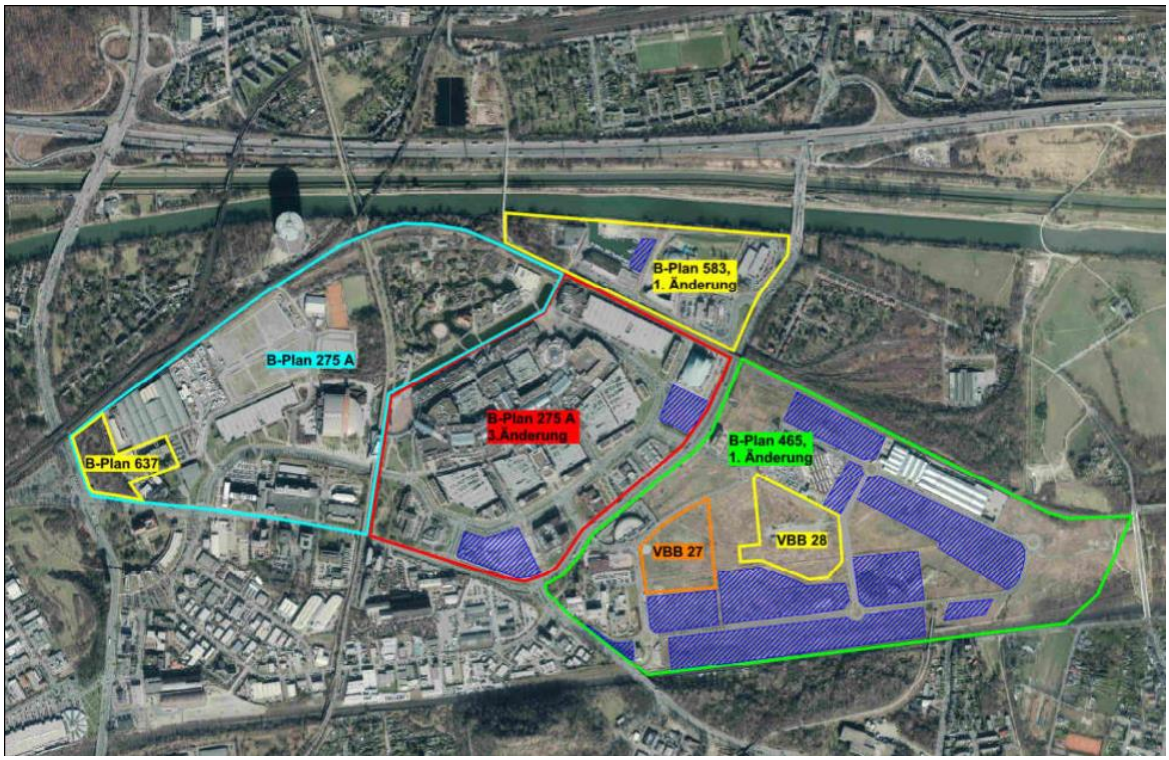


Abb. 10: Entwicklungsflächen in der Neuen Mitte Oberhausen, bezogen auf die Analyse 2018 © Runge IVP (2023)

Absehbare Nutzungs- und Verkehrsentwicklung

Von der Ersterhebung der Analysedaten 2018 bis zur Erstellung der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sind fünf neue Nutzungen im BusinessPark realisiert worden. Es handelt sich um die chinesische Systemgastronomie XIAO und das Hotel Super 8 by Wyndham am nordwestlichen Brammenring, das Brautmodencenter Wedding World am westlichen Brammenring, die TopGolf-Freizeitanlage am südlichen Brammenring und den SB-Waschpark am nördlichen Brammenring. Diese fünf Nutzer werden mit ihrer durch Zählungen ermittelten bzw. über Gutachten abgeschätzten Verkehrserzeugung im Prognose-Nullfall berücksichtigt: - Auf der Fläche MK4 (des B-Plans Nr. 465, 1. Änd.) haben sich das Hotel Super 8 by Wyndham und das Restaurant XIAO angesiedelt. Gegenüber Prognoseansätzen in früheren Verkehrsuntersuchungen wurde das Kundenaufkommen des Restaurants für den Samstag deutlich nach oben korrigiert, sodass der Bereich MK4 am Spitzensamstag zusätzlich von über 1.000 Kfz/24h an- und abgefahren wird. Relevant sind zudem die weiteren, noch nicht genutzten Flächen, die in Abb. 10 zusammengestellt wurden.

Die tägliche Verkehrserzeugung des BusinessParks erreicht in Addition der Analyse- und Prognosewerte im Prognose-Nullfall am Wochendurchschnittstag 17.800 Kfz/24h. Die Spitzenstunde in Zielverkehr liegt mit rund 850 Kfz/h zwischen 17:00 und 18:00 Uhr. In der gleichen Stunde liegt mit rund 800 Kfz/h auch die Spitze des Quellverkehrs. Am Spitzensamstag ist das Verkehrsmengenniveau deutlich höher (26.500 Kfz/24h). Über 1.200 Kfz/h fahren jeweils zwischen 12:00 und 16:00 Uhr sowie zwischen 17:00 und 18:00 Uhr in den BusinessPark ein. Relativ spät zwischen 17:00 und 18:00 Uhr liegt auch die absolute Verkehrsspitze am Tag mit rund 2.400 Kfz/h im Ziel- und Quellverkehr.

Die allgemeine Verkehrsspitze im Straßennetz der Neue Mitte Oberhausen tritt am Spitzensamstag zwischen 14 und 15 Uhr auf. Diese ist relevant für die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen der Knotenpunkte.

Tabelle 6: Zusammenstellung der weiteren, noch nicht genutzten Flächen in der Neuen Mitte, nach Runge IVP (2023)

geplante Nutzung	**Strukturdaten**	**Kfz typ. Wochentag**	**Kfz typ. Samstag**
Hotel Centroallee	5.000 m² BGF,25 Beschäftigte, 150 Kunden	205 Kfz	259 Kfz
Büro am Metronom-Theater	15.500 m² BGF, 310 Beschäftige, 32 Kunden, 4 Anlieferungen	440 Kfz	10 Kfz
Büro/Gewerbe Centroallee	17.000 m² BGF, 346 Beschäftige, 35 Kunden	474 Kfz	12 Kfz
Büro Essener Str. / Konrad-Adenauer-Allee	15.000 m² BGF, 375 Beschäftige, 38 Kunden, 4 Anlieferungen	654 Kfz	10 Kfz
Gewerbe / Logistik Essener Str. / Konrad-Adenauer-Allee	21.000 m² BGF, 116 Beschäftige, 10 Kunden, 126 Lkw-Fahrten	316 Kfz, davon 126 Lkw	10 Kfz
Sondernutzung an der Marina	1.400 m² BGF, 3 Beschäftigte. 134 Kunden	33 Kfz	33 Kfz

E 2 Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall

Die zusätzliche Kfz-Verkehrserzeugung sowohl des BusinessParks Oberhausen als auch der anderen zusätzlichen Nutzungen in der Neuen Mitte Oberhausen wurde auf das Straßennetz umgelegt, um die Kfz-Verkehrsmengen im Straßennetz für den Prognose-Nullfall zu ermitteln. Dies geschieht mit Hilfe des Verkehrsmodells für den Durchschnittswochentag und den Spitzensamstag. Die Ergebnisse können den Abbildungen 11 und 12 entnommen werden.

Die Hauptlast des Zusatzverkehrs trägt die Osterfelder Straße. Im Querschnitt nördlich des Knotenpunktes mit der Amsterdamer Straße und des Brammenrings wird die Verkehrsmenge am Durchschnittswochentag um 3.000 Kfz (ca. 9 %) auf rund 35.100 Kfz/24h zunehmen. Am Spitzensamstag beträgt die Zunahme 3.800 Kfz auf rund 47.200 Kfz/24h (ca. +9 %).

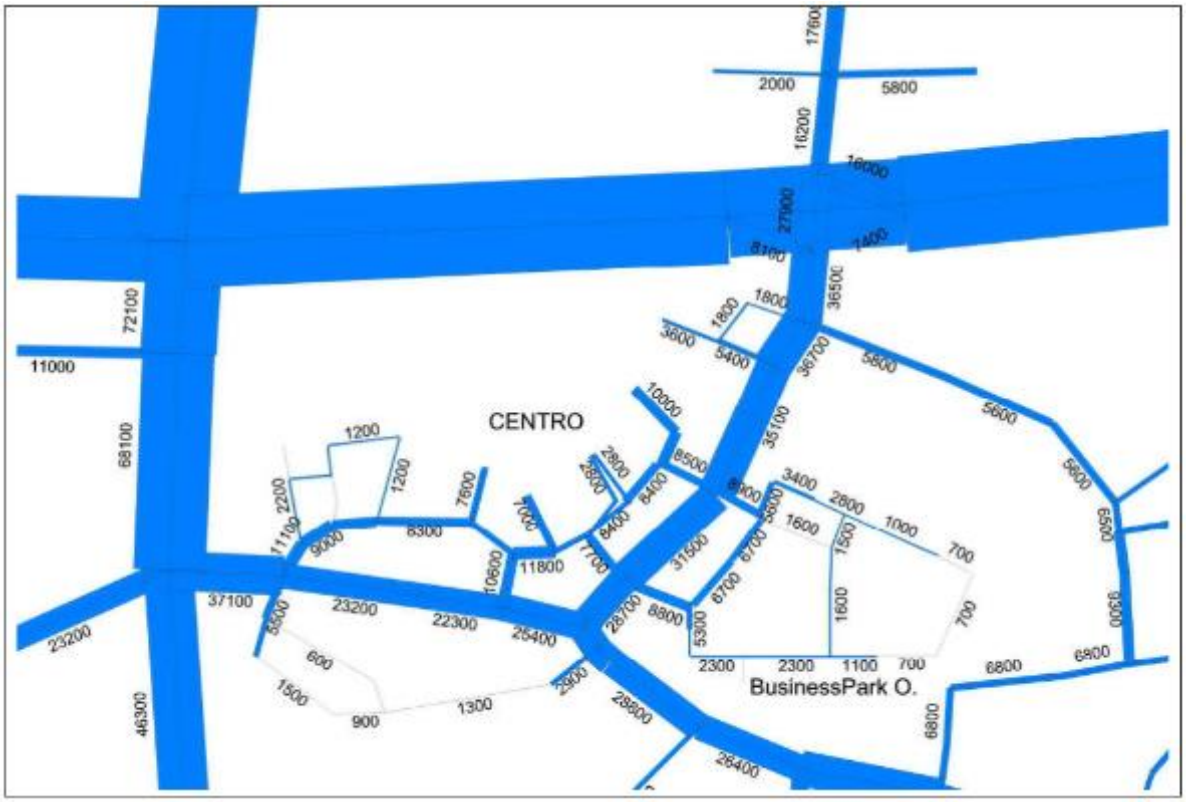


Abb. 11: Kfz-Verkehrsstärken am Durchschnittswochentag, Prognose-Nullfall [Kfz/24h]. © Runge IVP.

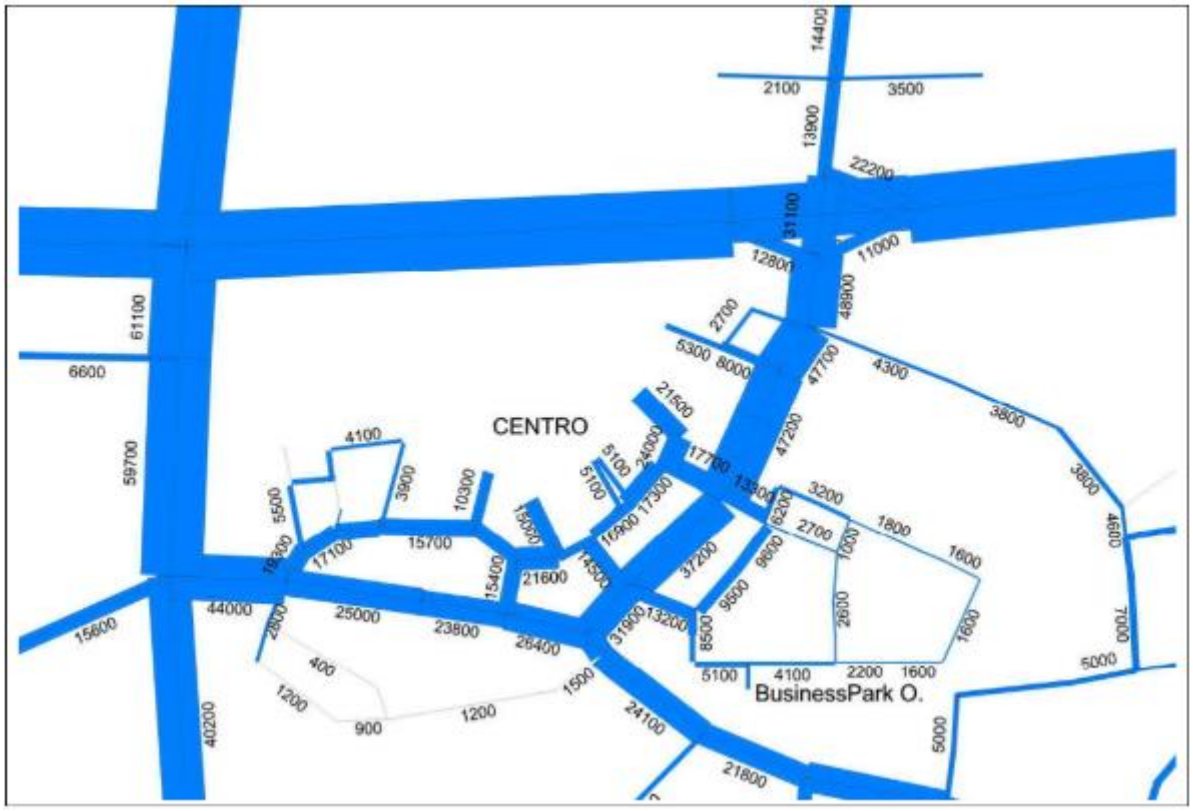


Abb. 12: Kfz-Verkehrsstärken am Spitzensamstag, Prognose-Nullfall [Kfz/24h] © Runge IVP.

E 3 Kfz-Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden

Die allgemeinen Verkehrsspitze (Sp-h) im Straßennetz der Neue Mitte Oberhausen tritt am Spitzensamstag zwischen 14 und 15 Uhr auf. Diese ist relevant für die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen der Knotenpunkte. Die Abbildungen 13 u. 14 zeigen einen Ausschnitt der Knotenstrombelastungen an den für das Vorhaben relevanten und kritischen Knotenpunkten Brammenring Nord / Osterfelder Str. / Amsterdamer Str. und Brammenring Süd / Osterfelder Str. / Europaallee. in der Neuen Mitte Oberhausen am Durchschnittswochentag und am Spitzensamstag im Prognose-Nullfall. Auf die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss (Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität) wird in Unterkapitel E 5 gemeinsam mit der Untersuchung des Prognose-Mitfalls eingegangen.

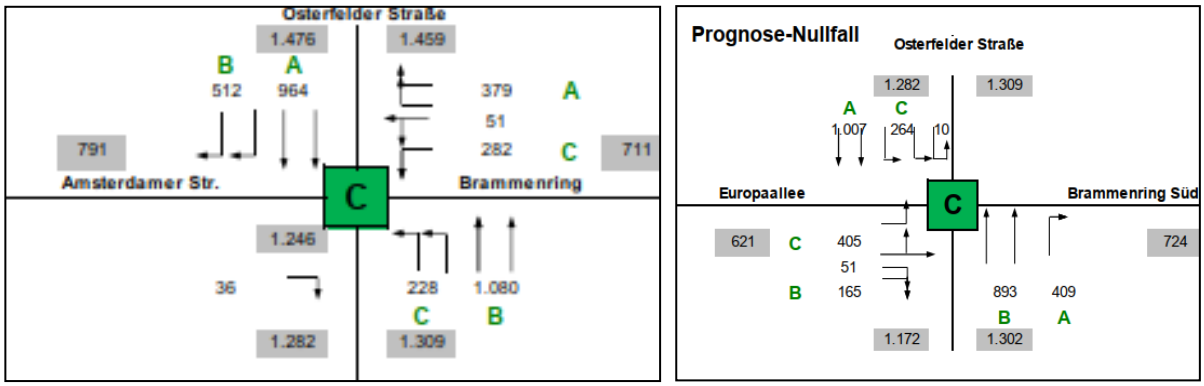


Abb. 13: Knotenstrombelastungen Spitzenstunde am Durchschnittswochentag [Kfz/Sp-h] und Verkehrsqualitäten im Prognose-Nullfall © Runge IVP. Erläuterung: Verkehrsqualität C bedeutet zufriedenstellend.[6]

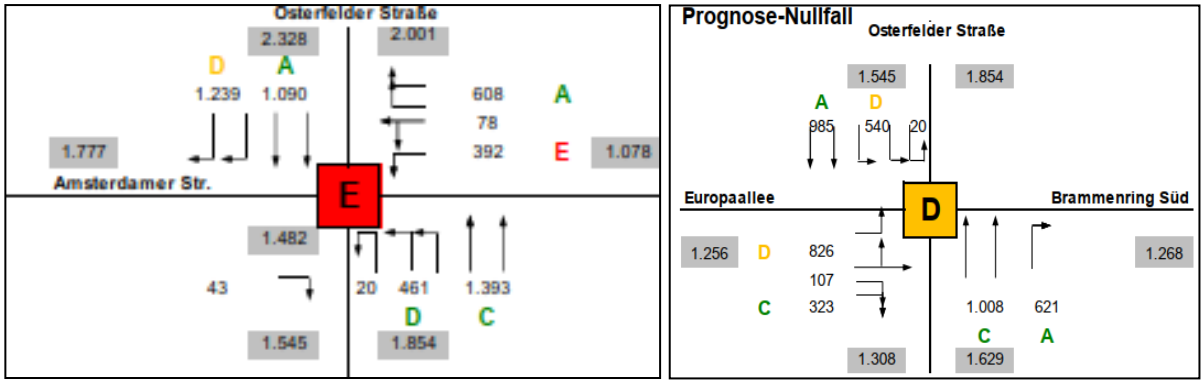


Abb. 14: Knotenstrombelastungen Spitzenstunde am Spitzensamstag [Kfz/Sp-h] und Verkehrsqualitäten im Prognose-Nullfall © Runge IVP. Erläuterung: Verkehrsqualität E bedeutet mangelhaft.[7]

E 4 Kunden- und Verkehrsaufkommen VBB 28

Erfahrungswerte zur Verkehrserzeugung von Möbelhäusern können der Literatur entnommen werden bzw. liegen aus eigenen Erhebungen des Verkehrsgutachters vor. Den Erfahrungswerten der Literatur, die auf älteren Erhebungen basieren, ist zu entnehmen, dass das spezifische Kundenaufkommen von Möbelhäusern zwischen 6 und 12 Kunden je

[6] Stufe C (befriedigend): Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer spürbar. Nahezu alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit nur gelegentlich ein Rückstau auf. Der Verkehrsfluss ist stabil.

[7] Stufe E (mangelhaft): Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit in den meisten Umläufen ein Rückstau auf. Die Grenze der Funktionsfähigkeit wird erreicht.

100 m² Verkaufsfläche (VKF) liegt. Dabei umfasst der Begriff „Kunde“ alle Personen, die den Markt betreten (Kassenkunden und Schaukunden, jeweils mit Begleitung). Vom Vorhabenträger wurden zudem aktuelle Erfahrungswerte mitgeteilt. Danach hat das spezifische Kundenaufkommen von Möbelhäusern in den letzten Jahren abgenommen. Die Gründe liegen einerseits im zunehmenden Onlinehandel und zum anderen in der Marktkonzentration auf weniger Wettbewerber mit größerer Verkaufsfläche. Die Kunden suchen für ihre Möbelkäufe nicht mehrere Möbelausstellungen hintereinander auf, sondern konzentrieren sich auf 2 bis 3 Anbieter. Diese Tatsache konnte durch Erhebungen bestätigt werden.

Bei der Abschätzung des Kundenaufkommens des geplanten Möbelzentrums am Brammenring wird auch hier zwischen dem typischen Wochentag und dem Samstag differenziert. Die Grunddaten des Beschäftigten- und Kundenaufkommens, des Lieferverkehrs und der Verkehrserzeugung sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

- An typischen Wochentagen wird ein spezifisches Kundenaufkommen von 4 Kunden je 100 m² VKF berücksichtigt, sodass sich ein Kundenaufkommen von 1.400 Personen bei einer Verkaufsfläche von 35.000 m² ergibt. Der Pkw-Besetzungsgrad wird aufgrund der Erfahrungswerte mit 1,5 Personen je Pkw angesetzt. Somit wird von einer deutlichen Erhöhung des Kundenaufkommens am neuen Standort gegenüber dem Altstandort im Schladviertel ausgegangen (Faktor ca. 1,55), die etwa analog der Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche erfolgt, obwohl die Fläche für zentrumsrelevante Waren gegenüber dem Altstandort unverändert bleibt.

- An Samstagen wird das Kundenaufkommen höher als an den anderen Werktagen erwartet, da in den Familien mehr Zeit für den Möbeleinkauf besteht. Bei einem spezifischen Kundenaufkommen von 7 Kunden je 100 m² VKF ergeben sich 2.450 Personen als Kauf- oder Schaukunden am Samstag. Der Pkw-Besetzungsgrad ist mit erfahrungsgemäß 1,9 Personen/Pkw höher als am Werktag.

Aufgrund der Vielzahl an Aktivitätenstandorten im BusinessPark Oberhausen kann ein Konkurrenz- und Verbundeffekt unterstellt werden. Der Verbundeffekt berücksichtigt den Teil der Besucher, der innerhalb des Untersuchungsgebietes des Verkehrsgutachtens mehrere Einrichtungen nacheinander aufsucht. Gerade die Nachbarschaft der Möbelhäuser Poco und des geplanten Möbelzentrums wird zu Austauschbewegungen von Kunden führen. In vergleichbaren Verkehrsgutachten wird die Reduzierung des induzierten Verkehrs mit Prozentsätzen zwischen 10 % und 40 % angesetzt. Im vorliegenden Fall der engen Nachbarschaft wird ein Abminderungsfaktor von 30 % berücksichtigt, sodass der originäre Kundenverkehr des geplanten Möbelzentrums 70 % am Gesamtbesucheraufkommen ausmacht.

Im Allgemeinen ist bei Möbelhäusern mit einem außerordentlich hohen Kfz-Verkehrsanteil zu rechnen, da es sich bei den Sortimenten hauptsächlich um großvolumige Sortimente handelt, für deren Transport gewöhnlich ein Auto bevorzugt wird. Dies gilt insbesondere, solange keine attraktive, d. h. keine zu weit entfernt liegende ÖPNV-Anbindung für den BusinessPark bereitgestellt wird (ca. 450 m Fußweg zur nächstgelegene Bushaltestelle „Elektrostahlwerk an der Osterfelder Straße). Für den typischen Wochentag wurde der Anteil des Kfz-Verkehrs an den Kundenwegen mit 90 %, für den Samstag mit 95 % berücksichtigt. An typischen Wochentagen werden jeweils Verkehrsmittelanteile von 5 % für den ÖPNV und 5 % für den Fahrradverkehr berücksichtigt.

Das Gesamtverkehrsaufkommen des geplanten Möbelzentrums im Geltungsbereich des VBB Nr. 28 wird an typischen Wochentagen mit rund 1.440 Kfz/24h angesetzt. An Spitzensamstagen beträgt das Verkehrsaufkommen rund 1.925 Kfz/24h.

Beschäftigtenverkehr
Es kann am neuen Standort des Möbelzentrums mit etwa 140 Arbeitsplätzen gerechnet werden. Aufgrund der langen Öffnungszeiten zwischen 10 und 19 Uhr an 6 Tagen in der Woche wird der werktägliche Anwesenheitsgrad mit 75 % angenommen. Die Mobilität der Beschäftigten beträgt durchschnittlich 2,2 Wege am Tag, wobei neben der Ankunft und Abfahrt auch Wege in der Mittagspause berücksichtigen sind, die jedoch zum großen Teil zu Fuß zurückgelegt werden.

Der Anteil der Kfz-Fahrten an allen Wegen wird mit 70 % angesetzt, wobei berücksichtigt wird, dass eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung des BusinessParks zumindest durch eine Busbedienung erfolgen wird. Der Pkw-Besetzungsgrad wird entsprechend den Erfahrungswerten mit 1,1 Personen/Pkw berücksichtigt. Es ergibt sich ein Kfz-Verkehrsaufkommen der Beschäftigten in Höhe von rund 170 Kfz-Fahrten.

Lieferverkehr
Der Lieferverkehr umfasst die Anlieferungen, die Entsorgung, Paketdienste etc. Nach Aussagen des Vorhabenträgers erfolgen montags bis freitags etwa 20 bis 30 Lieferanfahrten. Bei der Verkehrserzeugungsrechnung werden für den typischen Wochentag 56 Lkw-Fahrten (> 3,5t) berücksichtigt. Weiterhin sind Warenabholungen von Kunden mit den eigenen Transportern des Vorhabenträgers (< 3,5t) zu berücksichtigen. Montags bis samstags sind rund 20 Kundenabholungen zu berücksichtigen.

E 5 Prognose-Mitfall

Der Prognose-Mitfall behandelt die zukünftige Verkehrsmengenentwicklung im Business-Park Oberhausen und im Straßennetz der Neuen Mitte Oberhausen. Die Grundlage bildet der Prognose-Nullfall mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung, und des vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 27 (Decathlon[8]) sowie anderen Entwicklungen in der Neuen Mitte Oberhausen. Im Prognose-Mitfall kommt der vorhabenbezogen Bebauungsplan Nr. 28 mit der Entwicklung des Möbelzentrums am Brammenring hinzu.

Die Erschließung des Möbelzentrums im VBB 28 verläuft ausschließlich über die bisherige Privatstraße, die am Kreisverkehr K5 als südöstlicher Straßenarm anschließt. Da diese

[8] Am 28.02.2023 erklärte das Oberverwaltungsgericht in Münster den VBB 27 (Decathlon) für unwirksam. Die Fläche MK 7 (rd. 26.000 m²), für die der VBB 27 (Decathlon) aufgestellt wurde, war ursprünglich im Nutzungskonzept des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung, für Büro- und Dienstleitungsnutzungen vorgesehen. Die Verkehrserzeugung wurde ursprünglich am Durchschnittswochentag mit 818 Kfz/24h und am Samstag mit nur 28 Kfz/24h angenommen und in den Prognose-Nullfall für den VBB 27 übernommen. Mit einer ermittelten Verkehrserzeugung des Vorhabens eines Decathlon-Sportfachmarktes wurde ein Neuverkehrsaufkommen von 925 Kfz/24h an Durchschnittswochentagen und fast 2.300 Kfz/24h an Spitzensamstagen ermittelt, das deutlich höher als der Nullfall ist. Das aktuelle OVG-Urteil bestätigt einerseits die durch die Stadt Oberhausen positiv beschiedene Bauvoranfrage, erklärt andererseits den VBB 27 (Decathlon) jedoch für unwirksam. In der Folge hält die Vorhabenträgerin (Decathlon) grundsätzlich am Bauvorhaben fest. Bauplanungsrechtlich ist das ursprüngliche Vorhaben weiterhin zulässig. Die Vorgaben der Stadtverwaltung Oberhausen für die anzuwendenden Prognosegrundlagen der Verkehrsuntersuchung beschreiben einen absoluten schlechtmöglichen Fall. Sowohl das geltende Planungsrecht, die planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung, als auch aktuelle Entwicklungen zur zukünftigen Nutzungs- und Verkehrsentwicklung auf dem ehemaligen Stahlwerksgeländes Ost weisen auf eine veränderte Nutzungsentwicklung und eine geringere verkehrserzeugende Wirkung, besonders an den Samstagen hin.

Die Bewertung der Qualitätsstufe E für die Ausfahrt des Brammenrings zur Osterfelder Straße als Ausnahmesituation des Spitzentages, die nicht der Bemessungsverkehrsstärke entspricht, wird durch die Ergebnisse des Exkurses untermauert. Somit kann die mangelhafte Qualitätsstufe E an diesem Knotenpunkt nicht maßgebend für die Bewertung der Erschließung des Planungsvorhabens des VBB 28 (Möbelzentrum) sein.

Straße zukünftig sowohl für den Hornbach-Baumarkt als auch das Möbel- und Einrichtungshaus als Erschließungsstraße dient, ist eine Widmung als öffentliche Straße erforderlich, was durch diesen VBB 28 festgesetzt wird.

Tabelle 7: Gegenüberstellung Kfz-Verkehrsmengen [Kfz/24h] - Analysefall und Prognosefälle.

	Durchschnittswochentag			Spitzensamstag		
	Analyse	Prognose-Nullfall	Prognose-Mitfall	Analyse	Prognose-Nullfall	Prognose-Mitfall
Osterfelder Straße nördlich Amsterdamer Str.	32.100	35.100	35.400	43.400	47.200	47.700
Osterfelder Straße südlich Amsterdamer Str.	28.500	31.500	31.700	34.600	37.200	37.600
Osterfelder Straße südlich Europaallee	26.500	28.700	29.300	28.700	31.900	32.400
Amsterdamer Straße	8.200	8.500	8.500	17.000	17.700	17.700
Europaallee	6.100	7.700	7.600	14.200	14.500	14.600
Brammenring Ausfahrt	5.400	8.900	9.350	7.200	13.300	13.850
Brammenring Einfahrt	5.600	8.800	9.350	7.300	13.200	13.750
Privatstraße „Hornbach“	1.800	1.600	3.050	1.900	2.700	3.400
Essener Straße Bahnbrücke	26.500	28.800	29.100	22.100	24.100	24.400
Essener Straße östlich Alte Walz	20.900	23.200	23.600	22.300	25.000	25.300
Essener Straße westlich Alte Waltz	34.000	37.100	37.500	39.300	44.000	44.300
Konrad-Adenauer-Allee Höhe Kaisergarten	66.700	68.100	68.200	56.600	59.700	59.800
Mülheimer Straße	46.000	46.300	46.400	39.300	40.200	40.300

Die Verkehrsmengen im Tagesverkehr des Durchschnittwochentages veranschaulicht die Abb. 15. Die Kfz-Verkehrsstärken am Spitzensamstag zeigt Abb. 16. Eine Gegenüberstellung der Verkehrsmengen wesentlicher Straßenquerschnitte liefert die vorhergehende folgende Tabelle 7.

Durch das vorgesehene Möbelzentrum und den empfohlenen Entfall der Planstraße I aus dem B-Plan Nr. 465, 1.Änderung steigt die Verkehrsmenge insbesondere auf dem westlichen Brammenring: Am Durchschnittswochentag werden 8.200 Kfz/24h erreicht, dies sind rund 1.500 Kfz/24h zusätzlich gegenüber dem Prognose-Nullfall (mit der Planstraße I). Am Spitzensamstag werden bis zu 10.800 Kfz/24h erreicht. Die heutige Privatstraße und zukünftige öffentliche Straße zwischen dem Baumarkt und den Möbelhaus Poco und dem geplanten Möbelzentrum wird dann bis zu 3.400 Kfz/24h aufnehmen.

Im äußeren Straßennetz wird sich die Verkehrsstärke im Prognose-Mitfall auf der Osterfelder Straße erhöhen. Am Durchschnittswochentag verkehren nördlich der Amsterdamer Straße 34.200 Kfz/24h und somit zusätzlich 300 Kfz/24h gegenüber dem Prognose-Nullfall. Südlich der Europaallee beträgt die zusätzliche Verkehrsmenge 600 Kfz/24h bei einer Gesamtbelastung von 29.300 Kfz/24h.

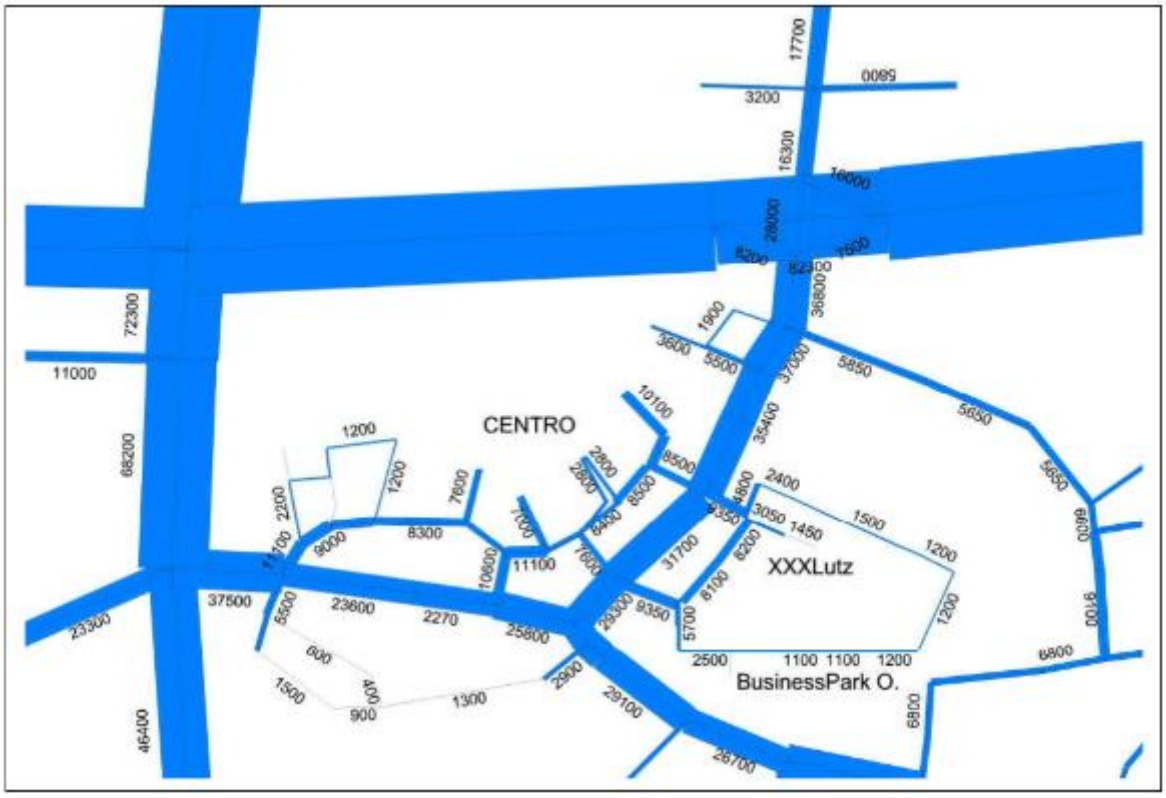


Abb. 15: Kfz-Verkehrsstärken am Durchschnittswochentag im Prognose-Mitfall [Kfz/24h] © Runge IVP.

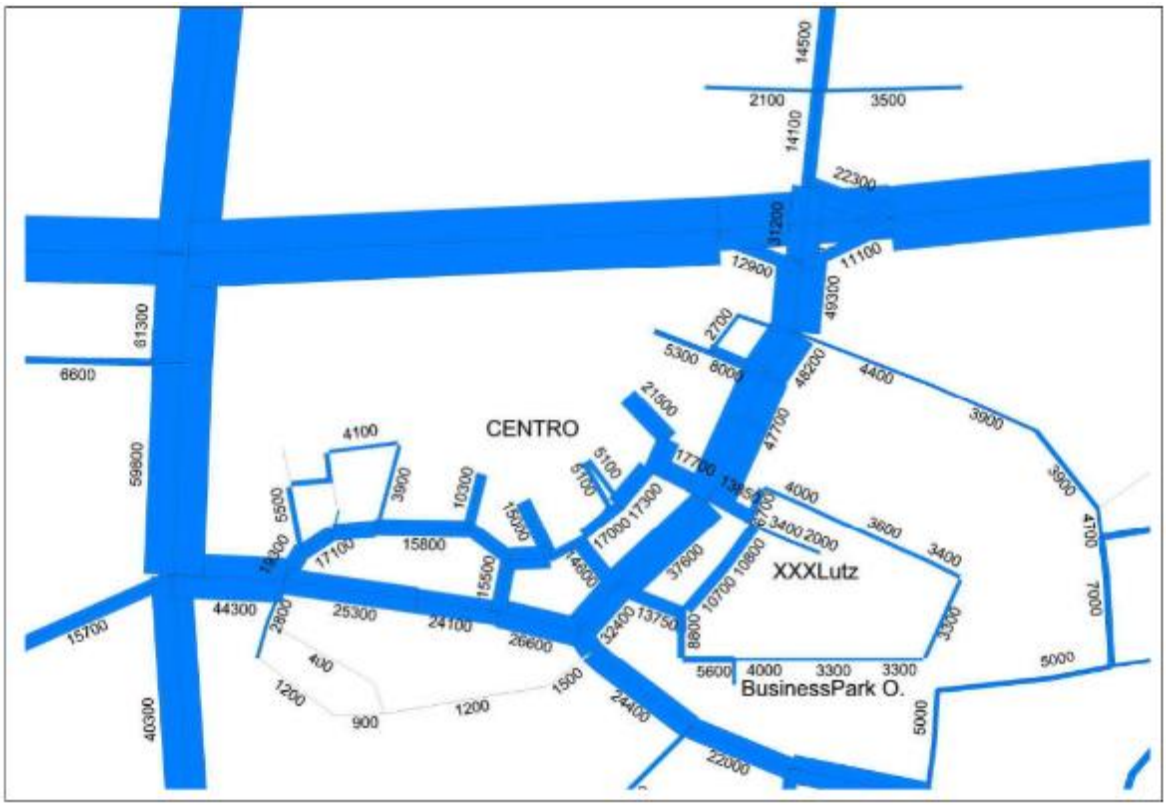


Abb. 16: Kfz-Verkehrsstärken am Spitzensamstag im Prognose-Mitfall [Kfz/24h] © Runge IVP.

Am Spitzensamstag steigt die Verkehrsmenge nördlich der Osterfelder Straße auf 47.700 Kfz/24h (+ 500 Kfz/24h) und südlich der Europaallee 32.400 Kfz/24h (+ 500 Kfz/24h).

Die Abbildungen 17 u. 18 zeigen einen Ausschnitt der Knotenstrombelastungen an den für das Vorhaben relevanten und kritischen Knotenpunkten Brammenring Nord / Osterfelder Str. / Amsterdamer Str. sowie Brammenring Süd / Osterfelder Str. / Europaallee in der Neuen Mitte Oberhausen am Durchschnittswochentag und am Spitzensamstag im Prognose-Mitfall.

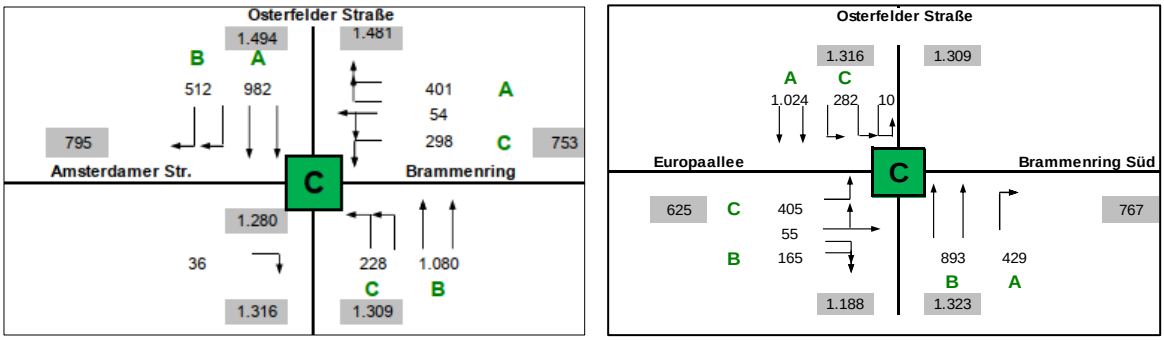


Abb. 17: Knotenstrombelastungen Spitzenstunde am Durchschnittswochentag [Kfz/h] und Verkehrsqualitäten im Prognose-Mitfall © Runge IVP. Erläuterung: Verkehrsqualität C bedeutet zufriedenstellend, D - ausreichend.

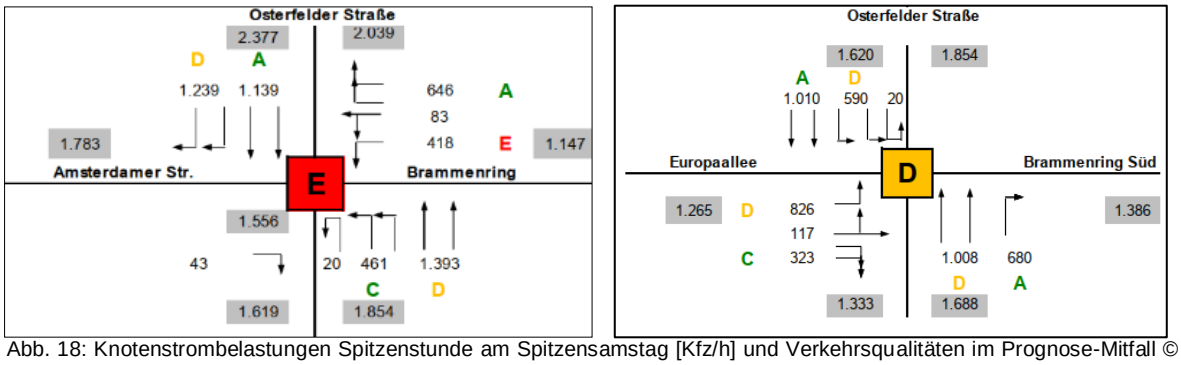


Abb. 18: Knotenstrombelastungen Spitzenstunde am Spitzensamstag [Kfz/h] und Verkehrsqualitäten im Prognose-Mitfall © Runge IVP. Erläuterung: Verkehrsqualität E bedeutet mangelhaft, D - ausreichend.

Am Durchschnittswochentag in der Spitzenstunde (Sp-h) des Kfz-Verkehrsaufkommens der Neuen Mitte Oberhausen zwischen 16 und 17 Uhr fahren 767 Kfz/h im Zielverkehr in den Business-Park ein und 753 Kfz/24h im Quellverkehr aus. Der Spitzenstundenanteil macht etwa 8,2 % des Tagesverkehrsaufkommens des BusinessParks aus (vgl. Abb. 17).

Am Spitzensamstag ist die Stundengruppe zwischen 12 und 18 Uhr jeweils mit über 2.400 Kfz/24h sehr stark belastet. In der absoluten Verkehrsspitze der Neuen Mitte Oberhausen zwischen 14 und 15 Uhr werden 1.386 im Zielverkehr und 1.147 Kfz/24h im Quellverkehr des BusinessParks festgestellt. Der Spitzenstundenanteil am Tagesaufkommen beträgt 9,2 % des Tagesverkehrsaufkommens (vgl. Abb. 18).

Für die relevanten Spitzenstunden des Durchschnittswochentages und des Spitzensamstags zeigen die Abbildungen 17 und 18 die Knotenstrombelastungen an den relevanten Knotenpunkten. Dargestellt sind auch die Verkehrsqualitätsstufen für die Einzelströme und die Knotenpunkte. Auf die Auswirkungen an den einzelnen Knotenpunkten wird im Folgenden detailliert eingegangen.

E 6 Auswirkungsuntersuchungen Knotenpunkte, insbesondere des kritischen Knotenpunktes

Für die beiden Prognosefälle, den Prognose-Nullfall (Kap. E 1) und den Prognose-Mitfall (Kap. E 5), erfolgen innerhalb der Auswirkungsuntersuchungen Leistungsfähigkeitsberechnungen an den relevanten Knotenpunkten und eine Bewertung der Verkehrsqualitäten. Ausgehend von den beiden Knotenpunkten des Brammenrings mit der Osterfelder Straße werden untersucht:

- Alle lichtsignalgeregelten Knotenpunkte der Osterfelder Straße bis zur Einmündung in die Bottroper Straße,
- Die Essener Straße von der Werksgasthauskreuzung bis zur Einmündung Im Lipperfeld östlich der Osterfelder Straße und
- die Konrad-Adenauer-Allee bis zur Autobahnanschlussstelle „Oberhausen – Zentrum“.

Es werden die Verkehrsqualitäten der Knotenpunkte für den Durchschnittswochentag und für den Spitzensamstag für die jeweilige relevante Spitzenstunde des Verkehrsaufkommens, bestimmt. Anzustreben ist dabei mindestens die ausreichende Verkehrsqualitätsstufe D – ausreichend[9] - für den Verkehrsablauf.

An dieser Stelle wird jedoch lediglich auf den kritischen nachfolgenden Knotenpunkt eingegangen. Alle anderen Knotenpunkte weisen zumindest ausreichende Verkehrsqualitäten am Durchschnittswochentag und am Spitzensamstag auf oder sind irrelevant für die Beurteilung des Verkehrsaufkommens des VBB 28. Für Details wird auf die Verkehrsuntersuchung (Runge April IVP 2023; s. Anlage 2) verwiesen

<u>Knotenpunkt Osterfelder Straße / Amsterdamer Straße / Brammenring</u>
Am Knotenpunkt Osterfelder Straße / Amsterdamer Straße / Brammenring wurden im Sommer 2020 bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Knotenpunkt in Hinblick auf seine Leistungsfähigkeit optimieren: Im Brammenring ist der Geradeausfahrstreifen in eine kombinierte Links-/ Geradeausfahrspur umgewandelt wurden, sodass zweistreifig zur südlichen Osterfelder Straße ausgefahren werden kann. Die Linksabbieger erhalten im bestehenden Signalprogramm und entsprechend in den Leistungsfähigkeitsnachweisen im Analysefall zu den jeweiligen Spitzenstunden eine durchschnittliche Freigabezeit von 11 Sekunden am Durchschnittstag und 15 Sekunden am Spitzensamstag. Dies bedeutet die befriedigende Qualitätsstufe C an beiden Referenztagen im Analysefall.

Am **Durchschnittswochentag** wird sowohl im Prognose-Nullfall (vgl. Abb. 13) als auch im Prognose–Mitfall (Abb. 17) für die Linksabbieger des Brammenrings eine Freigabezeit von 15 Sekunden in den Spitzenstunden vorausgesetzt. Für die Linksabbieger stehen zwei Fahrstreifen zur Verfügung wobei der Geradeausverkehr den rechten Fahrstreifen mitgenutzt. Am Durchschnittswochentag erreicht der Knotenpunkt die befriedigende Verkehrsqualitätsstufe C sowohl im Prognose-Nullfall als auch im -Mitfall. Maßgebend sind die Linksabbiegeströme aus dem Brammenring mit mittleren Wartezeiten von 39 Sekunden in beiden Prognosefällen.

[9] Stufe D (ausreichend): Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf. Der Verkehrsfluss ist noch stabil.

Am **Spitzensamstag** können den Linksabbiegern des Brammenrings jedoch nur 12 Sekunden Freigabezeit in der Spitzenstunde zur Verfügung gestellt werden. Der Grund liegt an den steigenden Verkehrsmengen auf der Osterfelder Straße durch die Flächen- und Verkehrsmengenentwicklung innerhalb der Neuen Mitte Oberhausen. Um für die Linksabbieger der Osterfelder Straße aus südlicher Richtung und die Rechtsabbieger aus nördlicher Richtung eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D) zur Verfügung zu stellen, muss die Freigabezeit des Brammenrings auf diese 12 Sekunden beschränkt werden. Gegenüber dem Analysefall bedeutet dies eine Reduzierung der Grünzeit um 3 Sekunden. Damit wird das Prinzip verfolgt, der Hauptverkehrsstraße Osterfelder Straße eine funktionsfähige Verkehrsabwicklung zu ermöglichen und mögliche Rückstauungen in den Hauptverkehrszeiten in die Nebenstraßen zu verlagern. Für die Leistungsfähigkeiten des Brammenrings ergeben sich die folgenden Konsequenzen:

- An den Durchschnittswochentagen, einschließlich der Durchschnittssamstage, ergeben sich befriedigende Verkehrsqualitäten (QSV C) in der Ausfahrt des Brammenrings zur Osterfelder Straße. An den Durchschnittstagen wird die mittlere Wartezeit mit 39 Sekunden berechnet.

- Im Prognose-Nullfall (ohne das geplante Möbelzentrum) wird eine mittlere Wartezeit von 76 Sekunden für linksabbiegende und geradeausfahrende Kfz des Brammenrings in der Spitzenstunde des Spitzensamstags berechnet. Dies bedeutet die mangelhafte Qualitätsstufe E im Prognose-Nullfall. In 95 % aller Fälle wird der Rückstau mit weniger als 83 Meter auf den Linksabbiegespuren berechnet. Dies hat rechnerisch keine Konsequenzen für den anschließenden Kreisverkehr K 5 am Brammenring.

- Im Prognose-Mitfall (mit dem geplanten Möbelzentrum) wird eine mittlere Wartezeit von 96 Sekunden für linksabbiegende und geradeausfahrende Kfz des Brammenrings in der Spitzenstunde des Spitzensamstags berechnet. Die mangelhafte Qualitätsstufe E verfestigt sich im Prognose-Mitfall. Der Rückstau auf den Linksabbiegespuren erreicht in 5 % aller Fälle Längen von mehr als 99 Meter und bleibt in 95 % aller Fälle darunter. Rückstauungen auf dem Brammenring in den Kreisverkehr K 5 (Entfernung von der Haltlinie an der Osterfelder Straße beträgt 115 Meter) können rechnerisch nicht ausgeschlossen werden.

Ein Rückstau auf dem Brammenring in den Kreisverkehr K 5 hat insbesondere Auswirkungen auf den ebenfalls in den Kreisverkehr einfahrenden Verkehr des westlichen Brammenrings (Südzufahrt) und der Straße bei Hornbach (Ostzufahrt), die ebenfalls Wartezeiten in Kauf zu nehmen hätten. Von der Nordzufahrt des Brammenrings besteht eine Bypassfahrbahn, die unbeeinflusst sein würde.

Aus Sachverständigensicht sind die Leistungsfähigkeitsverhältnisse in der Einmündung des Brammenrings in die Osterfelder Straße dennoch tolerierbar, da an Durchschnittswochentagen keine Probleme (QSV C) nachgewiesen werden und die mangelhafte Qualitätsstufe E nur in der Hauptverkehrszeit des Spitzensamstags erreicht wird. Bei dem Referenztag für den Spitzensamstag handelt es sich um einen der verkehrsstärksten Tage des Jahres (2018). **Die Berechnungsgrundlagen mit ihren sehr hohen Verkehrsmengen und der daraus folgenden Kürzung der Freigabezeiten der Lichtsignalanlage im Brammenring sind nur an wenigen Tagen im Jahr zu erwarten und somit vernachlässigbar. Diese Aussage erfolgt auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von**

Straßenverkehrsanlagen HBS 2015[10], wonach als Bemessungsverkehrsstärke die 50.-ste Stunde des Jahres vorgegeben wird. Dabei wird in Kauf genommen, dass die gewünschte Qualitätsstufe in bis zu „n-1 Stunden“ (also 49 Stunden) nicht erreicht wird[11].

Gestützt wird diese Sachverständigenbewertung von der Rechtsprechung, dass Überlastungen in den Spitzenzeiten des Verkehrs tolerierbar sind, wenn sie eine Ausnahme darstellen und der zur Überlastung führende Verkehr nur gelegentlich stattfindet.[12]

Schließlich muss auch auf den wesentlichen Unterschied zwischen der mangelhaften Qualitätsstufe E und der ungenügenden Qualitätsstufe F hingewiesen werden: Die Grenze zwischen den Stufen E und F entspricht im Allgemeinen der Kapazität der Verkehrsanlage. Diese wird auch bei den Leistungsfähigkeitsuntersuchungen lichtsignalgeregelter Knotenpunkte ermittelt:

- Für den Prognose-Nullfall mit der Spitzenstunde am Spitzensamstag liegt die Auslastung der Linksabbiegefahrstreifen im Brammenring bei 81 %.

- Im Prognose-Mitfall der Spitzenstunde des Spitzensamstags wird eine Auslastung von 87 % der Kapazität der beiden Linksabbiegefahrstreifen erreicht.

Somit liegt die Qualitätsstufe F noch relativ weit von der ermittelten Verkehrsqualitätsstufe E des Brammenrings entfernt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die aktuellen Planungen für das ehemalige Stahlwerksgelände Ost, die mit dem Masterplan Neue Mitte Oberhausen verfolgt werden, in die verkehrsplanerisch richtige Richtung gehen, die Monofunktionalität des Gebietes aufzuheben und die alternativen Verkehrsmittel zum Auto zu fördern. In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung dürfen diese Entwicklungen jedoch nicht angesetzt werden.

Gleichwohl ist das Planungsgebiet des BusinessParks Oberhausen mit dem zukünftigen Möbelzentrum unter den bestehenden Bedingungen als erschlossen zu bewerten.

<u>Zusammenfassung der Ergebnisse der Knotenpunkt-Untersuchungen</u>

Die folgenden Abbildungen 19 und 20 stellen die Verkehrsqualitäten an den untersuchten Knotenpunkten in den relevanten Spitzenstunden des Durchschnittswochentages und des Spitzensamstags dar.

[10] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen). Die Berechnungsverfahren gehen von der Verwendung der 50. Stunde aus.

[11] Der Referenztag 17.03.2018 bildete im Jahr 2018 den 32.-stärksten Tag.

[12] BVerwG, Beschl. v. 03.04.1996 – 4 B 253/95, NVwZ 1997, 389.

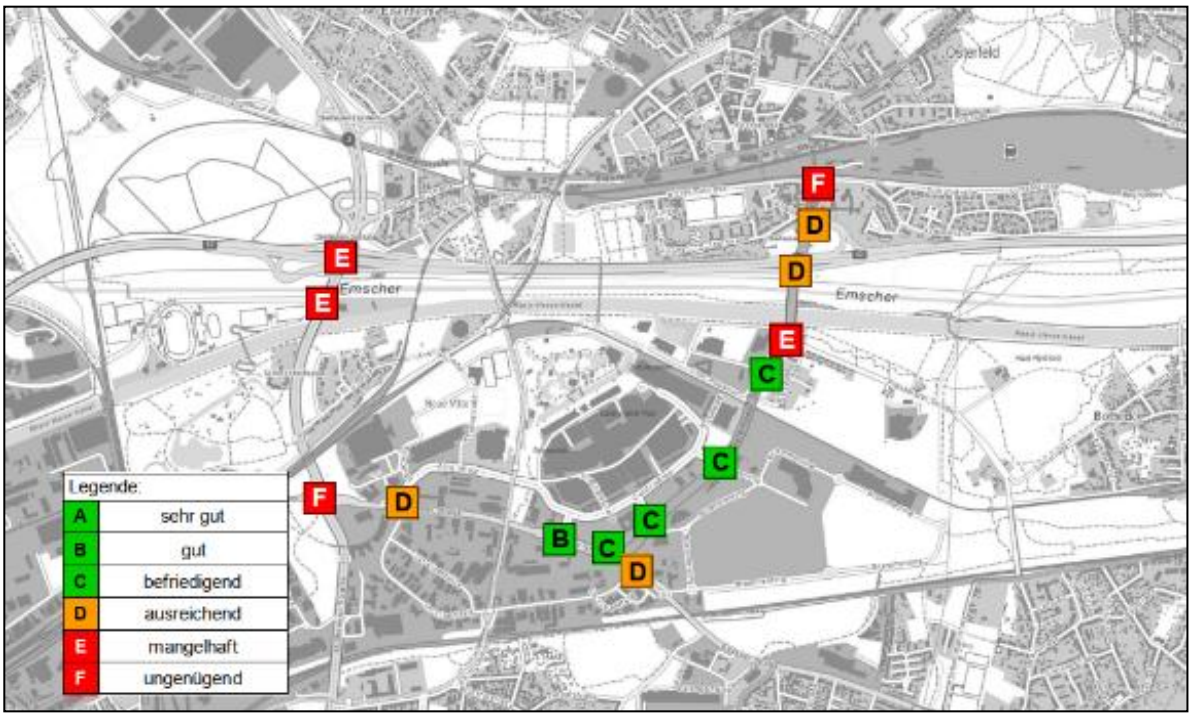


Abb. 19: Verkehrsqualitäten am Durchschnittswochentag, Prognose-Mitfall Spitzenstunde © Runge IVP

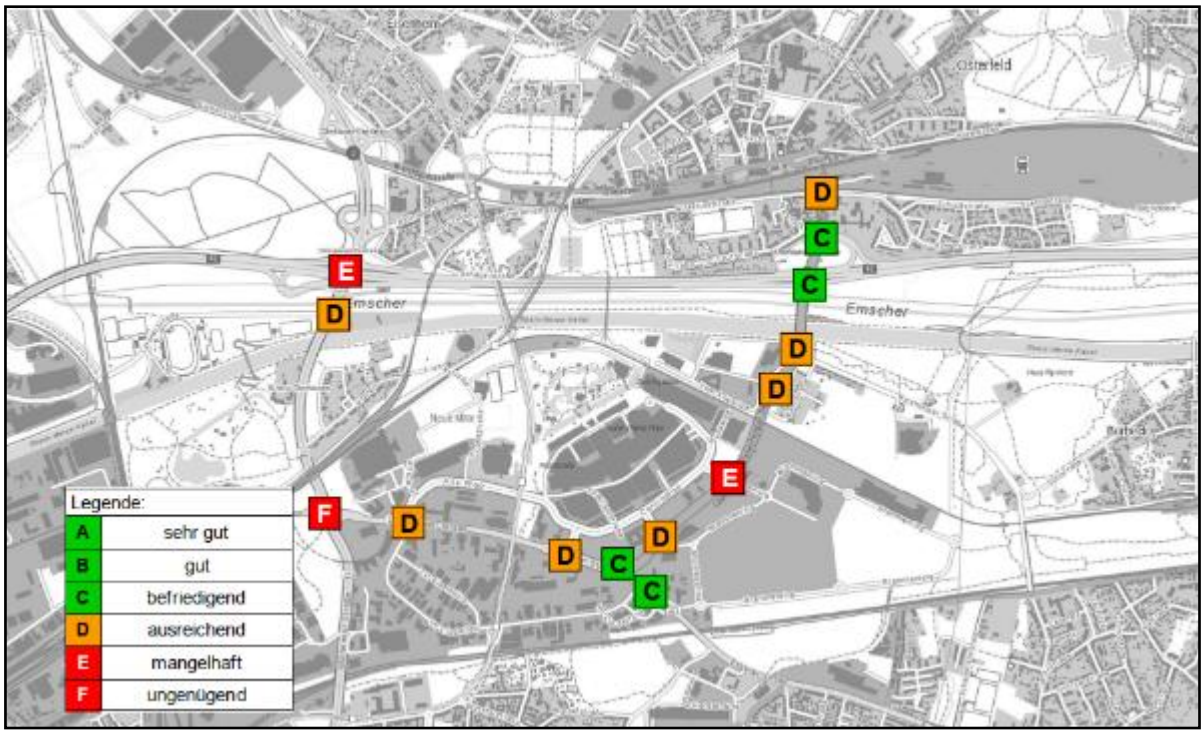


Abb. 20: Verkehrsqualitäten am Spitzensamstag, Prognose-Mitfall, Spitzenstunde © Runge IVP

E 7 Verkehrsmittelalternativen zum MIV

Fußgänger- und Radfahrerführung Erschließungsstraße

Die Erschließung des geplanten Möbelzentrums erfolgt nicht nur für den Kfz-Verkehr über die Straße südlich des Hornbach-Baumarktes. Über diese Straße lässt sich auch der Erschließungsverkehr für Fußgänger und Fahrradfahrer abwickeln. Damit wird die West-Ost-Verbindung aus der Masterplan-Aktualisierung in einem wesentlichen Abschnitt realisiert:

- Entlang der Ausfahrtsstraße Brammenring (zwischen Osterfelder Straße und Kreisverkehr K 5) bestehen entlang der vier streifigen Fahrbahn Gehwege, die für Radfahrende freigegeben sind.

- Der Kreisverkehr K 5 ist für die verkehrssichere Führung mit Furten und gegebenenfalls auch Fußgängerüberwegen (FGÜ) nachzurüsten.

- Beidseitig der Fahrbahn, bestehen Gehwege, die durch einen baumbestandenen Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennt sind. An der Nordseite besitzt der Gehweg eine Breite von 2,60 m. Südlich ist er 2,00 m breit. Beide Gehwegseiten sollten für Radfahrende frei gegeben werden.

  Damit verbunden ist keine Benutzungspflicht für Radfahrer. Im Gegenteil: Es ist davon auszugehen, dass der Radverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn sicher fahren kann. Östlich der Erschließungseinmündungen der Parkplätze von Baumarkt und Möbelmarkt ist die Kfz-Verkehrsmenge sehr niedrig, davor mit 3.400 Kfz/24h auf einer ebenfalls niedrigen Stufe. Bei einer Benutzung der Gehwege müssen Radfahrer den Vorrang der Fußgänger beachten und dürfen nur Schrittgeschwindigkeit fahren.

- Da die West-Ost-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer mittel- und langfristig nicht an den Anlieferzufahrten des Hornbach-Baumarktes und des geplanten Möbelzentrums enden soll, wird die Weiterführung im Geltungsbereich des VBB 28, auf der Nordseite der Anlieferfahrbahn, mit einer Breite von 2,50 m aufgenommen.

Exkurs: Fußgänger- und Radfahrerführung durch die südliche Grünfläche

Südlich des Möbelhauses Poco und des geplanten Möbelzentrums und nördlich von TopGolf liegt die private Grünfläche 1 des Bebauungsplans 465, 1. Änderung. Im Süden wird sie von der Freizeitanlage TopGolf begleitet. Durch diese Grünfläche soll die zweite Geh- und Radwegeverbindung vom Brammenring zum Ostteil des ehemaligen Stahlwerksgeländes verlaufen. Die Grundstückseigentümerin dieser Fläche ist bereit, einen Geh- und Radweg in dieser Grünfläche mit Anschluss an das geplante Möbelzentrum zu realisieren. Dieser erste Schritt zur Umsetzung der Ost-West-Wegeführung wird auch verkehrsgutachterlich empfohlen.

Der Geh- und Radweg schließt im Westen an einen möglichen öffentlichen Nord-Süd-Weg an, der auf der Trasse der ehemals planfestgestellten aufgeständerten Straßenbahnlinie verläuft. Im Weiteren ist die Fortführung durch ein Geh- und Fahrrecht (ausschließlich Fahrradfahrer) durch eine eingetragene Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit rechtlich abgesichert. Somit bestünde an drei Stellen ein Anschluss an den Brammenring.

Fußgänger- und Radfahrerführung auf der geplanten Stellplatzanlage VBB 28

Der Vorhaben- und Erschließungsplan VBB 28 (Blatt B) sieht eine definierte Gehwegführung über die Stellplatzanlage vor. Der Radverkehr benutzt im Mischverkehr mit den Kfz die Fahrgassen auf der Stellplatzanlage.

- Ausgehend von der nördlich der SO-Fläche verlaufenden Erschließungsstraße (Hornbachstraße) führt der Gehweg parallel zur Stellplatzzufahrt, abgetrennt durch Grünstreifen, über einen 2,50 m breiten Weg. Die querenden Fahrbahnen erhalten Markierungen, die nicht StVO-konform sind, jedoch auf die Fußgängerquerungen hinweisen und diese sichern.

  An der geplanten Werbeskulptur knickt der Gehweg von der Nord-Süd- auf die West-Ost-Richtung ab und läuft auf die beiden Zu- und Ausgangbereiche des Möbelhauses zu.

- Der das Gebäude umlaufende Gehweg wird im Südwesten verlängert, quert zwei Fahrbahnen über eine Grüninsel und schließt an die Wegeführung innerhalb der privaten Grünfläche an.

Durch diese Maßnahmen ist das geplante Möbelzentrum für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar.

Die Stellplatzanlage des geplanten Möbelzentrums sieht 372 Pkw-Stellplätze nördlich und westlich des Gebäudes vor, die in der Regel auch an Spitzentagen für das Besucheraufkommen vollkommen ausreichend sind. Südlich des Möbelhauses sind weitere 118 Pkw-Stellplätze angeordnet.

Fahrradabstellplätze sind direkt vorgelagert am Verkaufsgebäude vorgesehen. Direkt in der Eingangsnähe werden 40 Fahrradabstellplätze vorgesehen, wobei feste Bügel für das Anschließen der Fahrradrahmen empfohlen werden. An diese Abstellanlage anschließend werden zusätzlich 10 großflächiger dimensionierte Abstellplätze für Lastenräder angeboten.

Wirkungen der Maßnahmen für Fußgänger und Radfahrer

Die vorgesehenen Maßnahmen für den Fußgänger- und Radverkehr stellen eine perspektivische Angebots- und Zukunftsplanung dar, um aufzuzeigen, dass die umweg- und sicherheitsempfindlichen Verkehrsarten alternative Mobilitätsarten zum individuellen Autoverkehr darstellen. Kurzfristig ist nicht zu erwarten, dass große Kundenströme zu Fuß oder mit dem Rad das geplante Möbelzentrum aufsuchen werden. Mit der Realisierung der in der Masterplan-Aktualisierung für die Neue Mitte vorgesehenen Wohnstandorte wird jedoch das Bevölkerungspotenzial zunehmen, das die Verkehrsmittel der Nahmobilität nutzen kann.

Erst die Realisierung weiterer Wegeanschlüsse bis hin zu einem kompletten Wegenetz, erfüllt das Ziel einer Vernetzung mit den benachbarten Wohn- und Gewerbegebieten. Somit werden schrittweise die Voraussetzungen geschaffen, damit der Autoverkehr innerhalb der Neuen Mitte Oberhausen reduziert wird und die Überlastungserscheinungen im Straßennetz auch an den Spitzentagen abnehmen.

Ein wichtiger Baustein dazu ist auch die Wiederaufnahme der Straßenbahnplanungen, die durch das Gelände des ehemaligen Stahlwerksgeländes führen soll. Die Ausrichtung des Wegenetzes auf die zukünftigen Haltestellen, die mit dem VBB 28 realisiert wird, stellt einen

wichtigen Baustein für die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes in der Masterplan-Aktualisierung für die Neue Mitte Oberhausen dar.

E 8 Handlungskonzept

Vorhabenbezogene Maßnahmen
Die Realisierung von Maßnahmen für eine Förderung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs sind vor dem Hintergrund der zentralen Lage des Bebauungsplangebietes auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände von hoher Wichtigkeit. Mit der Umsetzung des Planungsvorhabens und seiner Erschließung können wesentliche Verbindungswege geschaffen und die Nahmobilität gefördert werden. In der „Verkehrsuntersuchung zum VBB Nr. 28 – Brammenring, Möbel- und Einrichtungshaus“ (Runge IVP April 2023; s. Anlage 2) erfolgen dazu zusammenfassend die im vorhergehenden Unterkapitel E 7 erläuterten Maßnahmen.

Vorhabenbegleitende Maßnahmen

- Es wird empfohlen, dass die Stadt Oberhausen als Aufgabenträgerin des ÖPNV im Stadtgebiet dafür Sorge trägt, dass mit der Eröffnung des Möbelzentrums eine Busbedienung des Brammenrings erfolgt. Die StOAG als Leistungserbringerin setzt diese Maßnahme um.

- Damit die begonnene Entwicklung von Fuß- und Radwegeverbindungen im Bereich des VBB 28 keine Insellösungen bleiben, werden von der Stadtverwaltung Oberhausen und der Grundstückseigentümerin weitere Planungen und Umsetzungsschritte für ein vernetztes Geh- und Radwegenetz unternommen. Das Mobilitätskonzept der Masterplan-Aktualisierung stellt dazu aus Sachverständigensicht eine geeignete Planungsgrundlage dar. Allerdings sind für die Umsetzungsreife noch detaillierte Planungsschritte erforderlich. Insbesondere sind die Konflikte zwischen öffentlichen Wegeverbindungen über bislang in Privatbesitz befindlichen Grundstücken zu lösen.

- Weiterhin sind die Planungen für eine Straßenbahnanbindung des ehemaligen Stahlwerksgeländes fortzuführen. Gerade die Planungen für Misch- und Wohnnutzungen stellen ein großes Potenzial für den ÖPNV und für eine verringerte Auto-Mobilität dar. Die Unabhängigkeit einer Straßenbahn von Stauerscheinungen im Individualverkehr, eine hohe Taktdichte und die Direktanbindung der zentralen ÖPNV-Haltestelle „Neue Mitte“ sind wichtige Voraussetzungen sowohl im Bewohner-, Beschäftigten- und Besucherverkehr eine Mobilitätswende zu erreichen.

F SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Zur Beurteilung der Lärmsituation ist eine Schallgutachten erstellt worden (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus), Oberhausen – Neue Mitte, Senden, April 2023; s. Anlage 3).

Im Wesentlichen lassen sich folgende Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung festhalten:

Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes

Die ermittelte Lärmbelastung (Beurteilungspegel) beträgt im Plangebiet

< 55 dB(A) tags
durch die von der Osterfelder Straße, dem Brammenring sowie den DB-Strecken 2650, 2277 und 2280 ausgehenden Emissionen.

Damit werden die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005/07.02, die für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind, nicht überschritten.

Die Lärmbelastung in der Nacht hat für das Plangebiet aufgrund der Öffnungszeiten des Möbel- und Einrichtungshauses keine Relevanz.

Schallschutzfestsetzungen für Außenbauteile

Auch unter Berücksichtigung des Gewerbelärms werden die Orientierungswerte im Plangebiet durch den Gewerbe- und Verkehrslärm nicht überschritten, sodass die mit der Eigenart des festgesetzten Gebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz (gesundes Arbeitens) vor Lärmbelastungen erfüllt wird (s. Unterlage 6.2 der schalltechnischen Untersuchung). Die Lärmschutzanforderungen an das Vorhaben werden bereits mit der Standardausführung bzw. durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllt, sodass keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz für das Vorhaben zu stellen sind. Eine Festsetzung für die Außenbauteile nach VDI 2719 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgt demnach nicht.

Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes (planbedingter Zusatzverkehr)

Eine Erhöhung der zu erwartenden Lärmbelastung durch den vorhabenbezogenen Verkehr aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 ist im Verlauf der Osterfelder Straße und der Essener Straße als Bestandteil des weiterführenden Verkehrsnetzes und damit innerhalb des Untersuchungsraumes nicht nachzuweisen.

In Verbindung mit den geplanten Öffnungszeiten von 10.00 bis 19.00 Uhr des geplanten Möbel- und Einrichtungshauses ergeben sich die planbedingten Zusatzverkehre nur im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr).

Durch die bereits im IST-Zustand (Prognose-Nullfall) hohe durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von bis zu 35.232 Kfz/24h im Zuge der Osterfelder Straße (Höhe *Werkstraße*) ergibt der planbedingte Zusatzverkehr mit einem DTV von 288 Kfz/24h keine rechnerische Erhöhung der Beurteilungspegel an der Bestandsbebauung *Werkstraße* als maßgeblicher Untersuchungsraum.

Des Weiteren wird der kritische Toleranzwert von 70 dB(A) tags als grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle mit Blick auf den vorbeugenden Gesundheitsschutz bei einer maximalen Lärmbelastung von 60 dB(A) tags mit Abstand nicht erreicht.

Auch im Verlauf der *Essener Straße* ist im IST-Zustand (Prognose-Nullfall) bereits ein hoher DTV von 27.648 Kfz/24h vorhanden, sodass die planbedingte Verkehrszunahme mit 288 Kfz/24h nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung an der Bestandsbebauung im Ver-

gleich des Prognose-Nullfalls mit dem Prognose-Mitfall führt. Zwar ergeben sich Vorbelastungen (Prognose-Nullfall) von 69,6 dB(A) tags, auch eine geringe Lärmerhöhung von mind. 0,1 dB(A) ist jedoch nicht gegeben.

Eine spürbare Erhöhung setzt voraus, dass sich die derzeitige (IST-Zustand ohne Neuverkehr) Lärmsituation der betroffenen Wohnbebauung/Grundstücke mit der Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Plangebiet (Prognose-Mitfall) um *mind. 3 dB(A)* verschlechtert, d.h. erhöht.

Auch geringe Erhöhungen der Beurteilungspegel können von Bedeutung sein, wenn die Lärmvorbelastung bereits so hoch ist, dass sie die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder diese gar überschreitet. Dieser Umstand ist für die vorliegende Situation nicht gegeben.

Gewerbelärm (Zusatzbelastung durch den geplanten Möbelmarkt)

Die zukünftig erwartete Lärmbelastung an der im Einwirkungsbereich des geplanten Möbelmarktes vorhandenen Nutzungen (u. a. allgemeines Wohngebiet (**WA**)) unter Berücksichtigung der von dem Bauvorhaben ausgehenden Emissionen wurde als maximal zu erwartende Lärmbelastung auf der Grundlage einer Immissionsprognose nach TA Lärm/08.98 wie folgt ermittelt:

31 dB(A) tags	**25 dB(A) nachts**	*Hausmannsfeld 41*

bzw.

31 dB(A) tags	**25 dB(A) nachts**	*Hausmannsfeld 98*

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht sind Verbindung mit den genehmigten Betriebs- bzw. Öffnungszeiten keine Lärmbelastungen zu erwarten. Einzige Ausnahme bildet die technische Gebäudeausstattung (TGA) des Möbel- und Einrichtungshauses soweit von einem 24h Betrieb ohne Nachtreduktion der Außenaggregate ausgegangen wird.

Die Beurteilungspegel unterschreiten als *Zusatzbelastung* den gebietsbezogenen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort **um mindestens 10 dB(A)**. Damit liegen die Immissionsorte im Sinne der TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich der Anlage. Somit wurde den allgemeinen Grundsätzen der TA Lärm/08.98, hier Prüfung der Einhaltung der Schutzpflicht, Folge geleistet.

Für eine ausreichende Prognosesicherheit wurde der Maximalbetrieb mit 32 Lkw/Tag sowie 20 Kastenwagen bzw. Sprinter/Tag (jeweils im Ziel- und Quellverkehr) den Berechnungen zugrunde gelegt, ebenso eine Auslastung des Parkplatzes durch Kundenverkehre mit 588 Pkw/Tag an Werktagen (jeweils im Ziel- und Quellverkehr).

Soweit von einem Spitzensamstag mit einem Kundenverkehr von 858 Pkw/Tag (jeweils im Ziel und Quellverkehr) ausgegangen wird, ergibt sich an den maßgeblichen Immissionsorten südl. des Plangebietes im Bereich Hausmannsfeld keine höhere Lärmbelastung als an einem Werktag, da an Samstagen kein spezifisches Lieferaufkommen gegeben ist.

Die Bebauung im Einwirkungsbereich der Anlage unterliegt Lärmbelastungen, die unter bzw. im Bereich der Relevanzgrenze liegen.

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) sollen zudem den oben genannten Richtwert nach Nummer 6.1 der TA Lärm/08.98 am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Ein Spitzenwert von 80 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für *reine Wohngebiete (WR)* gilt demnach noch als zumutbar.

Als Anhaltswert kann hier auf die notwendigen Mindestabstände von Stellplätzen, die in der Parkplatzlärmstudie 2007 dokumentiert sind, zurückgegriffen werden. Im Beurteilungszeitraum Tag wird für den Pkw-Stellplatz ein Mindestabstand von 4 m und für den Lkw-Stellplatz, der hier repräsentativ für den Anlieferhof zugrunde gelegt werden kann, von 8 m vorgegeben.

Diese Mindestabstände sind im vorliegenden Fall gewährleistet, sodass auf einen detaillierten rechnerischen Nachweis verzichtet werden kann. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen in den südlich vom Plangebiet vorhandenen Wohngebieten haben einen Abstand zum Anlieferhof von mehr als 300 m.

Verkehrslärm der zukünftig öffentlichen Stichstraße im Plangebiet (16. BImSchV)

Die Umwidmung der Stichstraße im Plangebiet von einer Privatstraße zu einer öffentlichen Straße erfolgt ohne eine unmittelbare bauliche Änderung, die den Anwendungsbereich der 16. BImSchV im Grundsatz definiert.

Auch ohne eine unmittelbare Änderung kann zwar im besonderen Ausnahmefall (Funktionsänderung von Sackgassen oder reinen Anliegerstraßen) Lärmschutz nach den Grundsätzen der Lärmvorsorge für die baulich nicht geänderten Streckenbereiche vorgesehen werden. Um einen solchen Fall handelt es sich hier jedoch nicht, da die Funktion der Stichstraße insoweit nicht geändert wird. Denn es wird keine Anbindung an eine weiterführende Planstraße geschaffen. Zudem weist die Stichstraße bereits im Prognose-Nullfall ein Verkehrsaufkommen (DTV_w) von 1.600 Kfz/24h auf, sodass schon im Prognose-Nullfall kein zu vernachlässigendes Verkehrsaufkommen gegeben ist.

Selbst bei einer Bewertung nach 16. BImSchV für die Stichstraße im Prognose-Mitfall wird bereits in einem Abstand von 13 m – gemessen von der Straßenmitte – der Grenzwert tags für reine und allgemeine Wohngebiete mit 59 dB(A) eingehalten. Für die Nacht beträgt der Abstand 6 m.

Die Voraussetzung zur Gewährung von Lärmschutz wären auch danach nicht gegeben, da sich innerhalb dieser geringen Abstände im Einwirkungsbereich der Stichstraße keine Wohngebiete befinden.

G UMWELTBERICHT

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 wurde ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a BauGB erstellt, der nach § 2a BauGB gesonderter Teil der Begründung ist. Darin wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß Anlage 1 zum BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht ist außerdem Trägerverfahren für die Eingriffsregelung und ggf. für die Belange der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, in diesem Fall jedoch nicht relevant). Außerdem werden die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berücksichtigt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes gebeten.

Der Umweltbericht wurde nunmehr verfasst und bildet nun zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) einen gesonderten Teil B dieser Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er weist eine detaillierte Bewertung auf.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Plangebiet wurden zusammengestellt und bewertet. Umfang und Detailierungsgrad (nach § 2 Abs. 4 BauGB) wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden und unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (nach § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen festgelegt und fußen auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen sowie Begehungen vor Ort.

Mit den Festsetzungen werden die mit dem Vorhaben einhergehenden Umweltbelastungen weitestgehend reduziert. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Plangebietes wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen verändert, aber diese Eingriffe insbesondere aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen wie z. B. großflächige Dachbegrünung und sonstige Bepflanzungen auf ein notwendiges Maß reduziert.

Durch die geplante Bebauung kommt es zwar zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, diese wird jedoch durch die Pflanzung von Stellplatzbäumen, randlicher Bepflanzung und einer Dachbegrünung gemindert. Mit Hilfe dieser grünordnerischen Vorgaben wird eine zuträgliche Grünstrukturierung gewährleistet.

Die Prüfung verschiedener Standorte hat ergeben, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen.

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter bzw. Teilschutzgüter ergibt sich zusammengefasst für die wesentlichen Punkte folgendes Bild:

- Boden / Altlasten:
  Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es besteht großflächig aus einer Bodenbelastungsverdachtsfläche. Das Plangebiet wird größtenteils versiegelt, was auch den Kontakt zu der im Boden befindlichen Bodenbelastungsverdachtsfläche minimiert. Für die Vegetationsflächen ist ein Bodenauftrag von 35 cm mit natürlichen unbelasteten Böden vorzusehen. Keine erheblichen Auswirkungen.

- Fläche
  Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung. Es wird keine neue Fläche verbraucht, sondern lediglich überplant. Eine Ausnahme bildet jedoch die als „private Grünfläche“ festgesetzte Fläche (CEF-Maßnahme), die naturschutzrechtlich ausgeglichen wird. Aufgrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist es hier sinnvoll, diesen innerstädtischen, anthropogen erheblich umgestalteten und vorbelasteten Bereich des Plangebietes einer neuen Bebauung zuzuführen, anstatt diese im Umland auf naturnäheren und bislang unbebauten Flächen zu realisieren. Keine erheblichen Auswirkungen.

- Wasserhaushalt, Versickerungspotentiale, Gewässer:
  Die großflächige Versiegelung mindert die Grundwasserneubildungsrate. Dieser Umstand wird zugunsten des vorsorglichen Bodenschutzes abgewogen. Zum Schutz vor möglichen Ausschwemmungen von Schadstoffen wird das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle abgeführt anstatt es zu versickern. Die Auswirkungen der Planungen sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme umweltverträglich.

- Klima:
  Die Umsetzung der Planung führt zu einer graduellen Verschlechterung des großflächigen Bestandsklimatops „Klima innerstädtischer Grünflächen“ / „Freiflächenklimatop“ - in zentraler Stadtlage - in Richtung eines „offenen Gewerbeklimatop / Vorstadtklima“. Dies ergibt eine lokale Verschlechterung der Parameter im Bestandsklimatop. Die Beeinträchtigungen durch thermische Effekte beziehen sich jedoch höchstens auf das Plangebiet selber (lokale Begrenzung). Eine ausreichende Belüftung ist weiterhin durch den Rhein-Herne-Kanal und die im v. a. im Osten befindlichen Grünareale gegeben. Es kommt zu keiner signifikanten Veränderung der Belüftungssituation. Die negativen klimatischen Effekte werden durch die Anpflanzung von Stellplatzbäumen, Anlage von Grünflächen sowie einer großflächigen Dachbegrünung gemindert. Keine erheblichen Auswirkungen.

- Luft:
  Es ergeben sich vergleichbare Belastungen wie in der jetzigen Bestandssituation mit leichten Verschlechterungen durch das erhöhte Kfz-Aufkommen. Es ergeben sich zeitweise erhöhte Konzentrationen von Luftschadstoffen im Plangebiet und an den zuführenden Hauptstraßen sowie vereinzelt geringfügige bis (früher) deutliche Überschreitungen entlang der andienenden Straßen, insbesondere bei Bereichen mit Überlagerungen der Auswirkungen der Hauptverkehrsstraßen. Die bestehenden Beeinträchtigungen sind nicht ursächlich auf die Planung zu beziehen. Eine Reduzierung und Vermeidung wurde im Rahmen der Luftreinhalteplanung erbracht. Es werden Schritte unternommen, das Plangebiet durch eine eigene Bushaltestelle an das öffentliche Nahverkehrsnetz anzuschließen. Im Rahmen der Planungen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan die Förderung der Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer mit sicheren Wegen in allen

Richtungen, eine umfangreiche Fahrradabstellanlage mit 50 Rad-Stellplätzen (inkl. 10 Stellplätzen für Lastenfahrräder) verbindlich vorgesehen. Zudem wird – außerhalb des VBB 28-Verfahrens - zeitnah ein überörtlicher Radfahrweg direkt südlich des Plangebietes gebaut. Dadurch können ein Teil der Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf den motorisierten Individualverkehr verzichten. Keine erheblichen Auswirkungen.

- Mensch:
  Das Plangebiet wird nicht zu Erholungszwecken genutzt. Die Orientierungswerte Schall für die geplante Gebietsart werden nicht überschritten und die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle hinsichtlich des vorhabenbezogenen Mehrverkehrs an den andienenden Straßen wird mit Abstand nicht erreicht. Der Beurteilungspegel bzgl. der zusätzlichen Gewerbelärmbelastung der Anwohner wird um mind. 10 dB(A) unterschritten. Eine mögliche Lärmbelastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch Verkehrs- und Gewerbelärm wird bereits durch die Dämmung der Fassade nach dem geltenden Gebäudeenergiegesetz verhindert. Unter Berücksichtigung der Dämmung der Fassade nach dem geltenden Gebäudeenergiegesetz ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:
  Überplanung der Habitate der planungsrelevanten Arten Feldlerche und der Kreuzkröte sowie Überplanung einer ausgleichspflichtigen „privaten Grünfläche“, die als CEF-Maßnahmenfläche der Besiedlung mit Kreuzkröten gewidmet ist. Zur Vermeidung des Eingriffstatbestandes gem. § 44 BNatSchG werden/wurden funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Kreuzkröten, Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche über vertragliche Ausgleichsregelungen (Rheinaue bei Duisburg) und zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit der Aufwertung von nahe gelegenen externen Flächen durchgeführt. Auf den Ausgleichsflächen werden dauerhafte Ersatzhabitate hergerichtet und gepflegt. Diese werden als funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) ausgeführt. Das Baufeld wird zum Schutz der Tiere außerhalb der Brut- und Laichzeit geräumt. Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange wird die ökologische Baubegleitung während der Bauphase hinzugezogen. Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

- Landschafts- / Siedlungsbild:
  Weiträumige Versiegelung einer Bodenbelastungsverdachtsfläche mit schlottrigen Substrat. Schaffung einer großflächig versiegelten Fläche im Bereich Brammenring, was sich baulich ins Siedlungsbild der von großflächigem Einzelhandel geprägten Umgebungsbebauung einfügt. Als Minimierungsmaßnahme wird das Plangebiet durch Großgehölze, Pflanzgebotsstreifen und großflächige Dachbegrünung wirksam bepflanzt. Die Bepflanzungen und streifigen Grünflächen sorgen für eine Auflockerung der Bebauung. Die Werbeskulptur verhindert unnötige Suchfahrten von Kunden. Durch die geplanten Minimierungsmaßnahmen der Bepflanzung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

- Kultur- und sonstige Sachgüter:
  Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Als Baudenkmal mit Sichtbeziehungen ist der in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragene Gasometer Oberhausen zu nennen. Die Sichtachse über die vorhandene Stichstraße wird bewahrt und optisch störende Einflüsse (z.B. durch große Werbeanlagen) vermieden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Auf die vertiefenden Ausführungen im Umweltbericht (Teil B der Begründung) wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB. Die Umweltauswirkungen sind gemäß der durchgeführten Umweltprüfung als nicht erheblich bzw. ausgeglichen anzusehen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung stehen einer Aufstellung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 somit nicht entgegen.

H VER- UND ENTSORGUNG

Schmutz- und Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist bereits ein Trennsystem für die Entwässerung vorhanden, an welches das Grundstück angeschlossen werden soll. Über das System erfolgt nach einer Reinigung in einer Regenwasserbehandlungsanlage die Einleitung von Regenwasser in den Läppkes Mühlenbach. Die Einleitungsmenge ist auf max. 10 Liter/ Sekunde/Hektar zu drosseln. ~~Notwendige Regenrückhalteanlagen sind auf dem Grundstück vorzusehen~~ Für darüberhinausgehende, gesammelte Niederschlagsmengen ist eine Rückhaltung auf dem Vorhabengrundstück einzurichten (siehe auch Hinweis Nr. 2 bzw. Kapitel K, Seite 73).

Geplant ist die Ableitung des Niederschlagswassers über den bereits vorhandenen Regenwasserkanal. Dieser Kanal verläuft kurz vor dem Läppkes Mühlenbach über ein privates Drittgrundstück. ~~Eine Duldung der Eigentümerin zur Betretung des Grundstücks wurde der Stadt Oberhausen bzw. der Betreiberin des Regenwasserkanals (Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO)) erteilt. Die Flächen oberhalb des Kanals werden im Herbst 2023 gerodet und der Kanal vermessen. Derzeit laufen mit der Eigentümerin weitere Verhandlungen, die auf die Eintragung von zivilrechtlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und/oder die Abgabe von Baulasten für die Betreiberin des Regenwasserkanals (WBO) gerichtet sind. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des positiven Verlaufs der bisherigen Verhandlungen zeitnah eine Vereinbarung mit der Eigentümerin erzielt werden kann. Zudem wird durch die WBO aktuell eine Regenwasserbehandlungsanlage geplant, die der Einleitung des Regenwassers in den Läppkes Mühlenbach vorgeschaltet werden soll. Der Bau dieser Anlage ist für das Jahr 2024 vorgesehen.~~

~~Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine gesicherte Entwässerungsplanung und ein zeitnaher Bau der Regenwasserbehandlungsanlage für den vorhandenen Regenwasserkanal vorliegen wird bzw. zu erwarten ist.~~
Die Eigentümerin hat der Stadt Oberhausen im Februar 2023 ein Betretungsrecht eingeräumt, um den Zustand des Kanals zu begutachten, diesen von oberirdischer Bepflanzung freizuschneiden und abschließend zu vermessen.

Die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO) geht gemäß einer ersten Einschätzung vom 04.10.2023 davon aus, dass der bestehende Regenwasserkanal weiterhin nutzbar ist und „nur“ um die Regenwasserbehandlungsanlage ergänzt werden muss.

Um das Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Abwassertechnik behandelt in den Läppkes Mühlenbach einleiten zu können, plant die WBO mit hoher Priorität den Bau

der Regenwasserbehandlungsanlage. Gemäß ersten Vorplanungen ist die Regenwasserbehandlungsanlage ca. 40 m westlich des Läppkes Mühlenbachs vorgesehen.

Die Stadt Oberhausen befindet sich aktuell in weiteren Verhandlungen mit der Eigentümerin, um den Kanal über eine im Grundbuch eingetragene (Grund-)Dienstbarkeit langfristig zu sichern. Aufgrund des derzeitigen positiven Verlaufs der Verhandlungen geht die Stadt Oberhausen davon aus, dass eine Vereinbarung über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit der Eigentümerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt erzielt werden kann.

Hinsichtlich der im Rahmen der Begutachtung erforderlichen Rodung der vorhandenen Bäume bzw. der Waldfläche auf einer Breite von 8 m oberhalb des Kanals wurde ein mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW intensiv abgestimmter Antrag auf Waldumwandlung gestellt. In diesem Rahmen wurde auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan für die Rodung erstellt und bereits eine Ausgleichsfläche (Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 33, Flurstück Nr. 52) gefunden. Mit dem Antrag auf Waldumwandlung wurde auch ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt, um das aktuelle Rodungszeitfenster nutzen zu können. Hierzu ist lediglich noch die Rückmeldung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW ausstehend. Da die Maßnahmen im Vorfeld eingehend abgestimmt wurden, ist von einer positiven Bescheidung auszugehen.

Mit der Vermessung des Kanals wurde an den zugänglichen Stellen ebenfalls bereits begonnen. Sobald die vorgenannte Rodung erfolgt ist, wird die Vermessung durch die Stadt Oberhausen abgeschlossen.

Bei Aufstellung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) 2022-2028, lag das Betretungsrecht durch die Grundstückseigentümerin noch nicht vor. Daher ist hier mit einer Ausführung der Regenwasserbehandlungsanlage in 2026 noch eine konservative Termineinschätzung berücksichtigt. Dies wird voraussichtlich im nächsten Jahr mit Anpassung des ABK geändert.

Des Weiteren ist beabsichtigt, dass die WBO und die Stadt Oberhausen vor Satzungsbeschluss eine gemeinsame Absichtserklärung bzw. eine Kooperationsvereinbarung schließen, nach der die Fertigstellung der Regenwasserbehandlungsanlage spätestens für das Jahr 2025 angestrebt wird. Mit abgeschlossener Planung der Regenwasserbehandlungsanlage kann sodann die Genehmigung für die Einleitung von Regenwasser in den Läppkes Mühlenbach durch die Untere Wasserbehörde erteilt werden. Damit ist in 2024 zu rechnen.

Unter Berücksichtigung dieser Sachlage geht die Stadt Oberhausen davon aus, dass das für das Plangebiet notwendige Entwässerungssystem im Jahre 2025 tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird. Da die nach dem Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen bis zum 30.09.2023 fertigzustellen und nutzungsreif sind und eine Fertigstellung selbst im best-case nicht vor Mitte/Ende 2026 zu erwarten ist, genügt dies den Anforderungen der Rechtsprechung an die planerisch zulässige Prognose hinsichtlich der gesicherten Entwässerung.

I DENKMALPFLEGERISCHE BELANGE

In ca. 1,3 km Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich der Gasometer Oberhausen. Er ist mit der lfd. Nr. 121 als Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen. Der 117 m hohe Gasometer, der mittlerweile für überregional bekannte Ausstellungen genutzt wird, ist ein Wahrzeichen von Oberhausen.

Das Bauwerk ist als polygonaler Zylinder mit 24 Ecken und einem Durchmesser von 68 m erbaut worden. Nach Schließung der Kokerei Osterfeld, deren Gasproduktion in diesem Gasometer gespeichert worden ist, wurde der Gasbehälter zunächst funktionslos und anschließend in den Jahren 1993 und 1994 zu einer Ausstellungshalle umgebaut. Der ehemalige Gasbehälter ist aus technikgeschichtlichen, industriegeschichtlichen und stadtgeschichtlichen Gründen denkmalwert. Für die Erhaltung liegen wissenschaftliche und städtebauliche Gründe vor.

Die Stichstraße mit ihren Randbereichen nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und deren Verlängerung bis zur Osterfelder Straße bildet eine wichtige Sichtachse auf dieses denkmalgeschützte Wahrzeichen.

Diese Sichtachse gilt es zu bewahren und optisch störende Einflüsse (z.B. durch große Werbeanlagen) zu vermeiden, um auch die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes zu wahren.

Bezüglich der Bodendenkmalpflege wird auf das Kapitel K auf Seite 73 verwiesen.

J KENNZEICHNUNGEN

1. Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Gemäß einer Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.10.2022 liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über

- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Oberhausen“ (Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 100 in 47166 Duisburg);

- dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ (Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen).

Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist bis in die 1920.er Jahre umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Steinkohlenbergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach im Planbereich nicht mehr zu rechnen. Aus bergbehördlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

Der untertägige Eisenerzabbau erfolgte in den Bergwerken Neu Essen I, Neu Essen II und Neu Essen IV in den Jahren zwischen 1859 und 1883 und ist somit vor rd. 139 Jahren ein-

gestellt worden. Nach Sichtung der vorhandenen Planunterlagen durch die MAN GHH Immobilien GmbH ist im Plangebiet kein untertätiger Eisenerzabbau umgegangen. Die nächstgelegenen Eisensteinabbaugebiete befinden sich mehrere Kilometer südlich des Plangebietes.

Des Weiteren liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „Methost“. Die erteilte Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH (Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich). Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen sind nicht zu erwarten.

Folgende Kennzeichnung Nr. 1 wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, vorsorglich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

„Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.“

2. Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Oberhausen ist von über 130 Jahren intensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die flächendeckenden Anschüttungen überwiegend industrieller Reststoffe haben einen typischen Altstandort der Schwerindustrie hinterlassen, der Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweist. Die Bodenbelastungen sind bei den geplanten Bautätigkeiten zu berücksichtigen. Eine Baugrunduntersuchung ist für Baumaßnahmen obligatorisch. Eine vertiefende Betrachtung des Belangs findet sich im Umweltbericht zu diesem Bauleitplanverfahren.

Gemäß dem Fachinformationssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, in dem Gasausritte in Bohrungen auftreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält vorsorglich folgende Kennzeichnung Nr. 2:

„Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind im Bereich unversiegelter und unbefestigter Grundstücksflächen, insbesondere der Vegetationsflächen um das Möbelhaus und um die Stellplatzflächen, in einer Mindeststärke von 0,35 m Überdeckungen mit ausschließlich natürlichen Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen, aufzubringen und dauerhaft zu erhalten:

Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen, Untere Bodenschutzbehörde, zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Maßnahmen als die oben beschriebenen gleichwertig sind.

Erläuterung:
Das Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Oberhausen ist von über 130 Jahren intensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die flächendeckenden Anschüttungen überwiegend industrieller Reststoffe haben einen typischen Altstandort der Schwerindustrie hinterlassen, der Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweist. Die Bodenbelastungen sind bei den geplanten Bautätigkeiten zu berücksichtigen. Eine Baugrunduntersuchung ist für Baumaßnahmen obligatorisch. Im Übrigen siehe auch Hinweis Nr. 4."

K H I N W E I S E

1. Bodendenkmalpflege

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Vorsorglich wird folgender Hinweis Nr. 1 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

„Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten."

2. Niederschlagswasser

Auf das Kapitel H wird verwiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält ergänzend folgenden Hinweis Nr. 2:

„Für die Einleitung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in den Läppkes-Mühlenbach gilt eine Begrenzung von 10 Liter pro Sekunde pro Hektar erschlossene Fläche.

Das in den umliegenden Straßenverkehrsflächen des Plangebietes vorhandene Kanalnetz für Niederschlagswasser ist entsprechend dimensioniert. Daraus resultiert, dass je 1.000 m² an die Straßenverkehrsfläche angrenzender Grundfläche maximal 1 Liter Niederschlagswasser pro Sekunde an das Kanalnetz abgegeben werden können. Für darüberhinausgehende gesammelte Niederschlagsmengen muss eine Rückhaltung betrieben werden, um eine Überlastung des Regenwassersystems zu vermeiden. Zusätzlich zur Rückhaltung sind, in Abhängigkeit von der Wasserqualität, Regenwasserbehandlungen vor der Einleitung in den Regenwasserkanal vorzusehen.

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."

3. Grundwasser

Bezüglich möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen wird folgender Hinweis Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„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."

4. Boden und Altlasten / Fachgutachterliche Überwachung

Ergänzend zur Kennzeichnung in Kapitel J 2 wird folgender Hinweis Nr. 4 aufgenommen:

„Aufgrund der Altablagerungssituation im gesamten Plangebiet sind sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen fachgutachterlich überwachen zu lassen. Aufgrund möglicher unterirdischer Bauwerksreste und der teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen wird eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken empfohlen. Im Einzelfall können Auskofferungsmaßnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein."

5. Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten und deren Prädatoren (Jägern, z.B. Fledermäuse) wird folgender Hinweis Nr. 5 aufgenommen:

„Bei der Wahl der Leuchtmittel sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Leuchtmittel; bestenfalls < 3000 K) zu verwenden, sofern Belange der Verkehrssicherheit oder technische Regeln für Arbeitsstätten nicht entgegenstehen.

Damit keine Insekten eindringen, sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden."

6. Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 6 aufgenommen:

„Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen."

7. Flächen für den Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleichsmaßnahmen

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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält dazu die folgenden Hinweise Nr. 7.1 und 7.2:

7.1 CEF-Maßnahmen für den Artenschutz

Auf einer Fläche von 5.475 m² sind in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3, Flurstücke Nr. 160 und 225 (beide tlw.) (siehe Karte "Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme)

und Ausgleich", rote Schraffur) Habitate für die Kreuzkröte entsprechend der Maßnahmenbeschreibung im Artenschutzbeitrag zum VBB Nr. 28 (Büro LökPlan, März 2023) herzurichten und dauerhaft zu pflegen.

Folgende CEF-Maßnahmen für den Artenschutz sind vorgesehen:

- Offenhalten von Rohbodenflächen auf Teilflächen;
- Schottermaterial auf Teilflächen der Ausgleichsfläche verlagern zwecks Verbesserung der Habitatsanforderungen für die Kreuzkröte;
- Anlage von 2 Kleingewässern (Größe 300 und 150 qm) mit flachen Uferzonen und Tiefen von 50 – 60 cm und Anlage von Versteckmöglichkeiten im Gewässer und im Uferbereich
- Einzäunung der beiden Kleingewässer;
- Errichtung von Versteckmöglichkeiten (Haufwerke aus Holz, Sand und Steinen);
- Einrichtung eines Wanderkorridors entlang der Bahnstrecke. Durch die Anlage eines Schotterrasens die Fläche langfristig offenhalten.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB

Auf insgesamt 10.605 m² Fläche in der Gemarkung Oberhausen-Borbeck, Flur 3, Flurstücke Nr. 160 und 225 (beide tlw.) und 224 sind Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Karte "Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleich", grüne und rote Schraffur).

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Offenhalten von Rohbodenflächen auf Teilflächen;
- Anlage magerer Wiesenstandorten und anschließende regelmäßige Mahd;
- Anlage weniger (Hoch-)Staudenflächen, deren Pflanzenauswahl die trockenen und mageren Standorte berücksichtigt;
- Anlage weniger Gehölzstrukturen in Randlage;
- Ausstattung mit niedrigen Trockenmauern, Schotter –und Sandflächen sowie Blänken in denen sich temporär Regenwasser sammeln kann.

L S O N S T I G E S

J 1 Flächenbilanz

Entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächen-Bilanzierung:

Sonstiges Sondergebiet (Möbel- und Einrichtungshäuser)	ca. 4,28 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. öffentlicher Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-)	ca. 0,33 ha
Gesamtgeltungsbereich Brammenring	ca. 4,61 ha

J 2 Bodenordnung / Grunderwerb

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Zugriff der Vorhabenträgerin auf das Vorhabengrundstück (Gemarkung Borbeck, Flur 3, Teilbereich des Flurstücks Nr. 217) innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ist aufgrund eines wirksam geschlossenen Kaufvertrags und einer eingetragenen Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Die Vorhabenträgerin ist damit in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Die derzeitige private Stichstraße nördlich des Plangebietes (Flurstücke Nr. 178 und 179) wird ebenso wie ein 2,5 m breiter Streifen in Verlängerung dieser Stichstraße gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, um sie als öffentliche Verkehrsfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- ausweisen zu können. Hierzu ist ein Kaufvertrag zwischen den Eigentümerinnen und der Stadt Oberhausen zu schließen.

J 3 Kosten / Finanzierung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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.

Öffentliche Verkehrsflächen

Es fallen für die Stadt Oberhausen jedoch Grunderwerbs-/Übernahmekosten sowie Unterhaltungskosten für die rund 3.230 m^2 große öffentliche Verkehrsfläche sowie die 58 m^2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) im Falle eines von der Stadt Oberhausen beabsichtigten Erwerbs an. Die Eigentümerinnen haben ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die konkreten Kosten können jedoch erst im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermittelt und benannt 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)“.

J 4 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 ein Durchführungsvertrag geschlossen.

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

Anlagen zur Begründung:

1. Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von XXXL Rück auf das Stahlwerksgelände Ost in Oberhausen vom 20.04.2023
   (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Siegburger Straße 215, 50679 Köln)

2. Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28, Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) in Oberhausen, April 2023
   (Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung, Düsseldorfer Straße 132, 40545 Düsseldorf)

3. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Brammenring“, April 2023
   (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH Sitz Senden, Münsterstraße 9, 48308 Senden)

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28, Oberhausen „Neubau ‚Möbel Rück‘“ - Beurteilung eines möglichen Konflikts im Sinne des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie mit dem Betrieb Air Liquide Deutschland GmbH, Im Lipperfeld, vom 07.07.2020
   (TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG)

5. Artenschutzfachbeitrag zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 28 zur Errichtung eines XXXLutz-Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring in Oberhausen (= ASP, Stufe II) vom 20.03.2023
   (LökPlan – Conze & Cordes GbR, Daimlerstraße 6, 59609 Anröchte)

6. Checkliste Klimaschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 vom 27.03.2023

7. Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe I vom 28.03.2023

8. Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe II vom 28.03.2023

Der ursprüngliche Begründungsentwurf vom 24.04.2023 wurde durch die PGSJ Planungsgesellschaft mbH aus Münster erstellt.

Für die Fortschreibung:

Oberhausen, 23.10.2023

L.S. gez. Dr. Palotz

Beigeordneter
Dezernat 5
Stadtplanung, Bauen, Mobilität u. Umwelt

L.S. gez. Hülsebusch

Bereichsleiter 5-1
Stadtplanung

Anlage 7

„Umweltbericht als gesonderter Teil B der Begründung“

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28
„Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)“

in

Oberhausen - Neue Mitte

BEGRÜNDUNG – (Teil B – Umweltbericht)
gem. § 9 Abs. 8 i.V. mit § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

in der Fassung der Fortschreibung vom 23.10.2023

Der städtebauliche Teil der Begründung liegt als separates Dokument vor (Teil A)

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ..... - 4 -

1.1 Planungsanlass ..... - 4 -

1.2 Rechtliche und planerische Zielvorgaben und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung ..... - 4 -

1.3 Abgrenzung des Plangebietes ..... - 11 -

1.4 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes ..... - 12 -

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... - 14 -

2.1 Schutzgut Fläche ..... - 14 -

2.2 Schutzgut Boden und Altlasten ..... - 15 -
2.2.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands ..... - 15 -
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... - 16 -
2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..... - 16 -
2.2.4 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen ..... - 17 -

2.3 Schutzgut Wasser ..... - 18 -
2.3.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands ..... - 18 -
2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... - 20 -
2.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..... - 20 -
2.3.4 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen ..... - 21 -

2.4 Schutzgut Klima/Luft ..... - 21 -
2.4.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands ..... - 21 -
2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bzgl. Klima / Luft bei Nichtdurchführung der Planung ..... - 26 -
2.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bzgl. Klima / Luft bei Durchführung der Planung ..... - 26 -
2.4.4 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen ..... - 28 -

2.5 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt ..... - 28 -
2.5.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands ..... - 28 -
2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... - 33 -
2.5.3 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen ..... - 34 -
2.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bzgl. Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt bei Durchführung der Planung ..... - 34 -

2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ..... - 36 -
2.6.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands ..... - 36 -
2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... - 41 -
2.6.3 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen ..... - 41 -
2.6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bzgl. Arten und Biotope bei Durchführung der Planung ..... - 42 -

2.7 Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild ..... - 44 -
2.7.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands ..... - 44 -
2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... - 44 -
2.7.3 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen ..... - 44 -

2.7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bzgl. Landschafts- und Siedlungsbild bei Durchführung der Planung ..... - 45 -
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ..... - 45 -
2.8.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands ..... - 45 -
2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... - 46 -
2.8.3 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen ..... - 46 -
2.9 Zusammenfassende Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen ... - 47 -
2.10 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen .... - 47 -
2.11 Wechselwirkung zwischen den gesamten Schutzgütern ..... - 48 -
2.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nulllösung) ..... - 49 -
2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..... - 49 -
2.14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen ..... - 49 -

3 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen ..... - 51 -
3.1 Vermeidungsmaßnahmen ..... - 51 -
3.2 Minimierungsmaßnahmen ..... - 51 -
3.3 Ausgleichsmaßnahmen ..... - 51 -
3.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ..... - 55 -
3.5 Maßnahmen zur Vermeidung der erheblichen Umweltauswirkungen ... - 55 -
3.6 Quellenverzeichnis / verwendete Gutachten und Literatur (u. a.) ..... - 55 -
3.7 Hinweise auf Schwierigkeiten ..... - 56 -

4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... - 57 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung der Klimatope im Bereich des Plangebiets ..... - 22 -
Abbildung 2: Ausschnitt aus der NO_2-Belastungskarte ..... - 25 -
Abbildung 3: Darstellung der ausgleichspflichtigen „Privaten Grünfläche“ im Plangebiet, ... - 37 -
Abbildung 4: Fundorte von Kreuzkröte, Heidelerche und Feldlerche, bisherige Fläche für CEF-Maßnahmen „Private Grünfläche“, Geltungsbereich VBB 28 ..... - 40 -
Abbildung 5: CEF-Maßnahme für die Kreuzkröte zum Ausgleich der verlorengehenden Gewässer und Landlebensräume auf der privaten Grünfläche. ..... - 53 -
Abbildung 6: Darstellung der arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. ..... - 54 -

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ziele und Grundsätze der Fachgesetze und Verordnungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ..... - 5 -
Tabelle 2: Klimatabelle Oberhausen ..... - 22 -
Tabelle 3: Jahresmittelwerte von NO_2 - Angabe in µg/m³ ..... - 25 -
Tabelle 4: Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen sowie der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnamen ..... - 57 -

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist es, das Möbel- und Einrichtungshaus XXXL / ehemals Möbelstadt Rück vom derzeitigen Standort an der Straßburger Straße / Seilerstraße auf das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost am Brammenring zu verlagern. Mit der dortigen Errichtung eines neuen Möbel- und Einrichtungshauses wird der Einzelhandelsstandort an der Straßburger Straße / Seilerstraße aufgegeben.

Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 (im Folgenden: VBB 28), für das Plangebiet geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst einen Teil der Fläche des ehemaligen Stahlwerkgeländes Ost in der unmittelbaren Nähe der „Neuen Mitte“ sowie in der Nähe des CentrO in Oberhausen. Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung „Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Ost“ setzt fest, dass Handelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig sind. Da das geplante Vorhaben zudem nicht mit den bislang festgesetzten Baugrenzen und den Erschließungsflächen in Einklang zu bringen ist, ist es 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.

1.2 Rechtliche und planerische Zielvorgaben und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zum BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind außerdem Aspekte der Freiflächenplanung im städtischen Bereich (sowie die natur- und artenschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dies wird durch unterschiedliche Rechtsvorschriften begründet.

Neben den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist die Berücksichtigung grünplanerischer Belange im städtischen Bereich auch als Aufgabe und Grundsatz der Bauleitplanung verankert. Diese fordern u. a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten bzw. zu entwickeln“. Diese Grundsätze werden in § 1 Abs. 6 BauGB weiter differenziert. Zudem wird in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Neben der Notwendigkeit der Freiflächenplanung ist nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 13 bis 17 BNatSchG zu berücksichtigen.

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes unterliegen der städtebaulichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auch geprüft, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

Die gegebenenfalls erforderlichen Kompensationsmaßnahmen unterliegen dabei nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Sie sind Voraussetzung für die im Vorfeld beschriebene Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Da artenschutzrechtliche Maßnahmen auch Funktionen für die Kompensation eines Eingriffes in Natur und Landschaft übernehmen können, werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag die artenschutzrechtlichen Maßnahmen übernommen und mit in die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung eingestellt.

Aufgrund der beschriebenen Rechtsgrundlagen sind folgende Bestandteile bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

- die Landschaftsplanung im städtischen Bereich,
- die naturschutzfachliche Eingriffsregelung sowie
- erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG.

Im Baugesetzbuch und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes NRW sind für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert worden.

Tabelle 1: Ziele und Grundsätze der Fachgesetze und Verordnungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) gemäß § 1 Abs. 6 BauGB
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inklusive Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wasser, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) gemäß § 1 Abs. 1 BImSchG.
	TA Lärm	Gemäß Ziffer 1 Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005/07.02 VDI-Richtlinie 2719	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
		Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr und durch das Gewerbe wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Dabei wurden insbesondere die die Verkehrslärmbelastungen unter Berücksichtigung der durch die planbedingten Zusatzverkehre (Neuverkehr) aus dem Plangebiet verursachten Verkehrssteigerungen und die sich daraus ergebenden Lärmbelastungen bzw. Lärmerhöhungen

	Seveso III Richtlinie	innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Dies beinhaltete die Untersuchung der Verkehrsströme, d. h. der vom und zum Plangebiet fahrenden Kfz. Bestehende Immissionsbelastung wird nicht durch die Umsetzung der Planung ausgelöst. In der schalltechnischen Untersuchung ist zum Schutz vor schädlichem Lärm werden u. a. folgende Unterpunkte thematisiert: • Beurteilung des Gewerbe- und Verkehrslärms nach DIN 18005 unter Beachtung der Gebiets- und Nutzungsart • Schutz vor Lärm für die Außenbauteile der Gebäude nach VDI 2719. Weitere Belange, die das Schutzgut betreffen sind: • Prüfung der Seveso-III-Belange. • Begrünungsmaßnahmen • Vorsorgliche Bodenschutzmaßnahmen zur Verhinderung des Austritts von Eluaten (Schadstoffen)
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW)	Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur & Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere – die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie – die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
		Berücksichtigung im vorhabnebzogenen Bebauungsplanentwurf Die planungsrelevanten Arten wurden durch ein artenschutzrechtliches Gutachten (BÜRO LÖKPLAN –März 2023) ermittelt und in der Planung berücksichtigt. Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Fauna in der Planung berücksichtigt. Ein Ruderalbiotop im Geltungsbereich wird überplant. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist zusätzlich für das im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, als „private Grünfläche“ festgesetzte Areal erforderlich. Für die restliche Fläche ergibt sich kein Ausgleich, da diese mit dem

		Bebauungsplan 465, 1. Änderung, bereits als Kerngebiet (MK) ausgewiesen und ausgeglichen wurde. Folgende Vorkehrungen wurden für diese Schutzgut vorgenommen: • Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen auf der Stellplatzanlage, den Wegetrassen und Randbereichen. • Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit. • Errichtung von Sperren für Amphibien um die Baufelder (z. B. Zäune). • Ökologische Baubegleitung (ÖB). • Funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahmen) und großflächige Ausgleichsflächen für Arten- und Naturschutz
Boden und Altlasten	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Gemäß § 1 BBodSchG wird bezweckt, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
		Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Das Plangebiet wird als Altstandort eines Stahl- und Walzwerkes / Fläche mit Bodenbelastungsverdacht geführt und entsprechend berücksichtigt. Überdeckung unversiegelter und unbefestigter Grundstücksflächen mit mind. 0,35 m unbelastetem Boden. Niederschlagswasser ist abzuführen und darf nicht versickert werden.
Wasserhaushalt, Versickerungspotentiale, Gewässer	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion gemäß § 1 WHG.
	Landeswassergesetz NRW (LWG NRW)	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit. Gemäß § 2 LWG NRW sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Ein ordnungsgemäßer Wasserabfluss ist sicherzustellen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit. Zu beachten ist, dass gemäß § 44 LWG NRW Niederschlagswasser von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dies ist hier aufgrund des Altlastenverdachts jedoch nicht möglich. Niederschlagswasser ist abzuführen und darf nicht versickert werden.
		Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Verwendung von adäquaten Baustoffen, damit keine Schadstoffe mobilisiert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Läppkes Mühlenbach abgeleitet.

Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Gemäß § 1 BImSchG ist der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen zu gewährleisten (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt gemäß Ziffer 1 TA Luft.
	Luftreinhalteplan Ruhrgebiet, Teilplan West (2011)	Zeitliche Entwicklung der Reizgase Feinstaub und Stickstoffdioxid, Belastungen und detaillierte Hintergründe mit Anteilen der Verkehrsträger und anderer Emittenten. Skizzierung und Festlegung von Maßnahmen, um eine saubere Luft gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu erreichen.
		Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid werden im bestehenden Zustand erörtert und ausgewertet. Diese werden aus den bestehenden Planwerken des Luftreinhalteplans, des Luftqualitätsüberwachungssystems (Standorte Oberhausen VOBM / VOBM2) und des Staubniederschlags, usw. beachtet. Eine Reduzierung und Vermeidung wurde und wird im Rahmen der Luftreinhalteplanung erbracht. Die Werte werden aktuell deutlich eingehalten.
Klima	Baugesetzbuch (BauGB)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung. Berücksichtigung der klimatischen Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Sinngemäß gelten § 1 Abs. 1 BNatSchG und § 17 UVPG.
		Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Ein Ruderalklimatop (Offenland) im Plangebiet wird in Richtung eines Gewerbeklimatops verändert. Aufgrund des Bebauungsplanes 465, 1. Änderung, wurde dieses bereits ausgeglichen und gewürdigt. Es kommt zu lokalen Auswirkungen, die jedoch im Gesamtzusammenhang mit dem östlich umgebenden weitläufigen Offenland zu betrachten sind. Zur Minimierung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen werden Dachbegrünung, Bäume, Sträucher und Grünstrukturen, die in positiver Weise klimarelevant sind, sowie Blänken (in der ca. 250 m in südlicher Richtung gelegenen Ausgleichsfläche) angelegt.
Landschaft, Siedlungsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz NRW (LG NW)	Gemäß § 1 Abs. 4 und 6 BNatSchG u. § 1 Abs. 1 Nr. 4 LG NW Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Bundeswaldgesetz (BWaldG)	Da sich im Plangebiet keine Gehölze und auch kein Wald befinden, ist dies hier nicht zu beachten.

	Landesforstgesetz NRW (LFoG NRW)	Da sich im Plangebiet keine Gehölze und auch kein Wald befinden, ist dies hier nicht zu beachten.
		Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbild wird durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen und die geordnet gestaltete Bebauung deutlich abgemildert. • Intensive Eingrünung durch mind. 84 großkronige Stellplatzbäume und Randeingrünung mit Laubbäumen. • Die bestehenden Straßenbäume in der als öffentliche Verkehrsfläche des VBB 28 dargestellten Fläche werden zum Erhalt festgesetzt (19 Stück). • Eingliederung des Geländes ins Siedlungsbild und Auflösung der harten architektonischen Kanten durch Bäume. • Festlegung einer Höhenbegrenzung inkl. der Werbeskulptur mit max. 60.5 m NHN (ca. 22 m Höhe). • Anlehnung an die Umgebungshöhen der Bestandsgebäude • Entwicklung einer städtebaulichen Gliederung. • Berücksichtigung von Blickbeziehungen von und zum der den Großraum prägenden Landschaftsmarke des Gasometers Oberhausen. • Gestaltung nicht überbauter Flächen. • Erhalt der vorhandenen benachbarten Wegeverbindungen. • Aufstellung der Werbeskulptur des „roten Stuhls“ als firmentypisches Kennzeichen mit Wiedererkennungswert.
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmale sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
		Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Das Wahrzeichen Oberhausen, der Gasometer, in der Nähe des Plangebietes in 1,3 km Entfernung wird bei der Planung berücksichtigt. Die Sichtbeziehungen zum Denkmal werden gewahrt.

Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, in keinem geschützten Landschaftsbestandteil, enthält kein Naturdenkmal, kein schutzwürdiges Gebiet (flächig, linien- oder punktförmig) nach § 42 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) oder ein Natura-2000-Gebiet (FFH- und europäisches Vogelschutzgebiet).

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen im innerstädtischen Bereich.

Masterplan Emscher Landschaftspark 2010

Das Plangebiet befindet sich in dem Gebiet des großflächigen Masterplans Emscher Landschaftspark 2010 (ELP). Der ELP 2010 ist ein regionales Kooperationsprojekt des Ruhrgebietes, welches die ursprüngliche Planung aus dem Jahr 2005 durch große Flächenerweiterungen fortschreibt. Der Masterplan hat drei Schwerpunkte:

1. Die räumliche Erweiterung des Parks in Form der Vernetzung der regionalen Grünzüge mit den innerstädtischen Grünflächen,
2. die Entwicklung und Festlegung eines integrierten landschaftlichen Leitbildes für das „Neue Emschertal“ als zentrales Leitprojekt des Masterplans und
3. die Fortführung des Parks als integrierte Entwicklungsstrategie, die die Standort- und die Lebensqualität des Emscherraumes nachhaltig entwickelt sowie dabei die Unternehmen, die Bürger und die Städte ebenso wie die Emschergenossenschaft, den Regionalverband Ruhr und das Land zur regionalen Zusammenarbeit mit einbezieht.

Der Masterplan zeigt vor diesem Hintergrund abgestimmte Konzepte und konkrete Projektvorschläge zu den Entwicklungsfeldern Standortentwicklung (Arbeiten und Wohnen im Park), Industrienatur, Parkinfrastruktur und Tourismus, Kultur des Parks, urbane Landwirtschaft und Waldnutzung sowie zur Parkpflege. Die Planungen sollen u. a. der Aufwertung des ELP dienen sowie vielfältige Verknüpfungen und Einbindungen in die Stadt- und Regionalplanung herstellen. Insgesamt soll eine Industrielandschaft in eine urbane Kulturlandschaft transformiert werden. Der ELP wird durch den Regionalverband Ruhrgebiet (RVR) geleitet.

Zusätzlich ist das gesamte Plangebiet Teil des Masterplans Emscher Zukunft. Für das Stadtgebiet Oberhausen sieht dieser den ökologischen Schwerpunkt im so genannten „Emscherknick“ des Bereiches Grafenbusch vor. Schwerpunkt der Freiraumentwicklung im Entwicklungskonzept ist die Schaffung von ökologisch und freiräumlich hochwertig angelegten Uferstreifen und Freiraumstrukturen auf dem schmalen Inselrücken und Wiederzusammenführung der zwischenzeitlich voneinander getrennten Siedlungsbieten über Brückenschläge, den Wohnbestandbestand begleitende Grünzüge und Wege.

Schutzvorschriften anderer Umweltfachplanungen

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Nach § 47 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden regelmäßig auf Grundlage der Umgebungslärmkartierung Lärmaktionspläne in Oberhausen für die am stärksten betroffenen Belastungsschwerpunkte erstellt. Der aktuelle Lärmaktionsplan 2017 wurde am 27. März 2017 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossen. Die Lärmaktionspläne enthalten verschiedene Strategien und Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung.

Die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr mit Kfz- und Schienenverkehr werden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Dabei werden insbesondere die Verkehrsströme vom und zum Plangebiet untersucht.

Oberhausen befindet sich im Bereich des Luftreinhalteplanes (LRP) Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet West (vgl. BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF, 2011) Planergänzung Stadt Oberhausen 2020 (Bezirksregierung Düsseldorf 2020). Der LRP legt erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung der verbindlichen Luftqualitätsziele der „Luftqualitätsrahmenrichtlinie“ (RL 96/62/EG v. 21.11.1996) fest. Sie liefert die Zielvorgabe zur Verbesserung der allgemeinen Luftbelastungssituation und ist abwägungsrelevant. Das Plangebiet ist Bestandteil der Umweltzone Ruhrgebiet (Stufe3) – Teilgebiet Oberhausen, die nur mit grüner Plakette befahren werden kann.

Gemäß der regionalen Maßnahme R15 sollen die Zielsetzungen verfolgt werden, Wohngebiete verstärkt an Fernheiz- und Sammelheizanlagen anzuschließen, Energie aus nicht fossilen Brennstoffen zu nutzen und bauliche Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen zu vermeiden.

Denkmalschutz

In ca. 1,3 km Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich der in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragene Gasometer Oberhausen.

Die Stichstraße (im Plangebiet) mit ihren Randbereichen nördlich des Sonstigen Sondergebietes und deren Verlängerung bis zur Osterfelder Straße bildet eine wichtige Sichtachse auf dieses denkmalgeschützte Wahrzeichen (vgl. Kap. 2.8.1).

Diese Sichtachse gilt es zu erhalten und optisch störende Einflüsse (z.B. durch große Werbeanlagen) zu vermeiden.

Eintragungen des Bodendenkmalschutzes existieren nicht.

1.3 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit der konkreten Planungsabsicht für ein Möbelzentrum befindet sich innerhalb des Brammenrings in Oberhausen, östlich der „Neuen Mitte“, nahe des „Westfield CentrO“. Der Geltungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, den zentralen Bereich des Flurstückes Nr. 217 sowie die Flurstücke Nr. 178 und 179. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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; ca. 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; ca. 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 Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,61 ha.

Ferner wurden auf einer Nebenkarte im VBB Nr. 28 „Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleich“ dargestellt, welche sich südlich des Plangebietes in der Nähe befinden. Diese wurden aufgrund des Erfüllungerfordernisses für natur- und artenschutzrechtliche Kompensationen festgesetzt. Sie befinden sich ebenfalls in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, und umfassen die Flurstücke Nr. 224, 225 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 160 mit einer Gesamtgröße von 1,06 ha. Einzelheiten dazu finden sich im Kapitel 3.3 Ausgleichsmaßnahmen bzw. in der Begründung (Teil A) in Kapitel A 2 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich.

1.4 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Möbel- und Einrichtungshäuser“ festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Es umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit allen für das Vorhaben überplanten Flächen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen die Errichtung des von der Vorhabenträgerin geplanten Vorhabens.

Im festgesetzten Sondergebiet von 4,28 ha Größe ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben - Möbel- und Einrichtungshäusern - mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 35.000 m². Davon sollen auf einer maximalen Verkaufsfläche von 3.200 m² zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Zudem soll eine vorgelagerte Stellplatzanlage für 500 Pkws und insgesamt 50 Fahrrad-Stellplätze (davon 10 Stellplätze für Lastenräder) entstehen. Ein Teil der Stellplatzanlage wird im Südwesten mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien überdacht (siehe VEP). Für die notwendigen oberirdischen Versiegelungen durch Gebäude und Stellplätze setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Kompensation eine Dachbegrünung und die Bepflanzung der Stellplatzanlage und der Grundstücksränder mit Bäumen fest. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine sichere, abmarkierte Wegeführung zu den Eingängen des Möbelzentrums verbindlich eingeplant. Diese mündet an zwei Stellen in der andienenden zukünftig öffentlichen Stichstraße vom Brammenring. Die innerhalb der Stichstraße vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Der im Einfahrtsbereich der Stellplatzanlage zu beseitigende Baum wird nach der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen innerhalb des Plangebietes oder im näheren Umfeld ersetzt.

Für die Dachflächen der Gebäude wird eine extensive Dachbegrünung zu mind. 60 % textlich festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2). Hierzu wird eine Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht von 10 cm und ein dauerhafter Erhalt der Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung soll namentlich den Belangen des Klimaschutzes Rechnung tragen, Tieren und Pflanzen als Lebensraum dienen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt werden. Photovoltaik- oder Solaranlagen sind dabei in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Möbel- und Einrichtungshäuser) wird in dem sonstigen Sondergebiet mit 60,5 m über NHN festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Dies entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 22 m bezogen auf das derzeitige Geländeniveau von ca. 38,3 m ü NHN. Zur Gewährleistung einer extensiven Dachbegrünung werden innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes ausschließlich Flachdächer zulässig sein (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Zudem ist die Errichtung einer Werbeskulptur, des roten Stuhls, sowie in den Grundstücksrandbereichen von Fahnenstaffeln zulässig (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3).

Zur Gewährleistung des Brandschutzes und für die damit verbundene Versorgung des Möbel- und Einrichtungszentrums mit Löschwasser ist die Errichtung von zwei Sprinklertanks mit einem Pumpenhaus erforderlich. Dementsprechend erfolgt für die gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes dazu vorgesehenen Fläche die Festsetzung als Fläche für Nebenanlagen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Photovoltaik- und / oder Solaranlagen sollen auf dem großflächigen Flachdach des Möbelzentrums installiert werden, wo eine effizientere Nutzung gegeben ist. Entsprechende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Neben der Ansiedlung des Möbelzentrums im Sonstigen Sondergebiet soll die derzeit private Stichstraße (0,32 ha) öffentlich gewidmet werden und ist deshalb als festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Teil des räumlichen Geltungsbereichs. 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)“. In Verlängerung der Stichstraße wird des Weiteren 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.

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.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst dabei eine Fläche von ca. 4,61 ha.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem und den folgenden Kapiteln werden die Umweltauswirkungen auf das Plangebiet dediziert untersucht und dargestellt.

2.1 Schutzgut Fläche

Die BUNDESREGIERUNG (2022) hat sich im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern (Ist-Wert 2015: 66 ha /Tag). In Anlehnung an das Bundesziel will auch die NRW-Landesregierung einen angemessenen Beitrag zur Erreichung des Bundesziels leisten. Mit der UVP-Änderungsrichtlinie und deren Umsetzung in das UVPG und BauGB ist u. a. der Schutzgutkatalog um das Schutzgut „Fläche“ erweitert worden. Im Erwägungsgrund Nr. 9 der o. g. Richtlinie werden als relevante Aspekte u. a.

- Auswirkungen auf die betroffenen Flächen,
- insbesondere auf den Flächenverbrauch und den Boden,
- einschließlich organischer Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und Bodenversiegelung genannt.

Ziel der UVP-Änderungsrichtlinie ist eine stärkere Gewichtung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung einzelner Projekte bzw. Planvorhaben und deren Minimierung.

Das Plangebiet ist derzeit hauptsächlich eine Industriebrache mit einem großflächigen versiegelten Bereich. Ein ca. 14.000 m² großer Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, als „private Grünfläche“ mit CEF-Maßnahmen für die bedrohte Amphibienart Kreuzkröte festgesetzt, für die ein regelmäßiger Gehölzrückschnitt erfolgt. Zudem ist die derzeit private Stichstraße zum Baumarkt (0,33 ha) versiegelt. Eine weitergehende anthropogene Nutzung findet nicht statt. Das heißt ca. 22 % des Plangebietes ist bereits im Bestand vollständig versiegelt, der Rest ist unversiegelt. Dieser ist nicht von Wegen zerschnitten.

Planungsrechtlich ist für das Plangebiet auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände Ost in großen Teilen bereits ein Kerngebiet nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, festgesetzt. Es wird keine neue Fläche verbraucht, sondern lediglich umgeplant. Eine Ausnahme bildet jedoch die als „private Grünfläche“ festgesetzte Fläche (CEF-Maßnahme), die naturschutzrechtlich ausgeglichen wird.

Im Übrigen ist es aufgrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden auch hier sinnvoll, diesen innerstädtischen Bereich des Plangebietes einer neuen Bebauung zuzuführen anstatt diese im Umland auf naturnäheren und bislang unbebauten Flächen zu realisieren.

Das Gelände von einem gering bis mäßig wertvollen Biotop Landschaftsrasen und schütterem Jungbaumaufwuchs geprägt, dem in Teilbereichen planungsrelevante Arten eine artenschutzfachliche Aufwertung geben. Die Fläche ist durch die jahrzehntelange Stahlwerksnutzung anthropogen erheblich umgestaltet und vorbelastet. Sie weist insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Fläche auf.

2.2 Schutzgut Boden und Altlasten

2.2.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands

- *Naturräumliche Einordnung*

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Großlandschaft des Niederrheines, bzw. dem Niederrheinischem Tiefland (Region Ziffer 57) mit der Naturräumlichen Zuordnung der Mittleren Niederrheinebene (Ziffer 575), Unterpunkt „Rechtsrheinische Niederterrassenebene“ (Ziffer 575.3).

- *Bodentypen und geologischer Hintergrund*

Eine Abfrage des Geoportal NRW (https://www.geoportal.nrw/, Zugriff am: 14.03.2023) ergab, dass im Plangebiet außer der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (1:50.000) keine lokale Kartierung existiert.

Die geologischen Übersichtskarten geben für das Plangebiet grob folgende Informationen: Das Gebiet liegt in einer nacheiszeitlichen und rezenten Niederterrasse der Emscher, die von Sand und Kies, z. T. Steine, lokal überlagert mit Hochflutablagerung, gebildet wird. Die Entstehung ist fluviatil. Über diesen Schichten wurden die vorgenannten künstliche Aufschüttung aufgetragen.

Im Zuge der vorausgegangenen industriellen Nutzung sind die geologischen Schichten von Anschüttungen mit einer Mächtigkeit bis zu 3- 5 Metern überdeckt worden. Weitere Bodenbewegungen gingen mit den Abbrucharbeiten und Bautätigkeiten im Zuge der Erschließung des gesamten Geländes einher. Dementsprechend weisen die Böden eine sehr geringe Bedeutung sowohl hinsichtlich der biotischen Lebensraumfunktion als auch hinsichtlich der Speicher- und Reglerfunktion auf.

- *Jetziger Zustand und Planung, Altlasten*

Das Plangebiet des ehemaligen Stahlwerksgeländes ist als Teil einer Fläche mit Bodenbelastungsverdacht unter der Katasternummer J11.001 registriert. Es befindet sich in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 217 (Vorhabengebiet für das Möbel- und Einrichtungszentrum) und die Flurstücke Nr. 178 und 179 für die geplante öffentlich zu widmende Stichstraße (derzeit privat). Folgende Hinweise auf Bodenbelastungen liegen vor:

- Es handelt sich um den Altstandort eines Stahl- und Walzwerkes.

Die Stahlerzeugung an diesem Standort geht auf die Gründung der Gutehoffnungshütte zurück, die hier 1870/72 den Hüttenbetrieb zur Erzeugung von Roheisen aufgenommen hat. Im Laufe der Betriebsentwicklung wurden zahlreiche, moderne Verfahren in die Eisen- und Stahlerzeugung des Werkes integriert. In den Kriegsjahren 1944/45 kam es zu Kriegsschäden in Teilbereichen der Produktionsanlagen. Zwischen 1966 und 1982 folgte die schrittweise Stilllegung und der Rückbau auf Teilflächen des Werkes der Thyssen Niederrhein AG. 1980 wurde als letzte technische Neuerung das Elektrostahlwerk erbaut. 1997 stellte das größte deutsche Elektrostahlwerk seine Produktion ein.

Aufgrund der industriellen Vornutzung im Vorhabengebiet bzw. dem Gesamtgelände „ehemaliges Stahlwerk Ost“ gilt die Gesamtfläche und somit auch die Fläche des Vorhabenstandorts als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Aufgrund möglicher unterirdischer Bauwerksreste und der teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken erforderlich. Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Im Einzelfall können Auskofferungsmaßnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadt Oberhausen vorzulegen. Zur Beschreibung der Altlastensituation sowie notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind die Angaben in Kapitel 2.2.2 zu beachten.

Die Untersuchungen zur Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das gesamte Stadtgebiet von Oberhausen haben seinerzeit ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor ca. 1970) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet sind.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann es zu zwei alternativen Entwicklungen im Plangebiet kommen: Entweder die Planung des Bebauungsplanes Nr. 465, 1. Änderung, wird durchgeführt, oder die Fläche wird weiterhin sich selbst überlassen bzw. wird in der festgesetzten privaten Grünfläche gem. des Pflegekonzeptes (= zyklisch ein kräftiger Gehölzrückschnitt) entwickelt.

Sollte es zu einer Überbauung kommen, steigt naturgemäß der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück. Bliebe die künstliche Aufschüttung weiterhin unversiegelt, würde es hingegen fortwährend zu möglichen Auswaschungen von Schadstoffen (Elution) aus dem Anschüttungsmaterial kommen. Dies könnte zu einer Verschlechterung der Boden- und Grundwasserqualität führen.

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wirkungen und Wirkintensität (Auswirkungsanalyse)

Die Analyse der Umweltauswirkungen erfolgt differenziert nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen.

a) bauzeitbedingt

- zeitweise Beeinträchtigung durch Verdichtung oder Verschmutzung
  - Verdichtungen und Verschmutzungen sind nach geltendem Recht nicht zulässig und sind durch vorbeugende Maßnahmen zu vermeiden. Sollten sie dennoch auftreten, sind diese unmittelbar zu beseitigen.
  - In diesem Zusammenhang sind mögliche Schadstoffmobilisationen aus der vorhandenen Altablagerung bei Tiefbauarbeiten von besonderer Bedeutung. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen sind Erdarbeiten grundsätzlich fachgutachterlich zu begleiten. Dieses ermöglicht eine angemessene Reaktion auf den Kontakt mit dem belasteten Boden.
  - Außerhalb des vorhabenbezogenen B-Plangebietes sind temporäre Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten. Es ist sichergestellt, dass keine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des vorhabenbezogenen B-Plangebietes erfolgt, weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen.
  - Vor diesem Hintergrund werden die grundsätzlich denkbaren bauzeitbedingten Wirkintensitäten der Auswirkungen auf den Boden als geringfügig eingestuft.

b) anlagebedingt

- dauerhafter Verlust von natürlich gewachsenem Boden
  - das Plangebiet ist gemäß den vorgenannten Einstufungen und Gutachten als ehemaliger weitgehend zurückgebauter Standort des Stahlwerks Ost als Altlastenverdachtsfläche mit anthropogen veränderten Böden (Auftragsboden) und als teilweise versiegelt oder überbaut (Gebäudehallenreste) beschrieben. Somit kommt es zu keinem Verlust von natürlich gewachsenem Boden.
  - Die Wirkintensität ist aufgrund des fehlenden Verlustes von empfindlichen Bodenstrukturen als „nicht vorhanden“ einzustufen.

c) betriebsbedingt

- schädliche Bodenveränderungen
  - vor dem Hintergrund der vorhandenen Vorbelastungen (ehem. Industriestandort) sowie weiterer bebauter Bereiche im direkten Umfeld, sind keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten.
  - Auf eine detaillierte Auswirkungsanalyse kann deshalb im Weiteren verzichtet werden.

Ermittlung der Auswirkungsstärke und verbleibende planbedingte Auswirkungen

Eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle wird dann erreicht, wenn die gegebene Wirkintensität mindestens mittel ist. Für den Flächenverbrauch der sehr gering empfindlichen Böden im Plangebiet wird lediglich eine sehr geringe Auswirkungsstärke erreicht. Diese Annahme gilt also auch für die später überbauten und/oder versiegelten Bereiche. Es liegt diesbezüglich keine planbedingte erhebliche Auswirkung vor.

2.2.4 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB folgende Kennzeichnung.

„Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind im Bereich unversiegelter und unbefestigter Grundstücksflächen, insbesondere der Vegetationsflächen um das Möbelhaus und um die Stellplatzflächen, in einer Mindeststärke von 0,35 m Überdeckungen mit ausschließlich natürlichen Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen, in den angegebenen Mindestschichtstärken aufzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmen können in Abstimmung der Stadt Oberhausen, Untere Bodenschutzbehörde, zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Maßnahmen als die oben beschriebenen gleichwertig sind.

Erläuterung:

Das Gelände des ehemaligen Stahlwerkes Oberhausen ist von über 130 Jahren intensiver industrieller Nutzung geprägt. Sowohl die zahlreichen Produktionsanlagen als auch die flächendeckenden Anschüttungen überwiegend industrieller Reststoffe haben einen typischen Altstandort der Schwerindustrie hinterlassen, der Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweist. Die Bodenbelastungen sind bei den geplanten Bautätigkeiten zu berücksichtigen. Eine Baugrunduntersuchung ist für Baumaßnahmen obligatorisch. Im Übrigen siehe auch Hinweis Nr. 4.“

Der Hinweis Nr. 4 lautet wie folgt:

„Aufgrund der Altablagerungssituation im gesamten Plangebiet sind sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen fachgutachterlich überwachen zu lassen. Aufgrund möglicher unterirdischer Bauwerksreste und der teilweise mehrere Meter mächtigen künstlichen Anschüttungen wird eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken empfohlen. Im Einzelfall können Auskofferungsmaßnahmen von lokalen Belastungen erforderlich sein."

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands

Niederschlagswasser / Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Teileinzugsgebiet der Emscher, die in den Rhein mündet.

Für alle Flächen im Plangebiet soll aufgrund der Altlastenproblematik präventiv unbedingt von einer direkten Versickerung abgesehen werden. Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungssituation ist eine Auswaschung von Schadstoffen und damit verbunden eine Belastungssituation des Grundwassers zu befürchten. Das Niederschlagswasser ist deshalb zu sammeln und über den vorhandenen Regenwasserkanal abzuführen. Diese Situation findet sich auch bei den baulichen Nutzungen der Umgebung wieder. Dem allgemeinen Grundsatz zur Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 44 Landeswassergesez (LWG) wird somit nicht gefolgt.

Es ist vorgesehen, dass das Regenwasser vor der Einleitung in den Vorfluter, Läppkes Mühlenbach, in einer Regenwasserbehandlungsanlage behandelt wird. Das in den umliegenden Straßenverkehrsflächen des Plangebietes vorhandene Kanalnetz für Niederschlagswasser ist entsprechend dimensioniert. Die Regenwasserbehandlung wird von der Stadt Oberhausen (Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) außerhalb des Plangebietes vor der Einleitung in Läppkes Mühlenbach derzeit geplant und bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens funktionstüchtig errichtet.

Derzeit führt der Regenwasserkanal über ein Drittgrundstück. ~~Der Stadt Oberhausen wurde inzwischen ein Betretungsrecht eingeräumt.~~ Die Eigentümerin hat der Stadt Oberhausen im Februar 2023 ein Betretungsrecht eingeräumt, um den Zustand des Kanals zu begutachten, diesen von oberirdischer Bepflanzung freizuschneiden und abschließend zu vermessen. ~~Zwischen der Stadt Oberhausen und der Flächeneigentümerin laufen positive Verhandlungen, die zur einer vertraglichen Einigung (Sicherung über eine Grunddienstbarkeit oder Erwerb der Fläche) führen, damit die Entwässerung dauerhaft gesichert ist.~~ Um das Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Abwassertechnik behandelt in den Läppkes Mühlenbach einleiten zu können, plant die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO) mit hoher Priorität den Bau der Regenwasserbehandlungsanlage. Gemäß ersten Vorplanungen ist die Regenwasserbehandlungsanlage ca. 40 m westlich des Läppkes Mühlenbachs vorgesehen. Die Stadt Oberhausen befindet sich aktuell in weiteren Verhandlungen mit der Eigentümerin, um den Kanal über eine im Grundbuch eingetragene (Grund-)Dienstbarkeit langfristig zu sichern. Aufgrund des derzeitigen positiven Verlaufs der Verhandlungen geht die Stadt Oberhausen davon aus, dass eine Vereinbarung über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit der Eigentümerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt erzielt werden kann. Des Weiteren ist beab-

sichtigt, dass die WBO und die Stadt Oberhausen vor Satzungsbeschluss eine gemeinsame Absichtserklärung bzw. eine Kooperationsvereinbarung schließen, nach der die Fertigstellung der Regenwasserbehandlungsanlage spätestens für das Jahr 2025 angestrebt wird.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In der „Privaten Grünfläche“ finden sich lediglich sehr kleinflächige angelegte Stillgewässer als Laichgewässer für die Kreuzkröte. Der Läppkes Mühlenbach befindet sich nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie.

Hochwasser

Ein Ziel des Umweltschutzes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Gewährleistung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB. Eine Untersuchung bzgl. Hochwasserschutz ist daher notwendig. Das Plangebiet war bislang nicht von einem Hochwasserereignis betroffen und wird nicht in Gefahren- oder Risikokarten ($HQ_{häufig}$, $_{100}$ und $_{extrem}$) geführt. Die Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses für das Plangebiet ist daher äußerst gering. Eine Gefährdung kann somit hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Starkregenereignisse

Gemäß den Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) finden an 20-30 Tagen Starkniederschläge mit einer Niederschlagssumme von 10 mm statt. An 0-5 Tagen sind Starkniederschläge mit einer Niederschlagssumme von 20 mm zu erwarten. Starkniederschläge mit einer Niederschlagssumme von 30 mm werden an 0-3 Tagen prognostiziert.

Zum großen Teil würde der Starkregen auf einen Kundenparkplatz treffen, der für sich genommen keine sensible Nutzung darstellt.

Im Plangebiet wird von einer direkten Versickerung des Regenwassers aufgrund der Altlastenproblematik des gesamten Plangebietes abgesehen, da bei dieser Fläche der Austritt von Eluaten und damit verbunden eine Belastungssituation des Grundwassers zu befürchten ist. Aus diesem Grund besteht im Plangebiet ein Trennsystem für die Entwässerung, an welches das Grundstück angeschlossen werden wird. Über das System erfolgt nach einer Reinigung in einer Regenwasserbehandlungsanlage die Einleitung von Regenwasser in den Läppkes Mühlenbach.

Da eine großflächige direkte Versickerung im Plangebiet ausgeschlossen werden muss, wird die Parkplatzbegrünung sowie die Begrünung von 60% der Dachfläche des Möbelmarktes einen Teil der prognostizierten Regenmenge aufnehmen und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgeben.

Vor dem Hintergrund einer Prognose auf ein 100jähriges Hochwasser- bzw. Starkregenereignis werden die möglichen Folgen für das Vorhaben und die umliegenden Flächen im Gebiet als beherrschbar angesehen.

Grundwasserneubildungsrate

Eine leichte Absenkung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes ist möglich, da das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und der Regenwasserkanalisation zugeführt wird. Eine Zuführung dieses Wassers durch den Boden zum Grundwasserleiter ist aufgrund der Ausweisung des

Plangebietes als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht nicht geboten. Es könnten Schadstoffe ausgeschwemmt werden.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es wird keinerlei Veränderungen des Umweltzustandes geben. Im Plangebiet wird das Niederschlagswasser weiter ungefiltert in den belebten Oberboden gelangen, was das Risiko des Ausschwemmens von Eluaten (Schadstoffen) birgt.

2.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wirkungen und Wirkintensität (Auswirkungsanalyse)

Die Analyse der Umweltauswirkungen erfolgt differenziert nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen.

a) bauzeitbedingt
   - Verschmutzungsgefährdung / vorübergehende Grundwasserabsenkung
     - Durch die selbstverständlich nicht erfolgende (und nicht zulässige) Versickerung von Schmutzwasser im Vorhabensbereich und Einhaltung der geplanten Entwässerung auch während der Bauzeit ist eine Gefährdung des Grundwassers weitestgehend ausgeschlossen.
     - Eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung / Wasserhaltung ist nicht vorgesehen.
     - Die Wirkintensität ist unter der Prämisse der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (geplante Entwässerung) als gering einzustufen.

b) anlagebedingt
   - dauerhafte Versiegelung von versickerungsfähigem Untergrund
     - Durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 465 (1. Änderung) ist die betrachtete Fläche bzw. der versickerungsfähige Untergrund bereits überwiegend als bebaubar anzunehmen.
     - Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Einzelheiten dazu sind auf der Bauantragsebene zu klären.
     - Die Wirkintensität wird aufgrund der geplanten Versiegelung von versickerungsfähigem Untergrund als gering eingestuft. Aufgrund der Altlastenproblematik und des Risikos des Ausschwemmens von Schadstoffen ist von vornherein keine Versickerung vorgesehen.
   - Ableitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter
     - Die vollständige Ableitung des Niederschlags in die Regenwasserkanalisation und Hinleitung zum Läppkes Mühlenbach hat eine Verringerung der Neubildungsrate des Grundwassers zur Folge.
     - Die Wirkintensität wird aufgrund der lokalen Ausdehnung der Versiegelung als gering eingestuft.
     - Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass wegen der Altlastenproblematik und des damit verbundenen Risikos des Ausschwemmens von Schadstoffen vorsorglich keine Versickerung stattfindet, wird dieser „Nachteil“ im Sinne einer Risikoabwägung hingenommen.

c) betriebsbedingt

- Zunahme von Schadstoffbelastungen
  - Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass wegen der Altlastenproblematik und des damit verbundenen Risikos des Ausschwemmens von Schadstoffen (Eluaten) vorsorglich keine Versickerung stattfindet, ist eine Abnahme der Schadstoffbelastung zu erwarten.
  - Im Hinblick auf die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Plangebiet werden die bestehenden Leitungen und Kanäle verwendet. Diese befinden sich innerhalb der in Ost-Westrichtung ausgerichteten Stichstraße.
  - Vor dem Hintergrund der gegebenen Vorbelastungen im direkten städtisch industriellen Umfeld und der geplanten Entwässerung ohne Versickerung bzw. der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Kanalnetz ist eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge zu vernachlässigen.
  - Die Wirkintensität ist vor diesem Hintergrund als sehr gering / nicht gegeben einzustufen.

Ermittlung der Auswirkungsstärke und verbleibende planbedingte Auswirkungen

Eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle wird dann erreicht, wenn die gegebene Wirkintensität mindestens mittel ist.

Es ist festzustellen, dass die dauerhafte Versiegelung/Überbauung versickerungsfähiger und bereits überplanter Standorte (geringe Wirkintensität) bei einer geringen Schutzgutempfindlichkeit nicht als erhebliche planbedingte Auswirkung auszuweisen ist. Die Verringerung der Neubildungsrate des Grundwassers wird aufgrund der eher kleinflächigen Ausdehnung und v. a. aufgrund der vorsorglichen Risikoabwägung (vorhandene Bodenbelastung) zugunsten eines Verzichts auf die Versickerung als gering eingestuft.

2.3.4 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Kleinflächig ist eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu befürchten. Dies ist jedoch als weniger gravierend zu beurteilen als das Risiko, dass Schadstoffe aus dieser Fläche mit Bodenbelastungsverdacht ausgeschwemmt werden (siehe oben).

2.4 Schutzgut Klima/Luft

2.4.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Oberhausen. Die Checkliste Klimaschutz der Stadt Oberhausen, die den Bereich der Klimaanpassung beinhaltet, wird angewendet (s. Anlage 6 der Begründung (Teil A)).

Makroklima

Aus klimatischer Sicht unterliegt die Stadt Oberhausen der Klassifizierung nach KÖPPEN UND GEIGER in Cfb. Diese Klassifizierung steht dabei für ein immerfeuchtes (Cfb) und warmgemäßigtes Klima (Cfb) mit warmen Sommern (Cfb) und ist der am häufigsten vorkommende Klimatyp in Mitteleuropa.

Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 804 mm und die jährliche Durchschnittstemperatur lag nach Daten des INTERGOVERNMENTAL PANEL ON CLIMATE CHANGE (IPCC) in den Jahren 1960-1990 bei ca. 10,1 °C. Diese können je nach Jahr jedoch deutlich schwanken. Der wärmste Monat ist durchschnittlich der

August, der kälteste der Januar. Die untenstehende Tabelle einer anderen Quelle belegt die Zahlen des IPCC, da diese sich ähneln (Durchschnittstemperatur 10,7 °C; Niederschlagsmenge 874 mm).

Tabelle 2: Klimatabelle Oberhausen

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
ø. Temperatur (°C)	2,9	3,3	6	10,1	14	17,1	19	18,5	15,4	11,4	7	3,8
Min. Temperatur (°C)	0,6	0,5	2.3	5,3	9,4	12,5	14,7	14,4	11,7	8,5	4,6	1,7
Max. Temperatur (°C)	5,1	6,3	9,9	14,5	18,2	21,2	23,1	22,5	19,2	14,6	9,4	5,9
Niederschlag (mm)	78	64	65	55	65	75	84	85	72	71	75	85

Online unter: https://de.climate-data.org/europa/deutschland/nordrhein-westfalen/oberhausen-6302/ (zuletzt abgerufen am 07. Sept. 2022)

Mikroklima

Der Begriff Mikroklima beschreibt zum einen die klimatischen Bedingungen in Bodennähe bis hin zu einer Höhe von etwa zwei Metern und zum anderen das Klima, welches in einem kleinen, genau definierten Bereich vorherrscht. Die kleinräumigen Klimate werden u. a. durch die Größe der Strahlungsbilanz bestimmt. Das Mikroklima und die Strahlungsbilanz werden auch durch den Untergrund beeinflusst.



Abbildung 1: Darstellung der Klimatope im Bereich des Plangebiets
Erläuterung: Der rot-gestrichelte Umgriff kennzeichnet den Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 28 – Entwurf. Quelle: FIS LANUV 2023.

- FIS LANUV

Nach dem Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) wird das Plangebiet wie die weiträumige Umgebung im Umkreis als Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“ geführt. Die umliegenden Gebiete werden v.a. als offene und dichte Gewerbe- und Industrieklimatope dargestellt (vgl. Abbildung 1).

Das Plangebiet hat tagsüber (15h) eine starke thermische Belastung der Grünflächen. Der Index der physiologischen Äquivalenttemperatur (PET) entspricht 35,5°C. Dieser Index umfasst nicht nur die Lufttemperatur, sondern auch weitere Einflussfaktoren auf das thermische Empfinden des Menschen,

wie die Luftfeuchtigkeit, Windgeschwindigkeit oder Strahlungstemperatur. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Klimawandel-Vorsorgebereich. In der Nacht (4h) weist das Plangebiet nach der entsprechenden LANUV-Klimaanalysekarte eine Temperatur von 17°C und einen mittleren Kaltluftvolumenstrom der Grünflächen von Ost nach West auf. In der Gesamtbetrachtung tags/nacht wird das Plangebiet als Grünfläche eingeordnet, dass eine mittlere Ausgleichsfunktion besitzt. Auch hier ist zu beachten, dass diese Flächeneinheit die weiträumige Umgebung des Plangebiets im Umkreis miterfasst. Hinsichtlich des Anteil der Bevölkerung, der von einer ungünstigen oder sehr ungünstigen thermischen Situation betroffen ist, wird für den gesamten großflächigen Stadtraum Oberhausen der Bereich > 50 bis 75% angegeben, Tendenz steigend (+ 17 %).

Die große Freifläche des ehemaligen Stahlwerkgeländes (Plangebiet) hingegen besitzt noch der Gehölzgarten Ripshorst im Norden, die Waldbereiche südlich der Bahnlinie und der Gleispark Frintop im Osten ein gutes Potential zur Generierung von Kaltluft. Der Rhein-Herne-Kanal im Norden dient als Frischluftleitbahn für angrenzende Gebiete. Er ist jedoch von der prägenden Randbebauung zu dem oben beschriebenen Kaltluftentstehungsgebiet des ehemaligen Stahlwerkgeländes bereits durch eine Zäsur durch Bebauung oder Infrastruktur abgetrennt. Im Plangebiet kann erwartet werden, dass die Luft leicht abkühlt. Ähnlich verhält es sich mit den benachbarten Gebieten rund um das Plangebiet, in denen bislang keine Bebauung stattgefunden hat (vgl. Abbildung 1). Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 465, 1. Änderung, in diesem Gebiet, ist eine Bebauung zumindest in Planung und bereits naturschutzrechtlich ausgeglichen. Aufgrund der vorgesehenen Planung des Gesamtbereichs Neue Mitte Oberhausen ist zu erwarten, dass sich das Plangebiet in ein offenes Gewerbe- und Industrieklima oder Vorstadtklima ändern wird.

Die Strahlung trifft derzeit aufgrund des spärlichen Bewuchses des ehemaligen Stahlwerksgeländes größtenteils im Ganzen auf den Boden auf. Dieser besitzt jedoch keine wärmespeichernde Substanz.

In der Karte der Planungsempfehlung der Regionalplanung Thema Klima werden Kaltluftleitbahn oder Kaltlufteinziehungsgebiet aufgeführt. Bzgl. des Plangebiets bedeutet dies, dass Kaltluftströmungen vom Osten durch das Plangebiet Richtung Westen strömen.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass sich die klimatische Qualität lediglich geringfügig verschiebt. Die Umsetzung der Planung bewirkt, dass sich der Klimatop von jenem Bestandsklimatop des Klimas innerstädtischer Grünflächen *anteilig* in den offenen Gewerbeklimatop / Vorstadtklima der Neuen Mitte anpasst. Da jedoch die westlich und nördlich benachbarten Grundstücke auch mit Einzelhandelsnutzungen mit überdurchschnittlichem Flächenverbrauch belegt sind und derzeit trotzdem noch im Klimatop innerstädtischer Grünflächen geführt werden (vgl. Abb. 1, zuletzt abgerufen am 23.02.2023), ist stark anzunehmen, dass sich durch die Realisierung der Planung allein keine Änderung des Klimatops ergibt. Die Klimatope werden innerhalb dieses Großraums verschoben und homogenisiert.

- Geoviewer RVR

Die Karten des „Klimaserver“ des Regionalverbandes Ruhrgebiet ergeben vergleichbare Inhalte. Es würde an dieser Stelle jedoch den Rahmen sprengen, dies trennscharf dazulegen. In Kürze werden dennoch nachfolgend die wichtigsten zusätzlichen Erkenntnisse dargelegt.

Auf der Karte der *regionalen Klimatope* wird ein Freilandklima wie über landwirtschaftlichen Nutzflächen mit zumeist emissionsarmen und deshalb bedeutsamen Frischluft- mit hoher Bedeutung als Kaltluftproduktionsgebiet dargestellt.

In der *Klimaanalysekarte* werden für das Plangebiet samt Umgebung die klimatischen Gunstfaktoren der geringen Wärme- und Schwülebelastung mit einem hohen bioklimatischen Stellenwert als Erholungsraum, die geringen Windströmungsveränderungen und guten frontalen Austauschverhältnisse aufgezeigt. Der Bereich ist ein bedeutender klimaökologischer Ausgleichsraum für die angrenzenden Strukturen. Er zeichnet sich durch eine hohe Kaltluftproduktion und eine starke Abkühlung in der Nacht aus und produziert keine Emissionen. Demgegenüber stehen die klimatischen Ungunstfaktoren der geringen Rauigkeit des Geländes, der einen Winddiskomfort fördert, der im Winter und in den Übergangsjahreszeiten die Freizeitaktivitäten auf diesen Flächen einschränkt. Der Bereich hat ein hohes klimatisches Immissionspotential durch Bodeninversion während autochthoner Strahlungsnächte, es besteht eine Akkumulationsgefahr im Bereich der Kaltluftsammelbecken beim Vorhandensein bodennaher Schadstoffemittenten und eine hohe Anzahl von Heiztagen.

Als *klimaökologische Funktion* wird für das Plangebiet samt v. a. westlich anschließender Umgebung „Industrie- und Gewerbegebiet" dargestellt.

In der *Planhinweiskarte* ist „Grünvernetzung" mit zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen zur Vernetzung der bestehenden Grünflächen eingetragen. Dadurch wird die bioklimatische und lufthygienische Situation verbessert und ein wichtiger Pufferraum geschaffen und stadtklimatische Belastungen abgemildert.

Luft

Nach dem Luftreinhalteplan (LRP) Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West Planergänzung Stadt Oberhausen 2020 (Bezirksregierung Düsseldorf 2020) - wird die Feinstaubbelastung (PM10) in Oberhausen mit einem Jahresmittelwert von 22 µg/m³ und die Überschreitung des zulässigen Tagesmittelwertes mit 6 Tagen angegeben. 2021 lag die Feinstaubbelastung (PM10) hingegen bei 21 µg/m³. Ebenso konnte die Belastung mit Partikeln einer Größe kleiner als 2,5 µm (PM2,5) unter dem einzuhaltenden Immissionsgrenzwert von 25 µg/m³ im Jahresmittel gehalten werden.

Der Jahresmittelwert der NO_2-Konzentration ist für Oberhausen mit 21 µg/m² (2018) hergeleitet worden. Für den Schadstoff NO_2 ist ein Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel festgelegt und für den Schadstoff PM10 gelten Grenzwerte von ebenfalls 40 µg/m³ im Jahresmittel sowie ein Tagesmittelwert von 50 µg/m³, welcher maximal 35-mal pro Jahr überschritten werden darf.

Zur Feststellung von Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet sind die Messungen von PM10- und NO_2-Belastungen (Feinstaub und Stickoxid) ausschlaggebend. Im Stadtgebiet von Oberhausen befinden sich mehrere Messstandorte des Luftqualitätsüberwachungssystems LUQS, durch welche die Luftschadstoffbelastungen ermittelt werden. Für das Verfahren relevant sind die Stationen VOBM und VOBM 2 an beiden Seiten der Mühlheimer Straße auf der Höhe zwischen der Ebertstraße und der Freiherr-vom-Stein-Straße (ca. 2,3 km südwestlich vom Plangebiet entfernt).

Die Stickstoffdioxidbelastung liegt an der vorgenannten Messstation leicht oberhalb des zulässigen Grenzwertes von 40 µg/m². Der mehrjährige Trend lässt sich wie folgt zusammenfassen: An den beiden Messstationen an der Mülheimer Straße lagen die Jahreskennzahlen für 2019 mit Werten von 41 µg/m³ und 43 µg/m³ nach wie vor über dem zulässigen Immissionsgrenzwert. Im Jahr 2018 wurden

noch jeweils 46 µg/m³ und im Jahr 2017 46 µg/m³ bzw. 49 µg/m³ gemessen. Als mehrjährige Reihe kann folgendes angeben werden:

Tabelle 3: Jahresmittelwerte von NO_2 - Angabe in µg/m³; Quelle: LUQS 2020/LNUV 2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
VOBM 2 - Station	48	46	46	41	33	35

Die Jahresmittelwerte sind im Ergebnis somit seit 2016 deutlich abgesunken. Die niedrigen Werte 2020 / 2021 lassen sich allerdings mit coronabedingten Effekten erklären und sind somit nicht repräsentativ. Für das bei Verfassen des Umweltberichts bislang nicht abgeschlossene Jahr 2022 lag beim Verfassen dieses Umweltberichtes kein Jahresbericht vor.

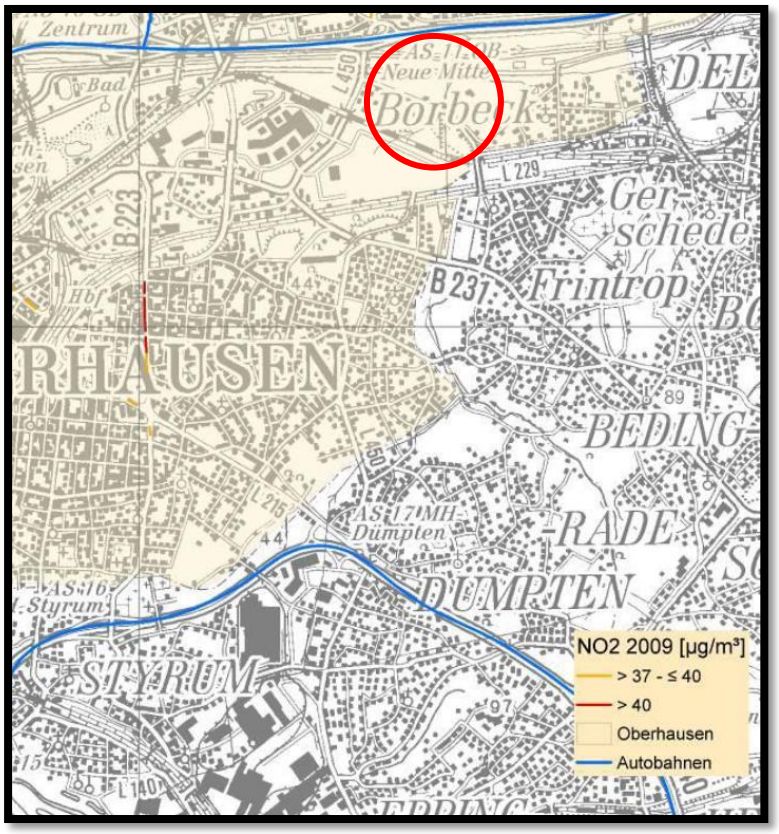


Abbildung 2: Ausschnitt aus der NO_2-Belastungskarte, Teilplan West, Stadtgebiet Oberhausen, 2009, inkl. Markierung des Plangebietes

Insofern bestand insbesondere bei der Aufstellung des Teilplan West Planergänzung Stadt Oberhausen 2020 (Bezirksregierung Düsseldorf 2020) Handlungsbedarf zur weiteren Verminderung der NO_2-Belastung.

Die Belastung bzgl. der Mühlheimer Str. teilt sich dabei v. a. in die regionale Hintergrundbelastung (34 %) sowie den Straßenverkehr (39 %) auf. In der Abbildung 2, die einen Ausschnitt aus dem LRP darstellt, wird gezeigt, dass es an der Mühlheimer Straße westlich des Plangebietes bei der Stickoxidbelastung (NO_2) in der Vergangenheit zu einer Überschreitung des geltenden 40 µg/m³ NO2-Jahresmittelwerts kam.

Zur künftigen Einhaltung der NO_2-Konzentration an der Mülheimer Str. werden zahlreiche Maßnahmen durchgeführt (seit 2020):

- ganztägige Lkw-Durchfahrtsverbot auf der Mülheimer Straße auf einer Strecke von zwei Kilometern,
- die Neubeschaffung emissionsarmer Busse der Schadstoffklasse Euro VI bzw. die Nachrüstung von Fahrzeugen mit Abgasnachbehandlungssystemen,
- die Einrichtung eines „Bustaxis“ / Anrufsammeltaxi (AST) - Systems („Bus on demand) im Oberhausener Norden, das in den Abend- und Nachtstunden eine individuelle ÖPNV-Nutzung unabhängig von festen Fahrplänen ermöglichen soll,
- der weitere Ausbau des Radverkehrsnetzes, insbesondere durch die Errichtung von Schutz- und Radfahrstreifen auf der Fahrbahn bei gleichzeitiger Reduktion der Fahrspuren des motorisierten Individualverkehrs (MIV),
- die Nachrüstung von Abgasnachbehandlungssystemen im kommunalen Fuhrparkbestand und
- die Kooperation mit lokalen Wirtschafts- und Handwerksverbänden, um die Nutzung des Umweltverbunds durch gezielte Angebote für die Mitgliedsbetriebe zu stärken.

Es ist nicht zu erwarten, dass es aufgrund der Planung zu einem signifikanten Unterschied der Luftschadstoffbelastungen kommt. Durch die Umsiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses XXXL / Möbelstadt Rück innerhalb Oberhausen verlagern sich die Verkehrsflüsse lediglich, steigern aber keinesfalls signifikant an. Zudem wird durch eine mittelfristige Erschließung des Brammenrings für den Radverkehr und die Einrichtung eines öffentlichen Nahverkehrs.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bzgl. Klima / Luft bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde im Plangebiet weiterhin ein innerstädtisches Grünflächenklimatop vorherrschen, welches unversiegelt ist und Kaltluft produziert, was bei der Verschiebung der Klimaparameter durch die Umsetzung der Planung nicht mehr erfolgt. Dieses ist im weiteren Bereich im Westen umgeben von offenen Gewerbe- und Industrieklimatopen. Auch die genannten klimatischen Ungunstfaktoren, des Winddiskomfort, des hohen klimatischen Immissionspotentials durch Bodeninversion während autochthoner Strahlungsnächte, die Akkumulationsgefahr im Bereich der Kaltluftsammelbecken und die hohe Anzahl von Heiztagen, bestehen weiter.

2.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bzgl. Klima / Luft bei Durchführung der Planung

Die folgenden bau-, anlage- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht:

a) bauzeitbedingt

- Zunahme von Schadstoffbelastungen
  - Bauzeitbedingte Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind aufgrund der vorübergehenden Wirkung gering einzustufen. Denkbar sind kurzzeitige lokale Staubbelastungen durch die Bautätigkeiten und geringfügige Belastungen durch Abgasschadstoffe der Baufahrzeuge.
  - Die Wirkintensität der bauzeitbedingten Luftschadstoffzunahme ist entsprechend gering einzuschätzen.

b) anlagebedingt

- Es sind **keine anlagebedingten Auswirkungen** der Planung auf das Klima zu erwarten.
  - Es sind keine Fachgutachten zu möglichen Emission von Luftschadstoffen erforderlich. Wie unter Kap. 2.3.1 dargestellt, ist die Wirkintensität bezüglich einer Luftschadstoffzunahme entsprechend als sehr gering einzuschätzen. Es wir nur eine geringe Zunahme an vorhabenbezogenem Verkehr geben.

c) betriebsbedingt

- Verlust klimarelevanter Freiflächen durch Versiegelung/Überbauung
  - der Freiraumkorridors wird verkleinert, Teile des Plangebiets sind derzeit bereits versiegelt.
  - eine Änderung des Klimatops in Richtung „offenes Industrie- und Gewerbebiotop“ kann gem. des Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV (2022) nicht angenommen werden, da die unmittelbar östlich und nördlich benachbarten Gewerbeflächen ebenfalls noch als Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“ geführt werden.
  - Aus den oben genannten Gründen kann daher eine geringe Wirkintensität angenommen werden.
- Verlust von Gehölzen als dämpfende Klimaelemente
  - klimarelevante Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch vorgesehene Begrünungsmaßnahmen (Grünflächen, Baumanpflanzungen, Dachbegrünung) werden entsprechende Minimierungsmaßnahmen ergriffen.
  - da kein Eingriff in Gehölzstrukturen stattfindet, liegt eine geringe Wirkintensität vor.
  - planbedingter Zusatzverkehr wird im vorhabenbezogenen Verkehrsgutachten (IVP Runge 03-2023) für den durchschnittlichen Wochentag mit rund 1.450 Kfz/24h und für den Spitzensamstag mit 1.925 Kfz/24h beziffert. Dabei ist zu beachten, dass der Spitzensamstag eher selten neben dem durchschnittlichen Samstag auftritt[1].

Ermittlung der Auswirkungsstärke und verbleibende planbedingte Auswirkungen

Eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle wird dann erreicht, wenn die gegebene Wirkintensität mindestens mittel ist.

[1] Aus Sachverständigensicht des Verkehrsgutachter sind die Leistungsfähigkeitsverhältnisse in der Einmündung des Brammenrings in die Osterfelder Straße dennoch tolerierbar, da an Durchschnittswochentagen keine Probleme (QSV C) nachgewiesen werden und die mangelhafte Qualitätsstufe E nur in der Hauptverkehrszeit des Spitzensamstags erreicht wird. Bei dem Referenztag für den Spitzensamstag handelt es sich um einen der verkehrsstärksten Tage des Jahres (2018). Die Berechnungsgrundlagen mit ihren sehr hohen Verkehrsmengen und der daraus folgenden Kürzung der Freigabezeiten der Lichtsignalanlage im Brammenring sind nur an wenigen Tagen im Jahr zu erwarten und somit vernachlässigbar. Diese Aussage erfolgt auf der Grundlage des HBS 2015[1], wonach als Bemessungsverkehrsstärke sie 50.-ste Stunde des Jahres vorgegeben wird. Dabei wird in Kauf genommen, dass die gewünschte Qualitätsstufe in bis zu „n-1 Stunden“ (also 49 Stunden) nicht erreicht wird

Es ist festzustellen alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen. Der Leitfaden „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen wurde berücksichtigt (STADT OBERHAUSEN 2013). Zudem sind durch die geringe Schutzgutempfindlichkeit und den Charakter des Vorhabens relevante Auswirkungen bezüglich des Klimawandels nicht zu erwarten. Weiterhin ist keine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

2.4.4 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes gem. § 1 a Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen und als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, wird eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 60 % der Dachfläche als textliche Festsetzung Nr. 4.2 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Diese besitzt für das Niederschlagswasser die Funktion einer Retentionsfläche.

Die festgesetzte Dachbegrünung sowie die Stellplatzbegrünung mindern den Effekt der Aufheizung, da sie sich im Gegensatz zu der vorhandenen, vegetationsarmen Brachfläche an Hitzetagen nicht so stark erwärmen. Durch die Planung wird jedoch insgesamt die unversiegelte Fläche reduziert. Die Laubmasse der Gehölze mindert klimatische Aufwärmung ab. Durch die Rückhaltung von Feuchtigkeit und Produktion von Verdunstungskälte wirken sie ausgleichend auf die Umgebung.

Die verbindlich zu pflanzenden Bäume im Plangebiet werden nach einigen Jahren eine große Blattmasse entwickeln, die geeignet ist, die klimatischen Aufwärmungen im Änderungsgebiet zu neutralisieren bzw. zu mindern. Zudem filtern die Blätter Staub aus der Umgebungsluft, produzieren ausreichend Sauerstoff und absorbieren den Kohlendioxid, der durch die Fahrzeuge entsteht. Die Bäume sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen, wobei die Baumarten für etwaige Nachpflanzungen mit dem Fachbereich -Ökologische Planung- der Stadt Oberhausen abzustimmen sind.

Das zu errichtende Gebäude wird in energieeffizienter Bauweise errichtet, so dass weniger Schadstoffe durch eine Heizanlage, etc. freigesetzt werden. Weitere energetische Maßnahmen werden mit fortlaufenden Planungsfortschritt geprüft und auf der Ebene des Bauantrags konkretisiert.

Derzeit ist der Bereich durch zwei Buslinien (957 und 961) über die Osterfelder Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bushaltestelle „Umsicht“ liegt in ca. 400 m westlicher Entfernung und die Bushaltestelle „Elektrostahlwerk“ in ca. 250 m nordwestlicher Entfernung (Luftlinie vom äußeren Rand des Plangebietes).

Da das hohe Niveau an Luftschadstoffen nicht durch die Planung emittiert wird, ist eine Reduktion und Vermeidung somit im Rahmen der Luftreinhalteplanung zu erbringen.

2.5 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

2.5.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands

Für das Schutzgut Mensch sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, aber auch die Aspekte des Immissionsschutzes und wirtschaftlich-infrastrukturelle Funktionen von Bedeutung. Das Schutzgut tritt dabei in unterschiedlicher Betroffenheit in Erscheinung: Als Bewohnerin und Bewohner mit verschiedenen Lebensansprüchen, Arbeits- und Freizeitverhalten, als Grundstückseigentümer/in oder –nutzer/in.

Für dieses Schutzgut stützt sich die Prüfung hauptsächlich auf folgende Unterlagen:

- Verkehrstechnische Untersuchung (Planungsbüro IVP Runge April 2023, s. Anlage 2 der Begründung (Teil A))
- Schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge April 2023, s. Anlage 3 der Begründung (Teil A))

Lärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens / Entwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung (SU) u. a. zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung und Erstellung von Prognosen hinsichtlich des Gewerbe- und Verkehrslärms als Grundlage vom PLANUNGSBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ ALTENBERGE (04 – 2023) angefertigt.

Geräusche gehören zu den Hauptbelastungen des Schutzgutes Mensch. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG).

Die SU kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung zugrunde zu legende Gebietsart, d. h. Art der baulichen Nutzung (z. B. Gewerbegebiet, Sonstiges Sondergebiet, Industriegebiet) ergibt sich grundsätzlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für "großflächige Einzelhandelsbetriebe – Möbel- und Einrichtungshäuser" fest. Die grundlegende Beurteilung für schalltechnische Beurteilungen, die DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau, gibt für Sonstige Sondergebiete keine konkreten Orientierungswerte vor. Diese sind je nach Nutzungsart tags zwischen 45 dB(A) und 65 dB(A) sowie nachts zwischen 35 dB(A) und 65 dB(A) festzulegen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung durch "großflächige Einzelhandelsbetriebe" wird für das Plangebiet der Schutzanspruch dem Gewerbegebiet zugrunde gelegt.

Es sind die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) zu beachten. Diese betragen gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005/07.02, Teil 1

65 dB(A) tags 55 bzw. 50 dB(A) nachts

Der niedrigere Nachtwert gilt nur für den Sport- und Freizeit- sowie Gewerbelärm.

Die DIN 18005/07.02 stellt im Beiblatt 1 im Unterschied zur 16. BImSchV (Verkehrslärm) Orientierungswerte und keine Grenzwerte auf. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist daher durchaus möglich. Die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 markieren somit keine absolute Zumutbarkeitsgrenze, die unter keinen Umständen überschritten werden darf.

Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgt zunächst innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soweit es sich um die Auswirkungen auf den Planungsbereich handelt. Mit der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens und des planbedingten Zusatzverkehrs aus dem Plangebiet wird auf einen Untersuchungsraum abgestellt, der die Gebäude außerhalb des Planungsgebietes einbezieht.

- *Plangebiet / Verkehrslärm - Straße / Schiene*

Die ermittelte Lärmbelastung (Beurteilungspegel) beträgt im Plangebiet

< 55 dB(A) tags

durch die von der Osterfelder Straße, dem Brammenring sowie den nahe gelegenen DB-Strecken 2650, 2277 und 2280 ausgehenden Emissionen.

Damit werden die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005/07.02, die für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu berücksichtigen sind, nicht überschritten. Die Lärmbelastung in der Nacht hat für das Plangebiet aufgrund der Öffnungszeiten des Möbelzentrums keine Relevanz.

Schallschutzfestsetzungen für Außenbauteile

Auch unter Berücksichtigung des Gewerbelärms werden die Orientierungswerte im Plangebiet durch den Gewerbe- und Verkehrslärm nicht überschritten, sodass die mit der Eigenart des festgesetzten Gebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz (gesundes Arbeitens) vor Lärmbelastungen erfüllt wird (s. Unterlage 6.2 der schalltechnischen Untersuchung). Die Lärmschutzanforderungen an das Vorhaben werden bereits mit der Standardausführung bzw. durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllt, sodass keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz für das Vorhaben zu stellen sind. Eine Festsetzung für die Außenbauteile nach VDI 2719 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgt demnach nicht.

- *Untersuchungsraum / Verkehrslärm (planbedingter Zusatzverkehr)*

Eine Erhöhung der zu erwartenden Lärmbelastung durch den vorhabenbezogenen Verkehr aus dem geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 ist im Verlauf der Osterfelder Straße und der Essener Straße als Bestandteil des weiterführenden Verkehrsnetzes und damit innerhalb des Untersuchungsraumes nicht nachzuweisen.

In Verbindung mit den Öffnungszeiten des geplanten Möbelzentrums von 10.00 bis 19.00 Uhr ergeben sich die planbedingten Zusatzverkehre nur im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr). An den unmittelbar und maßgeblich zum geplanten Möbelzentrum führenden Straßen und an der dortigen Wohnbebauung ergibt sich folgendes Bild:

- Durch den bereits im IST-Zustand (Prognose-Nullfall) hohen DTV von bis zu 35.232 Kfz/24h im Zuge der andienenden Osterfelder Straße (Höhe Werkstraße) ergibt der planbedingte Zusatzverkehr mit einem DTV von 288 Kfz/24h keine rechnerische Erhöhung der Beurteilungspegel an der Bestandsbebauung an der *Werkstraße*.
- Des Weiteren wird der kritische Toleranzwert von 70 dB(A) tags (als grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle) mit Blick auf den vorbeugenden Gesundheitsschutz mit Abstand nicht erreicht.

Auch im Verlauf der *Essener Straße* ist im IST-Zustand (Prognose-Nullfall) bereits ein hoher DTV von 27.648 Kfz/24h vorhanden, sodass die planbedingte Verkehrszunahme mit 288 Kfz/24h nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung an der Bestandsbebauung im Vergleich des Prognose-Nullfalls mit dem Prognose-Mitfall führt. Zwar ergeben sich Vorbelastungen (Prognose-Nullfall) von 69,6 dB(A) tags, auch eine geringe Lärmerhöhung von mind. 0,1 dB(A) ist jedoch nicht gegeben.

Eine spürbare Erhöhung setzt voraus, dass sich die derzeitige (IST-Zustand ohne Neuverkehr) Lärmsituation der betroffenen Wohnbebauung/Grundstücke mit der Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Plangebiet (Prognose-Mitfall) um *mind. 3 dB(A)* verschlechtert, d.h. erhöht.

Auch geringe Erhöhungen der Beurteilungspegel können von Bedeutung sein, wenn die Lärmvorbelastung bereits so hoch ist, dass sie die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder diese gar überschreitet. Dieser Umstand ist für die vorliegende Situation nicht gegeben.

- *Verkehrslärm der zukünftig öffentlichen Stichstraße im Plangebiet (16. BImSchV)*

Die Umwidmung der Stichstraße im Plangebiet von einer Privatstraße zu einer öffentlichen Straße erfolgt ohne eine unmittelbare bauliche Änderung, die den Anwendungsbereich der 16. BImSchV im Grundsatz definiert.

Auch ohne eine unmittelbare Änderung kann zwar im besonderen Ausnahmefall (Funktionsänderung von Sackgassen oder reinen Anliegerstraßen) Lärmschutz nach den Grundsätzen der Lärmvorsorge für die baulich nicht geänderten Streckenbereiche vorgesehen werden. Um einen solchen Fall handelt es sich hier jedoch nicht, da die Funktion der Stichstraße insoweit nicht geändert wird. Denn es wird keine Anbindung an eine weiterführende Planstraße geschaffen. Zudem weist die Stichstraße bereits im Prognose-Nullfall ein Verkehrsaufkommen (DTVw) von 1.600 Kfz/24h auf, sodass schon im Prognose-Nullfall kein zu vernachlässigendes Verkehrsaufkommen gegeben ist.

Selbst bei einer Bewertung nach 16. BImSchV für die Stichstraße im Prognose-Mitfall wird bereits in einem Abstand von 13 m – gemessen von der Straßenmitte – der Grenzwert tags für reine und allgemeine Wohngebiete mit 59 dB(A) eingehalten. Für die Nacht beträgt der Abstand 6 m.

Die Voraussetzung zur Gewährung von Lärmschutz wären auch danach nicht gegeben, da sich innerhalb dieser geringen Abstände im Einwirkungsbereich der Stichstraße keine Wohngebiete befinden.

- *Gewerbelärm - Zusatzbelastung (Neubau Möbelzentrum)*

Die zukünftig erwartete Lärmbelastung an der im Einwirkungsbereich des geplanten Möbelzentrums vorhandenen Nutzungen (u. a. allgemeines Wohngebiet [WA]) unter Berücksichtigung der von dem Bauvorhaben ausgehenden Emissionen wurde als maximal zu erwartende Lärmbelastung auf der Grundlage einer Immissionsprognose nach TA Lärm/08.98 wie folgt ermittelt:

31 dB(A) tags	25 dB(A) nachts	*Hausmannsfeld 41*

bzw.

31 dB(A) tags	25 dB(A) nachts	*Hausmannsfeld 98*

Dies ist ein zum geplanten Möbelzentrum nahe gelegenes Wohngebiet im Südosten, ca. 450m von der äußeren Geltungsbereichsgrenze entfernt. Die genannten Orte befinden sich südlich der Bahngleise.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht sind Verbindung mit den genehmigten Betriebs- bzw. Öffnungszeiten keine Lärmbelastungen zu erwarten. Einzige Ausnahme bildet die technische Gebäudeausstattung (TGA) des Möbelzentrums, wobei – zur sicheren Seite - von einem 24h Betrieb dieser Anlagen ausgegangen wird.

Die Beurteilungspegel unterschreiten als *Zusatzbelastung* den gebietsbezogenen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 10 dB(A). Damit liegen die Immissionsorte im Sinne der TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich der Anlage. Somit wurde den allgemeinen Grundsätzen der TA Lärm/08.98, hier Prüfung der Einhaltung der Schutzpflicht, Folge geleistet.

Für eine ausreichende Prognosesicherheit wurde der Maximalbetrieb mit 32 Lkw/Tag sowie 20 Kastenwagen bzw. Sprinter/Tag (jeweils im Ziel- und Quellverkehr) den Berechnungen zugrunde gelegt, ebenso eine Auslastung des Parkplatzes durch Kundenverkehre mit 588 Pkw/Tag an Werktagen (jeweils im Ziel- und Quellverkehr).

Soweit von einem Spitzensamstag mit einem Kundenverkehr von 858 Pkw/Tag (jeweils im Ziel und Quellverkehr) ausgegangen wird, ergibt sich an den maßgeblichen Immissionsorten südl. des Plangebietes im Bereich Hausmannsfeld keine höhere Lärmbelastung als an einem Werktag, da an Samstagen kein spezifisches Lieferaufkommen gegeben ist.

Die Bebauung im Einwirkungsbereich der Anlage unterliegt Lärmbelastungen, die unter bzw. im Bereich der Relevanzgrenze liegen.

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) sollen zudem den oben genannten Richtwert nach Nummer 6.1 der TA Lärm/08.98 am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Ein Spitzenwert von 80 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für *reine Wohngebiete (WR)* gilt demnach noch als zumutbar.

Als Anhaltswert kann hier auf die notwendigen Mindestabstände von Stellplätzen, die in der Parkplatzlärmstudie 2007 dokumentiert sind, zurückgegriffen werden. Im Beurteilungszeitraum Tag wird für den Pkw-Stellplatz ein Mindestabstand von 4 m und für den Lkw-Stellplatz, der hier repräsentativ für den Anlieferhof zugrunde gelegt werden kann, von 8 m vorgegeben.

Diese Mindestabstände sind im vorliegenden Fall gewährleistet, sodass auf einen detaillierten rechnerischen Nachweis verzichtet werden kann. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen in den südlich vom Plangebiet vorhandenen Wohngebieten haben einen Abstand zum Anlieferhof von mehr als 300 m.

Störfallbetriebe

Zur Verhinderung von Störfällen bzw. zur Minderung von Störfallauswirkungen müssen im Rahmen der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) Betriebsbereiche, die aus genehmigungs- und nichtgenehmigungsbedürftigen Anlagen bestehen, in ihrem Einwirkbereich geprüft werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 wurde im Sinne des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie durch die TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG (s. Anlage 4 der Begründung (Teil A)) fachgutachterlich untersucht, ob es zu einer möglichen Konfliktlage das Plangebiet betreffend kommt.

Südwestlich des Vorhabengebietes des VBB 28 befindet sich der Betriebsbereich der Air Liquide Deutschland GmbH, Standort „Im Lipperfeld, Oberhausen“ als möglicher Störfallbetrieb im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Dort betreibt Air Liquide Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Mischung von Luftgasen (Stickstoff, Sauerstoff, Argon, Kohlendioxid) und brennbare Flüssiggase (Propan, Butan). Darüber hinaus werden (hoch) toxische Gase *ausschließlich* passiv gelagert. Umfüllvorgänge, Entnahmen oder ähnliche gefahrgeneigte Vorgänge finden hinsichtlich dieser Stoffe (hier ist vor allem Chlor zu nennen) nicht statt.

Der maßgeblich ermittelte Sicherheitsabstand des bestehenden Betriebsbereichs der Air Liquide Deutschland GmbH beträgt 550 Meter. Der Geltungsbereich des VBB 28 liegt außerhalb dieses

550 Meter umfassenden Bereichs. Es besteht somit keinerlei Konflikt zwischen dem Betriebsbereich und der Planung. Die Verträglichkeit und Sicherheit ist in vollem Umfang gewährleistet (TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, 07.07.2020). Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf plant der vorgenannte Betrieb Air Liquid zudem die Stilllegung der Anlage für das Jahr 2023. Dies bedeutet für das Bauleitplanungsverfahren, dass der angemessene Sicherheitsabstand damit entfallen würde.

Erholung

Die Stadt Oberhausen, und somit auch das Plangebiet, sind Teil des Ruhrgebietes und des Niederrheins. Ein ausgedehntes Rad- und Wanderwegenetz ist grundsätzlich in der Umgebung von Oberhausen vorhanden. Die Schwerpunkte bilden dabei Freizeit- und Naherholungsgebiete wie der Kaisergarten am Schloss Oberhausen, ca. 300 Hektar öffentliche Park- und Grünanlagen und viele Hektar Wälder in 21 Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Darüber hinaus sind diverse Freizeitangebote vorhanden. Benachbart zum Plangebiet bestehen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zum Gehölzgarten Ripshorst, zum Haus Ripshorst, zum Rhein-Herne-Kanal und dem Gleispark Frintrop auf Essener Stadtgebiet.

Das Plangebiet bietet aktuell keinerlei Erholungspotential, abgesehen von gelegentlichen „Gassigängern", die die Freifläche als Auslaufplatz nutzen. Auch existiert keine Anbindung für Fußgänger oder Radfahrer.

Künftig soll gemäß dem Masterplan „Neue Mitte Oberhausen" (2022) benachbart zum Plangebiet der Stahlwerkspark als Grünfläche von Nord nach Süd entstehen und die Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen. Weitere Parks mit halboffenen – bis offenen Freiflächencharakter und ausdrücklicher Berücksichtigung der Klimarelevanz wie der geplante Waldpark- oder Campuspark sowie durchgrünte Straßenräume sind vorgesehen.

Regenerative Energien

Auf dem Flachdach des Möbelzentrums sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien geplant und auch in Kombination mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung zulässig. Dies wird mit zunehmenden Planungsfortschritt konkretisiert.

Zudem ist im südwestlichen Teilbereich der Stellplatzanlage in der Mittelinsellage im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Fläche festgesetzt, auf der Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien errichtet werden.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist keins der zahlreichen Erholungs- und Naherholungsgebiete der Stadt Oberhausen und dient somit keiner Erholungsnutzung. Die Fläche des Geltungsbereichs selber ist als Gewerbebetrieb nicht für die Erholung geeignet. Umliegend um das Plangebiet sind Gewerbegebiete geplant. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich für das Plangebiet keinerlei Änderung ergeben, außer, dass wahrscheinlich die „Gassigänger" aufgrund der umliegenden Nutzung entfallen werden.

2.5.3 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Der durch den Fahrzeugverkehr auf der Stellplatzanlage erzeugte Lärm (Gewerbelärm) kann Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen haben, die im festgesetzten Sondergebiet zulässig sind (Büronutzungen). Der Innenlärmpegel gem. VDI 2719 ist zu wahren. Dies wird jedoch bereits durch die Dämmung der Fassade nach dem geltenden Gebäudeenergiegesetz erfüllt.

Fazit

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bzgl. Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt bei Durchführung der Planung

Die folgenden bau-, anlage- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht:

a) bauzeitbedingt
- temporäre Beeinträchtigung durch Lärm- und Staubbelästigungen und sonstige belästigende Risiken
  - Temporäre Auswirkungen auf das Schutzgut sind während der Bauzeit durch Lärm- und Staubbelästigungen denkbar. Diese sowie auch sonstige belästigende Risiken (z.B. Geruch, Erschütterung) sind auf die Tagstunden beschränkt. Zudem ist sichergestellt, dass die einschlägigen Orientierungswerte, die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle und/oder der Beurteilungspegel bzgl. der zusätzlichen Gewerbelärmbelastung klar eingehalten werden.
  - Die Wirkintensität wird bezüglich der bauzeitbedingten Wirkungen grundsätzlich gering eingestuft.

b) betriebsbedingt
- Zunahme von Lärmimmissionen durch Verkehrs- /Gewerbelärm
  - Die Orientierungswerte für die geplante Gebietsart werden nicht überschritten.
  - Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle hinsichtlich des vorhabenbezogenen Mehrverkehrs an den andienenden Straßen wird mit Abstand nicht erreicht. Eine rechnerische Erhöhung ist nicht gegeben.
  - Der Beurteilungspegel bzgl. der zusätzlichen Gewerbelärmbelastung der Anwohner wird um mind. 10 dB(A) unterschritten.
  - Mögliche Lärmbelastungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Gebäude vor Außenlärm durch Dämmmaßnahmen nach dem geltenden Gebäudeenergiegesetz ausreichend.
- Zunahme von Lichtimmissionen
  - Betriebsbedingte planbedingte Auswirkungen aufgrund der Zunahme von Lichtimmissionen, insbesondere durch den planungsbezogenen Verkehr, des Weiteren aber auch durch Gebäude- und Straßenbeleuchtung.
  - Vor dem Hintergrund der gegebenen Lage im städtisch-industriellen Bereich - insbesondere in Nachbarschaft zu TopGolf - mit vielfältigen Lichtquellen durch den Straßenverkehr

sowie Straßen- und Gebäudebeleuchtung im nahen Umfeld der Planung wird dieser Auswirkung eine geringe Wirkintensität zugeschrieben, da das Beleuchtungsszenario im betroffenen Raum nicht wesentlich verändert wird. Der Radius der Beleuchtung wird etwas mehr in die derzeitige Brachfläche zwischen Poco, TopGolf und Hornbach hineingetragen. Es werden Öffnungszeiten von 10 – 19h mit max. 1 Stunde Nachlauf angenommen.

- Zunahme von Barrierewirkungen durch Verkehr
  - Im Rahmen der erstellten Verkehrsuntersuchung wurden auf der Grundlage vorliegender Verkehrsbelastungsdaten für die beiden Knotenpunkte „Osterfelder Straße / Amsterdamer Straße / Brammenring“ und „Osterfelder Straße / Europaallee / Brammenring aktuelle Verkehrsqualitäten ermittelt (RUNGE IVP April 2023).
  - die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich mit der Ansiedlung des Möbelzentrums das über die beiden vorgenannten Knotenpunkte ein- und ausfahrende Verkehrsaufkommen des Gebiets Brammenring leicht erhöht. Der Knotenpunkt „Osterfelder Straße / Amsterdamer Straße / Brammenring“ weist bereits jetzt (im Prognose-Nullfall) an einem Durchschnittswochentag eine durchschnittliche – (C) und an einem Spitzensamstag eine mangelhafte Verkehrs-Qualitätsstufe – E – auf und verschlechtert sich durch die vorhabenbezogenen Mehrverkehre nicht deutlich. Das Vorhaben gilt daher nach der vorgenannten Verkehrsuntersuchung als erschlossen.
  - Weitere Ausbaumaßnahmen der Verkehrsanlagen sind räumlich nicht mehr möglich.
  - Die graduelle Verstärkung der bestehenden Verschlechterung betrifft lediglich einen Spitzensamtag für eine kurze Zeit. Verkehrliche Überlastungen sind insbesondere in den Spitzenzeiten zu tolerieren, wenn sie -wie hier- eine Ausnahme darstellen und der zur Überlastung führende Verkehr nur gelegentlich stattfindet.
  - Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen ist zusammenfassend eine relevante Zunahme von Barrierewirkungen nicht zu erwarten. Darüberhinausgehende Veränderungen des bestehenden Wegenetzes im Untersuchungsgebiet werden durch die Planung nicht verursacht.

c) anlagebedingt

- dauerhafte Versiegelung und Überbauung von Flächen
  - Aufgrund des Bebauungsplans (Nr. 465, 1. Änderung) ist derzeit eine private Grünfläche festgesetzt, die CEF-Maßnahmen für den Artenschutz beinhaltet. Diese hat wenig Anziehungskraft für Erholungssuchende.
  - Die Wirkintensität ist aufgrund der Unzugänglichkeit und geringen Attraktivität der Fläche für Erholungssuche gering einzustufen.
- Verkleinerung des innerstädtischen Erholungsraumes mit dementsprechenden Funktionsbeeinträchtigungen
  - Durch das Vorhaben und die bereits bestehende Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung, wird der innerstädtische Erholungsraum nicht verkleinert.
  - Da keine Beeinträchtigungen auftreten besteht nur eine geringe Wirkintensität.
- Beeinträchtigung der Zugänglichkeit / Anbindung des Erholungsraumes
  - Die Zugänglichkeit / Anbindung von in der Nähe befindlichen Erholungsräumen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- *Ermittlung der Auswirkungsstärke und verbleibende planbedingte Auswirkungen*

Für den Flächenverbrauch (geringe Wirkintensität) in der Überlagerung mit der gegebenen Erlebnis- und Wohnumfeldfunktionen (mittel und überwiegend gering empfindlich) wird eine überwiegend geringe Auswirkungsstärke erreicht. Gegenüber der bereits festgesetzten dauerhaften Versiegelung und Überbauung gemäß des B-Plans Nr. 465, 1. Änderung, liegt diesbezüglich im Grundsatz keine planbedingte erhebliche Auswirkung vor, eine Ausnahme bildet die „private Grünfläche“ (CEF-Maßnahme für die planungsrelevante Art Kreuzkröte). Ein Verlust erholungsrelevanter Freiflächen ist zudem auch bei Zugrundelegung der derzeitigen Nutzung des Untersuchungsgebietes nicht gegeben. Als Ausblick verspricht die Umsetzung des Masterplans durch mehr grüne Wegebeziehungen mehr Anziehungskraft.

Bezüglich der zu erwartenden Lärmzunahme durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurde keine besondere Schutzgutempfindlichkeit festgestellt; mit der gleichzeitig geringen Wirkintensität ergibt sich bezüglich zu erwartender Lärmimmissionen – bzgl. der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen (Schalldämmung des Gebäudes bei schutzwürdigen Nutzungen) - keine planbedingt erhebliche Auswirkung.

2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.6.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich in etwa 800 m Entfernung der Rhein-Herne-Kanal sowie die Emscher.

Zum Plangebiet sind in mehreren Kilometern Entfernung *keine* FFH- oder Naturschutzgebiete vorhanden. Südlich des Plangebietes existiert in ca. 1 km Entfernung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hexbachtal und Winkhauser Bachtäler“, in ca. 1,4 km Entfernung südlich das LSG „Friedhof am Herderweg“, in ca. 1,4 km Entfernung das LSG „Ackerterrassen oberhalb des Hexbachtals, Im Nierfeld“ sowie in ca. 1 km Entfernung nördlich das LSG „Hausmannsfeld – Knappenhalde“. Eine Beeinträchtigung der LSGs ist aufgrund der Siedlungsbebauung, die zwischen dem Plangebiet und den LSGs liegt, ausgeschlossen.

Flora

Das Plangebiet am ehemaligen Stahlwerksgelände wurde vom Menschen tiefgreifend überprägt. Derzeit ist die Fläche eine verwilderte Industriebrache. Sie ist zum Teil asphaltiert und durch großflächige Hallenreste (Grundplatte) versiegelt. Wie zu erkennen ist, handelt es sich bei den Freiflächen teils um niedrigen, trockenheitsresistenten Ruderalaufwuchs von Kräutern, Moos, Gräsern und Junggehölz auf bindigem Substrat. Dieser ist stellenweise stark mit kleineren Steinen, Schotter und Bauschutt durchsetzt. Um die asphaltierte und versiegelte Fläche herum findet sich schütterer Junggehölzaufwuchs. Dieser wird im Bereich der zentralen privaten Grünfläche jedoch zyklisch im Winterhalbjahr zugunsten des Rohbodenbesiedlers Kreuzkröte gerodet.

Großflächig wird das Plangebiet von ruderalen trockenresistenten Wiesenflächen (halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte) gebildet. Den meisten Pflanzen ist gemein, dass sie nitrophile und trockene Verhältnisse bevorzugen bzw. ertragen. Die Bepflanzung erfährt vermutlich begünstigende Umstände durch die unmittelbar benachbarte städtische „Wärmeinsel“. Dabei handelt es sich um Ubiquisten mit einer eher geringen ökologischen Wertigkeit.

- *Naturschutzrechtlicher Eingriff*

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Erforderlich ist demnach, dass sowohl der Eingriff als auch der Ausgleich ermittelt und bewertet werden. Für den gesamten Eingriff wird auf die Eingriff- und Ausgleichsbilanz (Ökologische Planung / UNB Oberhausen, LöKPlan, PGSJ, April 2023) verwiesen.

Ein naturschutzrechtlicher Eingriff im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 (VBB 28) ist im Grundsatz nicht gegeben, da sich das Plangebiet auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 465 befindet, für den bereits der Ausgleich geregelt und abgegolten wurde. Unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung, ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen des Verfahrens für den VBB Nr. 28 ergibt sich jedoch die Notwendigkeit, die Erfordernisse von Ausgleichsbedarf für die im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, als „private Grünfläche“ festgesetzte Einheit (14.140 m²) zu ermitteln (Abb. 3). Diese ist im westlichen Bereich auch als bestehende funktionserhaltende Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) für die Kreuzkröte angelegt.

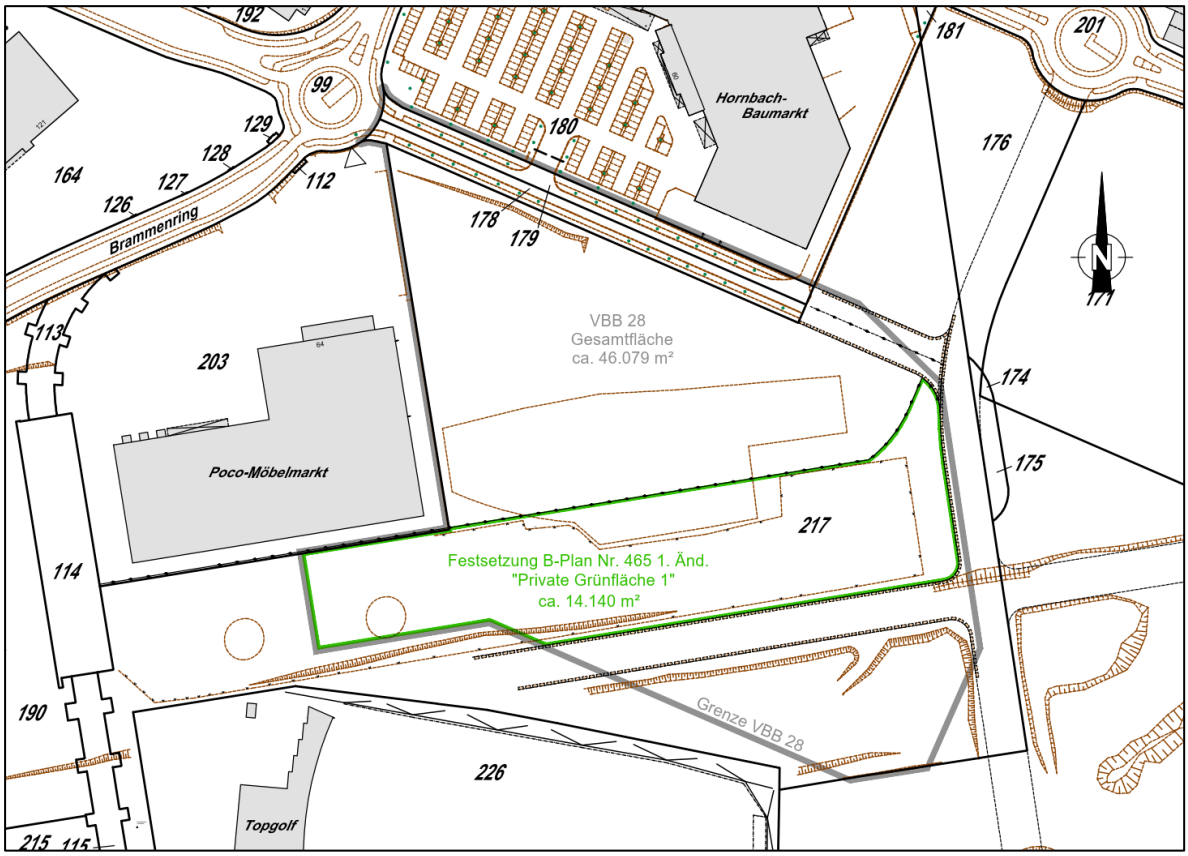


Abbildung 3: Darstellung der ausgleichspflichtigen „Privaten Grünfläche“ im Plangebiet, Quelle: GEOHAUS (Vermessungsingenieursbüro) 2023.

In Abstimmung mit der UNB wird der Eingriffswert der „privaten Grünfläche“ summarisch als „(strukturarme) Parkanlage ohne Gehölze“, die mit dem Faktor drei multipliziert eine Wertigkeit von derzeit 42.420 Biotopwertpunkte erzielt. Dies ergibt sich in Anlehnung an die gültige Methodik in NRW, das Bilanzierungsmodell „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV

2008). Im vorgenannten Biotoptypenschlüssel ist der vorliegende Biotop in der „Privaten Grünfläche“ als “Parkanlage ohne Gehölze“ (Herleitung aus: Code 4.3 "Zier- und Nutzgarten ohne Gehölzen oder mit < 50% heimischen Gehölzen“[2] […]" anzusprechen (Faktor 2)[3]. Es handelt sich überwiegend um einheitlich offene Rohbodenflächen. Details sind der zum VBB Nr. 28 verfassten Eingriffs- und Ausgleichbilanz (April 2023, s. Anlage) zu entnehmen.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ist weiter zu berücksichtigen, dass das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen mit Urteil vom 27.02.2023 - 10 A 1136/22, inzident, d.h. im Rahmen eines Klageverfahrens gegen einen Bauvorbescheid sowohl den Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, als auch den Bebauungsplan Nr. 465 in seiner Ursprungsfassung für unwirksam erachtet hat. Das Urteil ist nicht rechtskräftig. Die Bebauungspläne Nr. 465, 1. Änderung, und Nr. 465 in seiner Ursprungsfassung wurden vom Rat der Stadt Oberhausen nicht aufgehoben. Unter der Annahme, die Bebauungspläne würden nicht angewendet, würde sich der Vorhabenbereich aufgrund der nördlichen, südlichen und westlichen Bebauung als unbeplanter Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB darstellen, und zwar in einer Flächengröße nach dem Vorbild der das Vorhabengrundstück umgebenden baulichen Anlagen.

Die unmittelbar angrenzenden Anlagen haben eine Ausdehnung von bis zu ca. 49.300 m², sodass selbst im Falle der Annahme des § 34 BauGB kein weitergehender Ausgleichsbedarf bestehen würde. Auch für den Fall, dass das Vorhabengrundstück dem Außenbereich zuzuordnen wäre, würde sich kein weitergehender Ausgleichsbedarf ergeben, da öffentliche Belange i. S. d. § 35 BauGB, insbesondere die Darstellungen des RFNP, einer Bebauung mit einer entsprechenden Flächeninanspruchnahme nicht entgegenstehen. Zudem handelt es sich um eine Fläche der sog. Industrienatur, die aufgrund der Vornutzung des Gesamtareals als Stahlwerksgelände als „Natur auf Zeit“ gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG NRW zu qualifizieren ist.

Fauna

Ein Artenschutz Fachbeitrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 wurde im November 2022 zur Offenlage verfasst und im April 2023 aktualisiert. Unveröffentlichte Vorgänger zu diesem Fachbeitrag lagen bereits vor und wurden fortgeschrieben. Nach breit angelegten avifaunistischen Kartierungen, Amphiebienuntersuchungen sowie Auswertung des Fachinformationssystems (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUVS ergaben sich hinsichtlich bedrohter und/oder planungsrelevanter Tierarten folgendes Bild.

- *Avifauna*

Im Plangebiet konnten 29 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon sind die meisten Arten als Nahrungsgäste eingeordnet worden, wobei lediglich die Stadt- und Ringeltauben sowie die ungefährdeten Stieglitze und Hänflinge (Disteln auf der Ruderalfläche) häufiger bei der Nahrungssuche beobachtet werden konnten. Dominante Brutvogelart im Untersuchungsgebiet war 2021 die ungefährdete Dorngrasmücke mit mindestens zwei Brutrevieren.

Insbesondere ist ein Vorkommen der bedrohten und planungsrelevanten Art Feldlerche (2021 / 2022) nachgewiesen worden (vgl. Abb. 4). Der Brutvogel Feldlerche ist auf der regionalen und landesweiten

[2] Durch das gültige Pflegekonzept mit regelmäßigen starken Gehölzrückschnitt zur dauerhaften Besiedlung mit der planungsrelevante Art Kreuzkröte weist die Fläche so wenig Gehölzbewuchs auf, dass es in diese Kategorie fällt. Hintergrund ist, dass die Zielart Kreuzkröte ein Pionierbesiedler und Rohbodenbewohner ist, der diese Habitatsbedingungen unbedingt benötigt.

3 Aufgrund des Vorhandelseins von Sonderstrukturen für die Fauna (z. B. Rohbodentümpel, Haufwerke aus Fundamentresten als Verstecke) ergibt sich methodisch eine Aufwertung höhere Bewertung um eine Wertstufe, d. h. insgesamt auf Faktor 3.

Roten Liste NRW (GRÜNEBERG et al. 2016) als gefährdet (RL 3) aufgeführt. Um keinen Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG auszulösen, wird/wurde für die Feldlerche eine externe, funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchgeführt. Für diese planungsrelevante Art wurde durch die Flächeneigentümerin über eine vertragliche Regelung eine langfristige Sicherung von Habitaten auf einer Fläche am Niederrhein (Rheinaue bei Duisburg) durchgeführt. Die betroffenen Vorkommen der Feldlerche sind daher über diese CEF-Maßnahme ausgeglichen, da artenschutzfachlich adäquate Aufwertungen für diese Art vorgenommen wurden.

Die ungefährdete aber planungsrelevante Heidelerche wurde lediglich im Jahr 2021 erfasst (vgl. Abb. 4). Letztere Art profitierte dabei von den zwischenzeitlich stärker aufgewachsenen Gehölzen auf dem zentralen Brammenring bzw. in und um die betreute derzeitige CEF-Fläche („Private Grünfläche") im Plangebiet.

Nachdem in der Winterperiode 2021 / 2022 die noch nicht bebauten Flächen am Brammenring freigestellt wurden, konnte im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 kein Vorkommen der Heidelerche mehr festgestellt werden. Stattdessen haben in diesem Bereich 2022 zwei Feldlerchenreviere bestanden, d. h. eine Verdoppelung der Feldlerchenpopulation gegenüber 2021.

Die nun offenen Flächen im Zentrum des Brammenringes sind bis auf weiteres für die Art der Heidelerche nicht mehr als Bruthabitat geeignet. Da aktuell kein Vorkommen der Heidelerche im Untersuchungsraum feststellbar ist und die Habitateignung auch absehbar nicht gegeben ist, ergibt sich keine Notwendigkeit eine Ausgleichsmaßnahme für die Heidelerche durchzuführen.

Insbesondere aufgrund der sehr hohen Störfrequenz hat das Untersuchungsgebiet nur einen eingeschränkten Wert für die Brutvögel. Tagsüber vor allem Hundeführer, Motorradfahrschule und Modellflug (Hubschrauber, Drohnen etc.) und abends und nachts vor allem Störungen durch die rastenden LKW-Fahrer führen dazu, dass fast 24 Stunden durchgängig Störungen stattfinden. Allerdings hat sich die Einzäunung der privaten Grünfläche südlich von POCO im Jahr 2020 als Beruhigung dieser Fläche bewährt und sicher mit zu den Brutansiedlungen von Heide- und Feldlerche beigetragen. Das überwiegend offene Plangebiet ist aber fast ausschließlich für Nahrungsgäste interessant. Es dient jedoch nicht als essentielles Nahrungsgebiet für diese Arten.

- *Fledermäuse*

Diese Artengruppe wurde im Jahr 2021 nicht separat kartiert. Es wird auf die relativ aktuellen Kartierungen im Rahmen der benachbarten TopGolf-Anlage verwiesen (LökPlan 2020). Das Plangebiet ist für diese Tiergruppe lediglich als untergeordnetes Jagdrevier nutzbar (es bestehen hier keine geeigneten Quartierstrukturen). Gründe sind die geringe Größe und der hohe Anteil an versiegelten Flächen (Asphaltbereich). Die angelegten Gewässer südlich von POCO werden allerdings auch zum Trinken angeflogen.

- *Amphibien*

Im Plangebiet wurde die planungsrelevante Kreuzkröte lediglich in der „privaten Grünfläche“ erfasst. Die Kreuzkröte hat sich in den vergangenen beiden Jahren (2021 und 2022) in dem angelegten Kleingewässer erfolgreich reproduziert (vgl. Abb. 4). Es wurden Laichschnüre und Kaulquappen festgestellt. In den Versteckplätzen wurden einige erwachsene Tier erfasst. Auch fand eine Wanderung der Kreuzkröten in die Umgebung statt. Der Bestand an Alttieren wird aktuell auf ca. 20 – 30 adulte Kröten geschätzt. Mindestens 10 Individuen konnten im Bereich der angebotenen Versteckplätze (Steinhaufen) angetroffen werden.

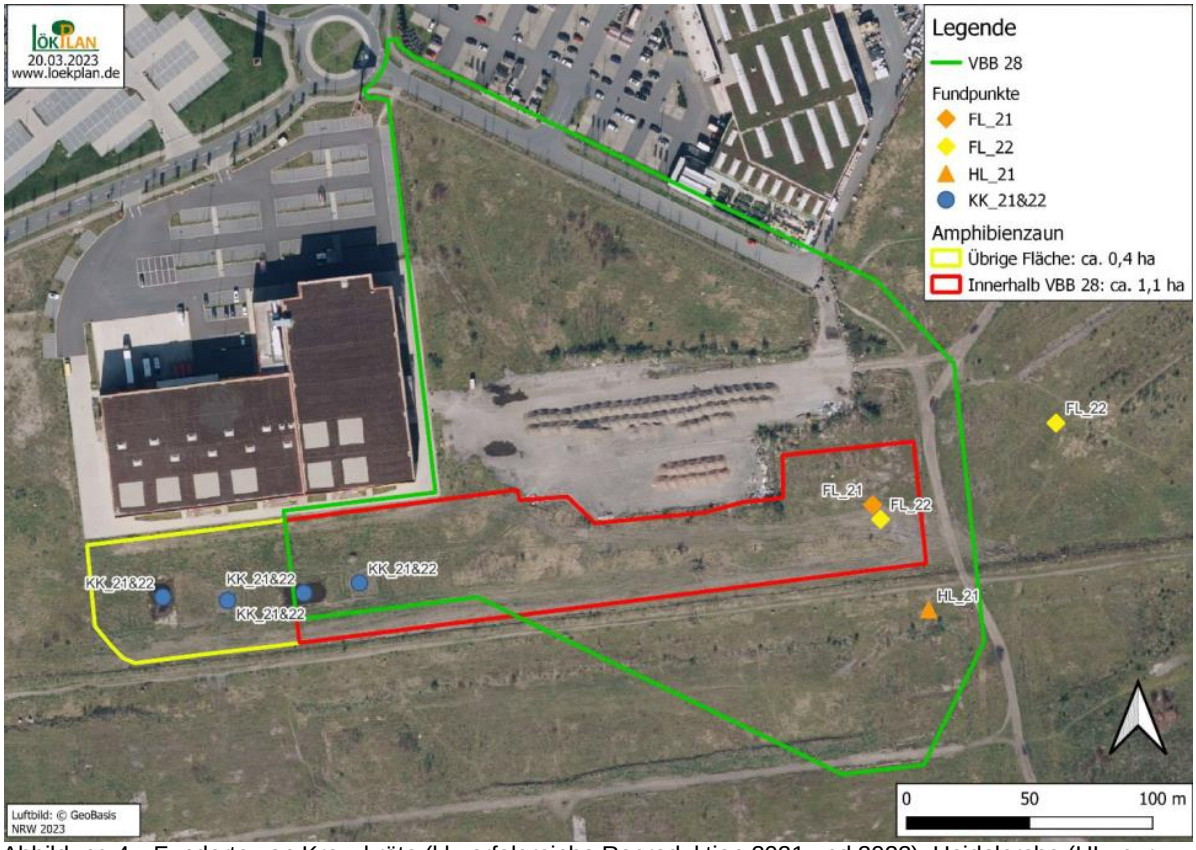


Abbildung 4: Fundorte von Kreuzkröte (kk, erfolgreiche Reproduktion 2021 und 2022), Heidelerche (HL, nur 2021) und Feldlerche (FL, ein Revier 2021, zwei Reviere 2022), bisherige Fläche für CEF-Maßnahmen „Private Grünfläche““ (gelb und rot), Geltungsbereich VBB 28 (grün). Quelle: LökPlan 2023.

- *Biologische Vielfalt*

Gemäß der Biodiversitätkonvention (Convention on Biological Diversity; CDB 1992) soll dem „Erhalt der biologischen Vielfalt“ (Artenvielfalt, genetische Vielfalt innerhalb einzelner Arten und Vielfalt der Ökosysteme) Rechnung getragen werden (CBD Artikel 2).

Das Plangebiet zeichnet sich nach Darstellungen der Unteren Naturschutzbehörde durch ein vollständiges Spektrum an unterschiedlichen Sukzessionsstadien der Vegetationsentwicklung aus („Industrienatur“). Auf verschiedenen Standorten sind vom Rohboden und den Pioniergesellschaften sowie Hochstaudenfluren vorhanden. Diese beinhalten eine hohe Artenvielfalt. In dieser Hinsicht sind insbesondere Offenbodenbiotope auf typischen trockenwarmen Rohböden (wie in der „Privaten Grünfläche“ angelegt) bedeutsam. Die Flächen weisen – ebenfalls gemäß den Erläuterungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) – eine höhere Biodiversität als konventionelle städtische Grünflächen auf und sind grundsätzlich erhaltenswert.

Die Nutzung als ehemaliges Stahlwerksgelände Ost sowie als großflächiger Einzelhandelsbetrieb führten zu einer Minderung der Artenausstattung. Diese Ausstattung ist auch auf den umliegenden Frei- und Randflächen zu finden. Hinsichtlich der Artenausstattung ist jedoch die hohe Störungsintensität aufgrund der innerstädtischen Lage zu beachten, die z. B. die Ansiedlung weiterer bedrohter Brutvögel nachweislich verhindert.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde sich im Plangebiet nicht viel verändern. Es hat insbesondere für den Natur- und Artenschutz durch die hohe Störungsintensität nur mäßigen bis geringen Wert. Durch das schrittweise Aufwachsen der Gehölzstrukturen würde in absehbarer Zeit der Lebensraum für die Heidelerche heranreifen, während die Eignung des Raumes für Feldlerchen abnimmt (was allerdings durch die turnusmäßigen Pflegemaßnahmen gesteuert wird). Im Laufe der natürlichen Sukzession mit dem Fortschreiten der Gehölzentwicklung wird dann allerdings die Habitatseignung für die Heidelerche zugunsten von Waldarten abnehmen und schließlich ganz erlöschen. Gegen diese natürliche Sukzession ist allerdings ein bestehendes Pflegekonzept zugunsten der Zielart Kreuzkröte, eine Rohboden- und Pionierbesiedler, gerichtet, das einen zyklischen starken Gehölzrückschnitt im Winter beinhaltet.

Die Population der Pionierbesiedler- und Rohbodenart Kreuzkröten würde durch diese Rahmenbedingungen fortbestehen, insbesondere in den angelegten Kleingewässern als Laichgewässer. Allerdings hängt auch diese Population davon ab, dass möglichst wenig Bewuchs und Gehölzstrukturen vorhanden sind. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass mindesten zwei der angelegten Kleingewässer außerhalb des Plangebietes liegen und in jedem Fall erhalten bleiben.

2.6.3 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Biotope/Fauna: Grünordnung

Im Plangebiet werden die Flächen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eingegrünt und mit hochstämmigen Laubbäumen überstellt. Es wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, dass je angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist (s. textliche Festsetzung Nr. 4.1). Die Bäume sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen. Mit den Anpflanzungen sollen die Stellplätze beschattet und attraktiv gestaltet werden, sodass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt. Außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Baumstandorte beispielhaft dargestellt. Regelungen zu den Arten erfolgen im Durchführungsvertrag. Bei 500 geplanten Pkw-Stellplätzen sind somit 84 Bäume anzupflanzen. Zudem werden die bestehenden Straßenbäume in der als öffentliche Verkehrsfläche des VBB 28 dargestellten Fläche zum Erhalt festgesetzt (19 Stück). Eine Ausnahme bildet lediglich ein Bestandsbaum, der sich im künftigen Ein- und Ausgangsbereich für Pkw zum Vorhabengrundstück befindet. Dieser wird entsprechend der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen innerhalb des Plangebietes oder im näheren Umfeld ersetzt.

Für die Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine extensive Dachbegrünung zu mind. 60 % textlich festgesetzt (Nr. 4.2). Hierzu wird ergänzend textlich eine Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht von 10 cm und ein dauerhafter Erhalt der Dachbegrünung festgesetzt. Für Photovoltaik- oder Solaranlagen wird festgesetzt, dass sie in Kombination

mit der Dachbegrünung zulässig sind. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach unter Berücksichtigung der Gesamtversiegelung abgemildert werden. Auf diese Weise wird der Umgebung keine kühle Luft entzogen. Der festgesetzte Anteil von 60 % berücksichtigt auch die ansonsten notwendigen Dachaufbauten.

Eine detaillierte Prüfung zum genauen Anteil der Dachbegrünung (aber mind. 60 %) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Biotopfunktion spielt jedoch angesichts des zu erwartenden Kundenverkehres und des hohen Versiegelungsgrades eine eher untergeordnete Rolle.

Fauna: Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung einer korrekten Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung vor und in der Bauphase eine ökologische Baubegleitung (ÖB). Im Einzelnen beinhaltet die ÖB die Regelung der Zeiträume der Baufeldfreimachung, die außerhalb der Aktivitätszeiträume der Kreuzkröte liegen müssen, die Gefährdung der überwinternden Individuen dieser Art (im Winterquartier) verhindern und ein Einwandern der Art während der Bauphase oder im Betrieb verhindern (Krötenzaun). Auch soll die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Brutvögel liegen. Im Einzelnen kann jedoch nach jetzt noch nicht absehbaren lokalen Entwicklungen des jährlichen Brut- und Aktivitätsverhaltens entschieden werden. Zudem können vor der Baufeldfreimachung Vorsorgemaßnahmen wie Unattraktivmachung des Plangebietes für Amphibien und Brutvögel ergriffen werden.

Leuchtmittel

Der vorhabenebzogene Bebauungsplan Nr. 28 enthält bezüglich der zu verwendenden Leuchtmittel folgenden Hinweis Nr. 5:

„Bei der Wahl der Leuchtmittel sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Leuchtmittel; bestenfalls < 3000 K) zu verwenden, sofern Belange der Verkehrssicherheit oder technische Regeln für Arbeitsstätten nicht entgegenstehen.

Damit keine Insekten eindringen, sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden.“

Durch die Rücksichtnahme auf die Tierwelt wird somit eine Minderung erzielt.

2.6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bzgl. Arten und Biotope bei Durchführung der Planung

Die folgenden bau-, anlage- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht:

a) bauzeitbedingt
   - **temporäre Beeinträchtigung durch Lärm- und Staubbelästigungen** und sonstige belästigende Risiken
     - Temporäre Auswirkungen auf das Schutzgut sind während der Bauzeit durch Lärm- und Staubbelästigungen denkbar. Diese sowie auch sonstige belästigende Risiken (z.B. Geruch, Erschütterung) sind auf die Tagstunden beschränkt. Zudem ist sichergestellt, dass keine vorübergehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des vorhabenbezogenen B-Plangebietes erfolgt, weder für Baustraßen noch für Lager- und Arbeitsflächen.

- Durch die Baufeldfreiräume außerhalb der Aktivtätszeiträume der Kreuzkröte und der Sicherung der Baumaßnahme durch geeignete Umzäunung (Amphibienschutzzaun) sowie außerhalb der Brutzeit kommt es zu keiner Beeinträchtigung. Im Einzelnen kommt es hier durch die gutachterliche Begleitung - ökologische Baubegleitung - zu fachlich begründeten Entscheidungen und ggf. Weisungen, die eine artenverträgliche Vorgehensweise beinhalten.
- Die Wirkintensität wird bezüglich der bauzeitbedingten Wirkungen deshalb gering eingestuft.

b) betriebsbedingt

- Zunahme von Störeffekten durch Lärmzunahme und Belebung
  - Vor dem Hintergrund der gegebenen Vorbelastungen (Straßennetz, Bebauung, Bahntrassen etc.) im direkten Umfeld ist die Zunahme der Störeffekte für die Tier- und Pflanzenwelt durch Lärmzunahme und Belebung vernachlässigbar.
  - Erhebliche Beeinträchtigungen sind wegen der geringen Wirkintensität auszuschließen.

c) anlagebedingt

- dauerhafter Verlust von Lebensraum / Biotoptypen
  - Beansprucht werden auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 465, 1. Änderung hauptsächlich gering empfindliche Bereiche, die bereits ausgeglichen wurden.
  - Eine Ausnahme bildet die „private Grünfläche“ / CEF-Maßnahmenfläche, die naturschutzrechtlich an einer benachbarten „Fläche für Natur- und Artenschutz“ vollumfänglich ausgeglichen wird.
  - Damit ist die Wirkintensität aufgrund keines nachhaltigen Verlustes von Biotoptypen grundsätzlich als sehr gering einzustufen.
- Funktionsverluste / Zerschneidungswirkungen / Randeffekte
  - Die Planung bewirkt als Vorhaben in einem bereits urban und ehemals industriell geprägten Raum innerhalb des Stadtgebietes von Oberhausen keine wesentlichen Zerschneidungseffekte oder Funktionsverluste. Die Wirkintensität wird deshalb als gering eingestuft.

- *Ermittlung der Auswirkungsstärke und verbleibende planbedingte Auswirkungen*

Es ist festzustellen, dass die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“ aufgrund der geringen Schutzgutempfindlichkeit eine umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

Nach LökPlan (März 2023) kann davon ausgegangen werden, dass nach dem aktuellen Kenntnisstand bei vollständiger Umsetzung der in der Artenschutzprüfung beschriebenen (CEF-) Maßnahmen keine planungsrelevante Art durch die geplanten Vorhaben, erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Die Umsetzung der im Artenschutzbeitrag beschriebenen vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen wird im Rahmen der Umweltprüfung vorausgesetzt.

2.7 Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

2.7.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Osten der Stadt Oberhausen, an der Grenze zum Stadtgebiet von Essen, auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände Ost. Südlich sowie nördlich verlaufen jeweils mehrgleisige Bahntrassen. Die Umgebung ist derzeit teilweise noch unbebaut, Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden (= Brammenring). In Richtung Nordwesten weist die Umgebung die Charakteristik eines großen Gewerbegebietes auf. Dort grenzt eine Bebauung mit großflächigen vorwiegende Einzelhandelsgeschäften an, welche sich an das große Einkaufszentrum CentrO anschließt. Im Osten grenzt der Untersuchungsraum an den Gleispark Frintrop, welcher als Naherholungsgebiet fungiert und sich weiter nach Osten in Richtung Essen-Dellwig entwickelt. Das Plangebiet selbst besitzt keine Naherholungsfunktion, da es sich um brachliegendes Bauland handelt, welches zuvor für die Öffentlichkeit unzugänglich gewesen ist. Aufgrund der enorm großen Brachfläche ist jedoch nicht auszuschließen, dass dieser Bereich übergangsweise zum Ausführen von Hunden genutzt wird.

Die Bebauung wird durch die Anpflanzung von (Stellplatz-) Bäumen zu der angrenzenden Bebauung städtebaulich integriert, die harten Kanten der Gebäude werden durch die Naturstrukturen aufgelöst und zum Teil überdeckt.

Die aktuelle Planung fügt sich in das bestehende industriell-gewerbliche Stadtbild der Umgebung ein. Dazu zählt das gesamte in Planung befindliche Stahlwerksgelände sowie Oberhausens „Neue Mitte“, westlich des Plangebietes. Das geplante Gründach auf mindestens 60 % der Dachfläche wertet das Sichtfeld von einer Industriebrachfläche zu einer Gewerbesiedlungsfläche auf.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Plangebietsfläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin unbebaut bleiben und schließlich durch die turnusmäßigen Pflegezyklen des Gehölzrückschnitts für die CEF-Maßnahmenfläche bestimmt werden.

2.7.3 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild ergeben sich durch die Planung nicht. Daher sind keine kompensierenden Maßnahmen notwendig.

Die Gehölzpflanzungen, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, dienen dazu, das Gelände in die Landschaft einzubinden, die harten Kanten der Architektur und damit den Eingriff in das Schutzgut Stadtbild zu mindern und die vom Grundstück ausgehenden visuellen Beeinträchtigungen zu reduzieren. Die aktuelle Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 passt sich in das bestehende industriell-gewerbliche Stadtbild ein. Dazu zählen das Gebiet des CentrO, die bestehenden großflächigen Einzelhandels- und Freizeitnutzungen und der Brammenring. Die geplanten großflächigen Gründächer werten das Sichtfeld von umgebenden Aussichtspunkten sowie das Stadtbild von einer Brachfläche zu einer Gewerbesiedlungsfläche auf und passen sich gut an die nähere Bepflanzung der Grünflächen nordöstlich und südlich des Brammenrings auf der entgegenliegenden Seite der Eisenbahnstrecke an. Die Sichtachse zum Gasometer Oberhausen wird nicht beeinträchtigt.

2.7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bzgl. Landschafts- und Siedlungsbild bei Durchführung der Planung

Die folgenden bau-, anlage- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild“ werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht:

a) bauzeitbedingt
   - Da die Beeinträchtigungen des Landschafts- und Siedlungsbild während der Bauzeit vorübergehend und damit nicht nachhaltig sind und darüber hinaus keine Arbeits- oder Lagerflächen außerhalb der vorhabenbezogenen B-Plangrenzen vorgesehen sind, ist die Wirkintensität der bauzeitbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gering einzustufen.

b) betriebsbedingt
   - Visuelle (Licht, Bewegung) und akustischen Beunruhigung
     - Betriebsbedingte Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- und Siedlungsbild betreffen vor allem den voraussichtlichen Anliefer- und Kundenverkehr, der zu einer visuellen (Licht, Bewegung) und akustischen Beunruhigung der Umgebung führen kann. Als Vermeidungsmöglichkeiten werden einerseits eine abschirmende Eingrünung sowie andererseits die verbindliche Festsetzung von Stellplatzbäumen umgesetzt.
     - Vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im betrachteten Untersuchungsgebiet (Gewerbeflächen, ehem. Industriestandort) ist die Wirkintensität als gering einzustufen.

c) anlagebedingt
   - Technisierung durch Gebäude und versiegelte Flächen
     - Die geplanten Gebäudehöhen sowie die geplante Versiegelung sind vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Technisierung bzw. Überbauung der betrachteten Flächen (Festsetzungen, Bebauungsplan Nr. 465 - 1. Änderung) sowie der bestehenden Vorbelastung durch das gewerblich-industrielle Umfeld zu bewerten.
     - Des Weiteren sind die vorgesehen Ein- und Begrünungsmaßnahmen der vorliegenden Planung einzubeziehen, die sich unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation insbesondere durch die Anpflanzung von Gehölzen als positive Minimierungsmaßnahmen darstellen.
     - Die Wirkintensität durch Technisierung und Versiegelung wird vor diesem Hintergrund im Bereich der schon bestehenden Bebauung (Plangebiet) als gering bewertet.

- *Ermittlung der Auswirkungsstärke und verbleibende planbedingte Auswirkungen*

Die Auswirkungsstärke bezüglich der Zunahme der Technisierung in bereits versiegelten und bebauten Bereichen (geringe Wirkintensität) ist in Überlagerung der Schutzgutempfindlichkeiten (gering) unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmöglichkeiten als gering einzustufen.

Es ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der erwähnten Vermeidungsmaßnahmen bzw. einer Eingrünung die planbedingten Auswirkungen das Maß der Erheblichkeit nicht überschreiten.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestandsaufnahme und Prognose des aktuellen Umweltzustands

In ca. 1,3 km Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich der Gasometer Oberhausen. Er ist mit der lfd. Nr. 121 als Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Oberhausen am 20.05 1996 eingetragen.

Der 117 m hohe Gasometer, der mittlerweile für überregional bekannte Ausstellungen genutzt wird, ist ein Wahrzeichen von Oberhausen.

Das Bauwerk ist ein Scheibengasbehälter, der als polygonaler Zylinder mit 24 Ecken und einem Durchmesser von 68 m erbaut worden ist. Er speicherte ursprünglich die Gasproduktion der Kokerei Osterfeld. Nach Schließung dieser Kokerei wurde der Gasbehälter zunächst funktionslos und anschließend in den Jahren 1993 und 1994 zu einer Ausstellungshalle umgebaut. In der Begründung zur Unterschutzstellung des Gasometers wird angeführt, dass der ehemalige Gasbehälter aus technik-, industrie- und stadtgeschichtlichen Gründen denkmalwert ist. Für die Erhaltung liegen wissenschaftliche und städtebauliche Gründe vor.

Die Stichstraße mit ihren Randbereichen nördlich des Sonstigen Sondergebietes und deren Verlängerung bis zur Osterfelder Straße bilden eine wichtige Sichtachse auf dieses denkmalgeschützte Wahrzeichen.

Diese Sichtachse gilt es zu bewahren und optisch störende Einflüsse (z.B. durch große Werbeanlagen) zu vermeiden. Dazu werden im weiteren Planverfahren entsprechende Regelungen mit der Vorhabenträgerin (z.B. im Durchführungsvertrag) zu treffen sein.

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind derzeit nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)). Die Weisung der oben genannten Stellen ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten (siehe auch Hinweis Nr. 1 im VBB 28).

Sonstige Sachgüter sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die bestehenden baulichen Restflächen (Bodenplatte) zu nennen: Die versiegelten Restflächen des ehemaligen Stahlwerks Ost, die allerdings als Rückbauflächen einzustufen sind.

Mögliche Funde an Bodendenkmälern sind den Bodendenkmalbehörden sofort zur Anzeige zu bringen. In diesem Fall besteht ein befristetes Veränderungsverbort.

2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da keinerlei Kulturgüter in dem Plangebiet existieren, sind auch keinerlei Auswirkungen zu verzeichnen.

Die bestehenden Sachgüter des Plangebietes werden überplant. Mit dem Hinweis Nr. 1 ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Handlungsempfehlung bei Entdeckung von Bodenfunden aufgenommen worden.

2.8.3 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

2.9 Zusammenfassende Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

Während der Bauphase ist durch die Baumaschinen vor allem mit erhöhter Lärm- und Abgasbelastung zu rechnen. Hinzu kommt eine mögliche Furchenbildung und Verdichtung des Bodens. Durch das zeitweilige Offenliegen der Bauflächen wird sich zudem vermehrt Staub bilden, der sich jedoch voraussichtlich nicht durch eine Kontamination des Bodens als zusätzliche Gefährdung darstellt.

Die relevantesten Auswirkungen der Errichtung des großflächigen Möbelzentrums ist die Versiegelung des Bodens, was zur Folge hat, dass der Niederschlag nicht weiter versickern kann. Da diese Fläche jedoch vorsorglich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet ist, ist es für diesen Bereich abweichend von der Norm angezeigt, das Niederschlagswasser nicht zu versickern. Dies dient dem vorsorglichen Grundwasserschutz. Das anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und der in der Stichstraße befindlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Diese führt das Wasser letztendlich über eine Regenwasserbehandlungsanlage dem Läppkes Mühlenbach zu.

Die möglichen negativen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate werden somit nach Maßgabe der Risikobewertung zugunsten des vorsorglichen Grundwasserschutzes zurückgestellt und müssen hingenommen werden.

Des Weiteren werden sich der Kaltluftaustausch und das Biotop für die dort beheimatete Flora und Fauna verändern.

Nach Inbetriebnahme des Einrichtungszentrums werden in erster Linie Schadstoff- und Lärmimmissionen durch den motorisierten Kunden- und ferner Lieferverkehr festzustellen sein. Der Bereich ist sozusagen auch in dieser Hinsicht als Erweiterung der westlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu begreifen.

2.10 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Die Auswirkungen durch den Bau von großflächigem Einzelhandel sind nicht gravierend und lassen sich ausgleichen.

Die städtebauliche Revitalisierung der derzeitigen Brachfläche entspricht der aktuellen Strategie im Städtebau, bereits erschlossene, innerörtliche Flächen neu zu nutzen. Die Alternative eines Neubaus auf einem bislang nicht erschlossenen Areal am Rande der Stadt („grüne Wiese“) wird damit vermieden. Diese für die Umwelt klar positiv zu bewertende Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich geht mit jahrelangen und aufwändigen Rückbaumaßnahmen der bestehenden baulichen Großstrukturen des Stahlwerks Ost und mit umfangreichen bodenkundlichen Analysen einher.

Die in den vorhergehenden Kapiteln beschriebene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes mit den bei der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen lassen sich weitestgehend verringern und ausgleichen.

Lediglich die erhöhte Schadstoff- und Lärmbelastung durch motorisierten Kunden- und Lieferverkehr lässt sich nicht vollständig vermeiden. Jedoch befindet sich der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 sowie die angrenzenden Gebiete schon seit langer Zeit in intensiver verkehrlicher Nutzung, sodass eine Vorbelastung bereits gegeben ist. Zudem ist im Plangebiet und dem näheren Umfeld keine Wohnnutzung vorhanden.

2.11 Wechselwirkung zwischen den gesamten Schutzgütern

Die im Zuge der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu beachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Planung für Tierarten und Biotope müssen den Planungen gegenüberstellt werden.

Boden – Wasser – Mensch

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen der Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Abweichend für diesen allgemeinen Grundsatz für alle Flächen, Niederschlagswasser zu versickern, soll aufgrund der Altlastenproblematik des Plangebietes unbedingt von einer direkten Versickerung abgesehen werden. Bei dieser Fläche ist vielmehr der Austritt von Schadstoffen und damit verbunden eine Belastungssituation des Grundwassers zu befürchten. Eine geringere Grundwasserneubildungsrate wird im Sinne einer Risikoabschätzung hingenommen. Bei dem Gefährdungspfad ist also eine Wechselwirkung festzustellen. Es treten durch die Verwirklichung der Planung Wechselwirkungen auf, da deutlich weniger Niederschlagswasser durch den Bodenkörper einsickern kann. Durch den Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung wird jedoch eine Gesundheitsgefährdung verhindert.

Das Plangebiet ist gemäß den vorgenannten Einstufungen und Gutachten als ehemaliger weitgehend zurückgebauter Standort des Stahlwerks Ost als Altlastenverdachtsfläche mit anthropogen veränderten Böden (Auftragsboden) und als teilweise versiegelt oder überbaut (Gebäudehallenreste) beschrieben. Somit kommt es zu keinem Verlust von natürlich gewachsenem Boden, da dieser durch die jahrzehntelange Nutzung bereits deutlich anthropogen überformt ist.

Boden – Pflanzen – Tiere

An der Oberfläche hat sich eine spezifische Flora entwickelt, die in weiten Teilen aus offenen Flächen mit Landschaftsrasen und sehr geringem Jungbaumaufwuchs besteht. Diese Verhältnisse stellen für Tiere besondere Landhabitate dar, die im Zuge eines Artschutzgutachtens untersucht wurden. Durch die zentrale innenstädtische Lage ist jedoch ein hohes Störungspotential für Tiere mit entsprechender Fluchtdistanz vorhanden. Es sind keine negativen Wirkungspfade festzustellen.

Mensch – Pflanzen – Tiere

Die Offenlandstrukturen mit schütterem Bewuchs in Verbindung mit dem regelmäßigen starken Gehölzrückschnitt und der Anlage der „privaten Grünfläche“ als CEF-Maßnahme für die planungsrelevante Kreuzkröte mit der Anlage von besonnten Kleingewässern haben einen positiven Effekt für naturschutzfachliche wertvolle Arten. Diese kommen je nach Sukzessionsstadium und dem damit verbundenen Habitatszustand unterschiedlich vor (vgl. Heide- und Feldlerche). Andererseits ist durch die hohe Störungsfrequenz durch Spaziergänger in dieser innenstädtischen Lage und die Fluchtdistanz eindeutig eine negative Wechselwirkung für das Schutzgut Arten verbunden. Insbesondere empfindliche Tiere mit einer hohen Fluchtdistanz werden durch Mensch vertrieben, Bruten und Ansiedlungen werden dadurch verhindert. Die Abzäunung der privaten Grünfläche hat dieses Problem in dieser Teilfläche vermindert.

Klima – Luft – Mensch

Durch die oben beschriebene klimatische Eigenschaft des Gebiets ist sein Beitrag zur Abmilderung der kontinuierlichen Luftbelastung durch Verkehr und Gewerbe in der Umgebung begrenzt. Aus dem Plangebiet selbst resultieren bisher keine Luftbelastungen. Eine negative Wechselwirkung ist der Gefährdungspfad Luftschadstoffe <-> menschliche Gesundheit. Bedingt durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der verkehrsbedingten Schadstoffkonzentration aufgrund der Planung treten erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen auf, die jedoch mit Hilfe der umfangreichen Neuanpflanzungen, der großflächigen Dachbegrünung und der Minimierungsmaßnahmen zugunsten des Fußgänger- und Radfahrerverkehr erkennbar abgedämpft werden.

2.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nulllösung)

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird damit eine zeitliche Komponente berücksichtigt.

Ohne vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren würden die Regelungen der bestehenden privaten Grünfläche mit funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) fortwährend gelten. Diese beinhaltet die derzeit turnusmäßigen Pflegemaßnahmen, den kräftigen Gehölzrückschnitt, um der Ziel- und Rohbodenart Kreuzkröte ein langfristiges Überleben zu gewährleisten. Von dieser Dynamik hängen derzeit im Übrigen auch die Vorkommen von Heide- und Feldlerche ab.

Die Prognosen zu den einzelnen Schutzgütern sind den entsprechenden Kapiteln zu entnehmen.

2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Mögliche Kumulationswirkungen wurden unter Einbeziehung des bestehenden B-Plans Nr. 465, 1. Änderung berücksichtigt. Besonders zu beachten sind jedoch die gegebenen Arten- und Naturschutzbelange z.B. in Bezug auf die Verfügbarkeit von Freiflächen und makroklimatischen Verhältnissen für die nachgewiesenen planungsrelevanten Tierarten (Feldlerche, Kreuzkröte). Im Fokus steht hierbei die zunehmende Bebauung bzw. Beanspruchung des gesamten ehemaligen Stahlwerks. Hier sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor, ebenso wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27. Zwar ist der VBB Nr. 27 seit Februar 2023 unwirksam, der positiv beschiedene Bauvorbescheid ist jedoch nicht aufgehoben.

Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch (u. a. mit Flächenverbrauch, Erholungsfunktion, Lärm), Tieren / Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben (teilweise unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen) keine oder nur geringe planbedingte Auswirkungen.

2.14 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Eine andere Anordnung des Gebäudekörpers näher zur Straße und eine nachgelagerte Stellplatzanlage, eine Parkpalette / Parkhaus im Plangebiet zur Flächenreduzierung oder die Anlage einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage für die gesamten Verbrauchermärkte in diesem Gebiet sind denkbar.

Im Einzelnen ergaben sich bei diesen Vorüberlegungen jedoch überall belastbare Ausschlussgründe. So würde eine andere Anordnung des Gebäudes mit einer nachgelagerten Stellplatzanlage von den Kunden nicht oder nur erschwert angenommen. Eine Parkpalette / Parkhaus ergibt wegen der schwierigeren Fahrbewegungen und der unübersichtlichen Orientierung ebenfalls eine verminderte Akzeptanz seitens der Kundinnen und Kunden und erhöht spürbar das Investitionsvolumen. Ein „Flächenpool“ an Stellplätzen für alle großflächigen Einzelhandelsgeschäfte des Gebietes am Brammenring ist hingegen einerseits wegen der bereits fertiggestellten Stellplatzanlagen der Nachbarschaft mit einem sehr hohen baulichen Aufwand bei vorherigen Abriss der bestehenden Anlagen verbunden und stößt von daher auf sehr wenig Akzeptanz der Einzelhandelsbetreiberinnen und -betreiber. Zudem können sich andererseits lange Laufwege für die Kundinnen und Kunden der Bau- und Möbelmärkte, usw. ergeben, was für einen erschwerten Abtransport der gekauften Waren und wiederrum für eine geringe Annahme der Lösung sorgt. Unter dem Gesichtspunkt der ökonomischen Refinanzierbarkeit erscheinen somit Lösungen, die von Kundinnen und Kunden weniger akzeptiert werden, wenig sinnvoll, ja sie können sogar das Vorhaben in Frage stellen.

Auf die Umsetzung anderweitiger Planungsalternativen wird somit verzichtet.

Diese, dem großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gewidmete Fläche, wurde aufgrund der verkehrlich sehr günstigen Lage, der Synergiewirkung mit den etablierten Einzelhandelsnutzungen und der innenstädtischen Lage für das Vorhaben ausgewählt. Diese hohe Standortgunst konnte bei keinem andere städtischen Standort erzielt werden. Eine Ansiedlung des Möbelzentrums auf der „grünen Wiese“ ist aufgrund des enormen Flächenverbrauchs und der Nachteile für Natur und Landschaft abzulehnen. Die Wiedernutzung einer ehemaligen und überdies möglicherweise belasteten Industriefläche ist dieser Option klar vorzuziehen.

3 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitbeschränkung

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit der Brutvögel (16.Juli bis Ende Februar) durchgeführt werden. Zudem darf die Räumung der „privaten Grünfläche“ nur durchgeführt werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Dies ist insbesondere außerhalb der Brut- und Laichzeit, d. h. im Winterhalbjahr der Fall.

Im Einzelnen kann durch die Hinzuziehung einer Fachgutachterin/eines Fachgutachters der ökologischen Baubegleitung eine Einzelfallprüfung stattfinden, so dass eine abweichende Lösung unter der Maßgabe, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BauGB einschlägig sind, durchgeführt werden können.

Schutzmaßnahme für die Kreuzkröte

Es ist sicherzustellen, dass die Tiere nicht in die Baustelle einwandern bzw. dort gefährdet werden. Dies kann durch eine geeignete bodennahe (nicht untergrabbare) Abzäunung entlang der Außengrenze des Baufeldes geschehen.

Die Umsetzung der Bauarbeiten im Bereich der aktuellen Kreuzkrötenhabitate (= westlicher Teil der privaten Grünfläche) ist nur möglich, wenn die u. g. Ersatzfläche als funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme mit den notwendigen Strukturen vorbereitet und funktionsfähig ist.

Ökologische Baubegleitung (ÖB)

Aufgrund des Vorkommens der planungsrelevanten Arten Kreuzkröte, Feld- und Heidelerche im und beim Plangebiet sollten die Bauarbeiten und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BauGB ökologisch begleitet werden.

Umgang mit Abfällen

Grundsätzlich werden im Rahmen des Vorhabens anfallende bzw. erzeugte Abfälle entsprechend den geltenden Gesetzen und Vorgaben beseitigt bzw. verwertet. Insbesondere innerhalb der Bauzeit können Abfälle / Verpackungen anfallen (z. B. Baustellenmaterialien, Betriebs- und Pflegemittel für die Baumaschinen). Diese werden im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauabwicklung entsprechend dem Stand der Technik gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

3.2 Minimierungsmaßnahmen

Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Maßnahmenpaket zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen durchgeführt, was in Tabelle 4 erläutert wird.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Feldlerche

Eine funktionserhaltende CEF-Maßnahme zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Population der bestandsgefährdeten Feldlerche wurde bereits vor der frühzeitigen Beteiligung zum VBB 28 getroffen. Durch die derzeitige Grundstückseigentümerin wurde eine geeignete Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt, die diese nachteiligen Auswirkungen verhindert. Für die planungsrelevante Art Feldlerche wurde durch die Grundstückseigentümerin mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft

über eine vertragliche Regelung eine langfristige Sicherung von Habitaten auf einer Fläche am Niederrhein durchgeführt. Es handelt sich dabei um 4 ha Acker- und Grünlandfläche in der Rheinaue bei Duisburg-Baerl, die festgelegt so bewirtschaftet und gepflegt werden, dass sie als Lebensraum / Bruthabitat der Feldlerche wirksam werden. Eine Umsetzung ist erfolgt und wird auch kontrolliert (mdl. Mitt. im Mai 2021, Stiftung Rheinische Kulturlandschaft). Die vorgenommenen externen Ausgleichsmaßnahmen sind ausreichend für sämtliche Brutpaare der Feldlerche auf dem Business Park O.

Kreuzkröte, funktionserhaltende CEF-Maßnahme

Gemäß dem Artenschutzfachbeitrag (LökPlan 03-2023) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Für den Verlust der Kreuzkrötenhabitate wird eine ca. 3.875 m² große Fläche am Südrand des Brammenrings (s. Abb. 5, grün-schraffierte Fläche) auf den Flurstücken Nr. 225 und 160 in Flur 3, Gemarkung Borbeck, hergerichtet. Als kleinflächige Einzelmaßnahmen sind Rohbodenflächen auf Teilflächen offen zu halten und Schottermaterial ist auf Teilflächen dieser Ausgleichsfläche zwecks Verbesserung der Habitatsanforderungen für die Kreuzkröte zu verlagern, Dazu sind rotierend im jährlichen Turnus Flächenanteile - je Jahr etwa ein Drittel – abzuschieben. Alternativ kann eine Mahd mit Abräumung und Entsorgung des Mahdgutes erfolgen. Es sind zwei Kleingewässern (Größe 300 / 150 m²) mit flachen Uferzonen und Tiefen von 50 bis 60 cm (Tümpel mit PE-Folie und Schutzvlies) anzulegen sowie Versteckmöglichkeiten (insgesamt mindestens 10) im Gewässer und im Uferbereich einzurichten - jeweils 1-2 Kubikmeter große Haufwerke aus Holz und Steinen. Die beiden Kleingewässer sind durch Einzäunungen zu sichern. Die bislang verwendete Variante der Abzäunung wie südlich von Poco hat sich bewährt. Vorhandenes Schottermaterial auf dem Flurstück Nr. 225 (Südwestecke, benachbart zum Topgolf-Parkplatz) ist auf die Ausgleichsfläche zu verlagern. Zudem sind auch Versteckmöglichkeiten (Haufwerke aus Holz, Sand und Steinen) sowie ein Wanderkorridor von 1.600 m² Fläche entlang der Bahnstrecke anzulegen. Durch die Anlage eines Schotterrasens ist die Fläche langfristig offenhalten. Mit dem Wanderkorridor nach Osten am Südrand des Flurstücks Nr. 160 (s. Abb. 5, orange-schraffierte Fläche) ergibt sich eine Gesamtflächengröße von 5.475 m².

Die Einrichtung des 11 m breiten und 160 m langen vorgenannten Wanderkorridors erfolgt auf dem Flurstück Nr. 160 (nördlich der Grenze zum Bahngelände, Abb. 6). Hier ist durch die Anlage eines Schotterrasens die Fläche langfristig offenzuhalten (der Rasen sollte nach Bedarf gemäht werden, das Mahdgut ist abzutransportieren und zu entsorgen).

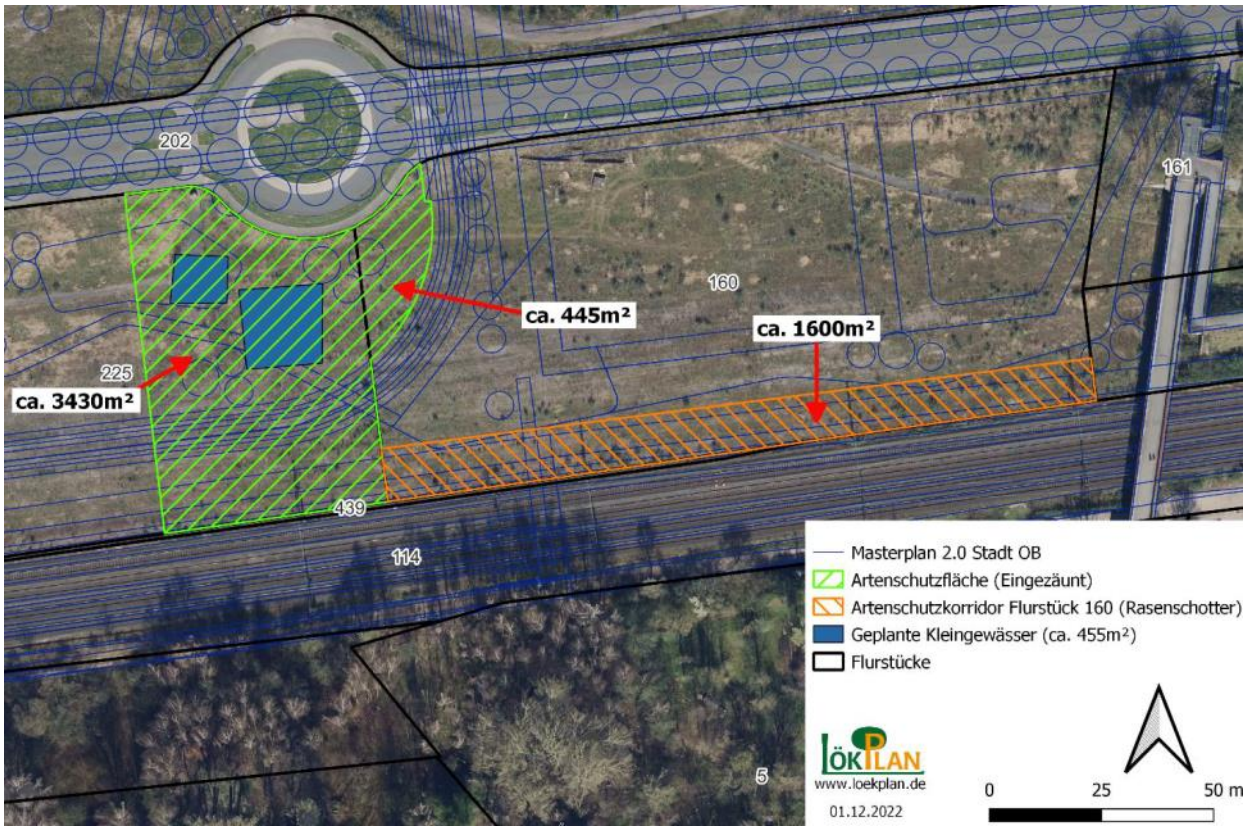


Abbildung 5: CEF-Maßnahme für die Kreuzkröte zum Ausgleich der verlorengehenden Gewässer und Landlebensräume auf der privaten Grünfläche. Quelle: ASPII (LökPlan 2023), verkleinert.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch die geplante Überbauung der bislang als „privaten Grünfläche“ festgesetzten Fläche im Plangebiet wird auch ein Ausgleich für diese Fläche erforderlich. Gemäß Eingriffsberechnung besteht ein Kompensationserfordernis von 42.420 Biotopwertpunkten (vgl. Kap. 2.6.1). Zur Abgeltung dieser Summe werden neu zu entwickelnde Flächen herangezogen (vgl. Abb. 6). Durch die naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche zum Zielbiotop „Extensivrasen“ (Kürzel 4.6) in dem zu verwendenden Bilanzierungs-Modell “Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV - März 2008) ist der Faktor 4 anrechenbar. Dies wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Ökologischen Planung der UNB Stadt Oberhausen erarbeitet. Somit ergibt sich eine Flächengröße von 10.605 m² (42.420/4).

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt vorgesehen:

- Offenhalten von Rohbodenflächen auf Teilflächen;
- Anlage magerer Wiesenstandorte und anschließende regelmäßige Mahd;
- Anlage weniger (Hoch-) Staudenflächen, deren Pflanzenauswahl die trockenen und mageren Standorte berücksichtigt;
- Anlage weniger Gehölzstrukturen in Randlage;
- Ausstattung mit niedrigen Trockenmauern, Schotter –und Sandflächen sowie Blänken in denen sich temporär Regenwasser sammeln kann.

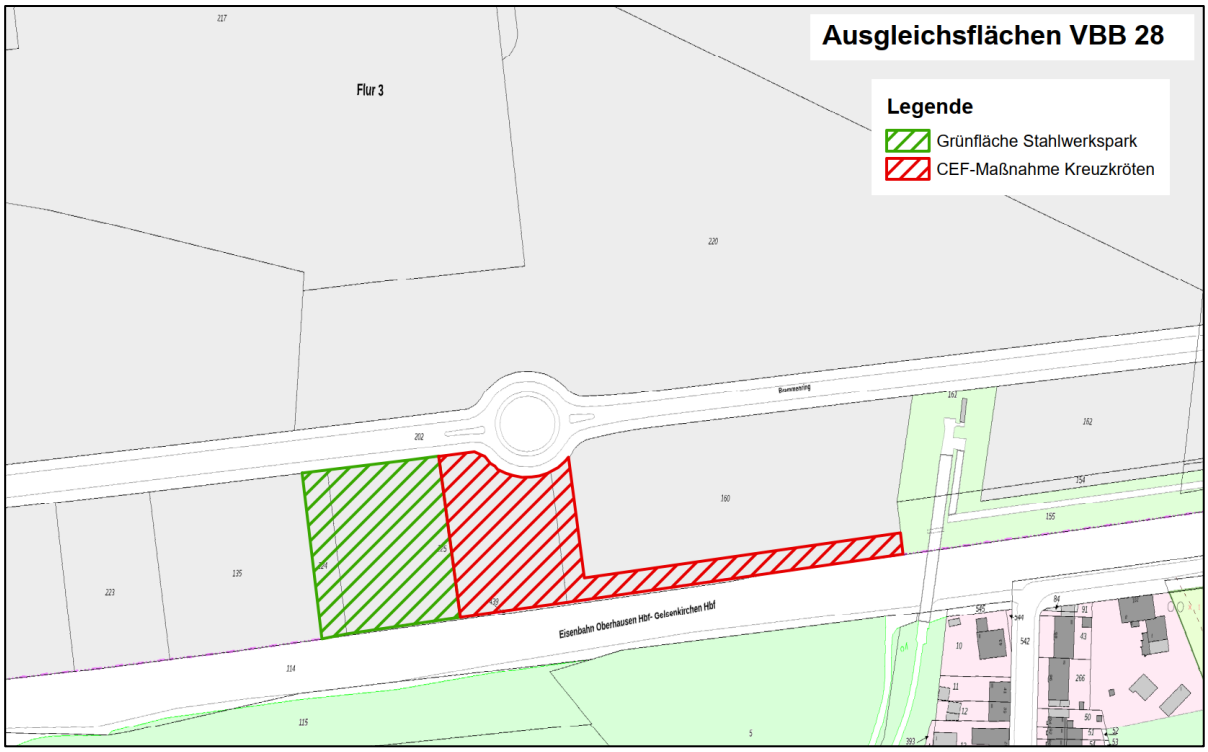


Abbildung 6: Darstellung der arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Quelle: UNB, Stadt Oberhausen 2022.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird teilweise multifunktional mit dem vorgenannten artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Kreuzkröte in den genannten Flächen für die Kreuzkröte durchgeführt. Bei dem Teilbereich des Ausgleichs handelt sich um ein Areal, das mit entsprechender artspezifischer Ausstattung entwickelt wird. Dieses befindet sich am jetzigen Kreisverkehrsplatz am Brammenring, der südlich des Plangebiet liegt (5.475m²). Das verbleibende naturschutzrechtliche Kompensationserfordernis von umgerechnet 5.130 m² wird auf Flächen umgesetzt, die unmittelbar westlich benachbart zu den genannten „Kreuzkrötenflächen“ liegen (grün gekennzeichnete Flächen in Abb. 6). Insgesamt handelt es sich somit um die Flurstücke Nr. 160, 224 (beide tlw.) und Nr. 225 in Flur 3, Gemarkung Borbeck (vgl. Abb. 6). Die Flächen werden vor Satzungsbeschluss hinreichend rechtlich gesichert.

Die letztgenannte Fläche von 5.130 m² wird als Teilausgleich für die private Grünfläche der im vorherigen Unterkapitel „Kreuzkröte, funktionserhaltende CEF-Maßnahme“ in der dort beschriebene Weise angelegt (rot gekennzeichnete Flächen in Abb. 6). Durch die naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche zum Zielbiotop “ Extensive Grünfläche“ (in Anlehnung an Kürzel 4.6 „Extensivrasen, z. B. in grün- und Parkanlagen“) mit Integration der vorgenannten Sonderstrukturen und besonderer Entwicklung der Vegetation (weitere Zusatzstrukturen, u. a. Biotopverbundkorridor) gem. dem vorgenannten Bilanzierungs-Modell ist auch für die Fläche der Faktor 4 anrechenbar. Die Herrichtung und Pflege der Fläche wird vertraglich geregelt und hinreichend rechtlich gesichert. ~~Die etwaige, nachfolgende Übergabe der Fläche an die Stadt wird ggf. ebenfalls vertraglich geregelt.~~ Grundlage ist, dass sichergestellt werden muss, die naturschutzfachlich hohe Wertigkeit zu erreichen. Zur Übersicht wird auf die zum VBB 28 verfasste Eingriffs- und Ausgleichbilanz (Ökologische Planung / UNB, LökPlan, PGSJ 04 – 2023, s. Anlage) verwiesen.

3.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c des Baugesetzbuches sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die gemeindliche Überwachung ist jedoch nicht auf die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen beschränkt.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschige fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, der Gemeinde (hier: Stadt Oberhausen) ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes mitzuteilen.

Die gewünschte Funktion besteht darin, bei einem beobachteten Ablauf steuernd einzugreifen, sofern dieser nicht den beabsichtigten Verlauf nimmt beziehungsweise bestimmte Schwellenwerte unter- beziehungsweise überschritten sind.

Der Zustand der Baumanpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen ist zum ersten Mal nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach der Bepflanzung im Rahmen der Fertigstellungspflege zu kontrollieren, nach Ablauf der drei~~fünf~~jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege folgt eine weitere Kontrolle.

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung (z. B. Lärm, Feinstaub) auf das Vorhaben, auf die kommunalen Planungsinstrumente (z. B. Luftreinhaltepläne) verwiesen.

3.5 Maßnahmen zur Vermeidung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß der Nebenkarte „Flächen für Artenschutz (CEF-Maßnahme) und Ausgleich“, den Hinweisen auf dem Rechtsplan sowie den Ausführungen im Artenschutzfachbeitrag (LökPlan 03/2023) und in Kap. 3 sind eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit und Aktivitätszeiträume der Amphibien, um keinen Verbotstatbestand nach§ 44 BNatSchG auszulösen. Dies kann im Einzelfall durch die ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, deren Weisung zu folgen ist. Ebenfalls wird das Baufeld durch einen zweckdienlichen Amphibienzaun gesichert, um das Einwandern von Amphibien – insbesondere des Rohbodenbesiedlers Kreuzröte, der die dortigen Flächen besiedelt - zu verhindern.

3.6 Quellenverzeichnis / verwendete Gutachten und Literatur (u. a.)

- BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2015): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – in der Fassung vom 15.06.2015. Düsseldorf
- Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung Runge IVP (April 2023): Verkehrsuntersuchung (VUS) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich 2, Ehemaliges Stahlwerksgelände in Oberhausen.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssysteme Klima und Energie / www.lanuv.nrw.de/klima/service/fachinformationssysteme/ zuletzt aufgerufen am 27.02.2023.

- LökPlan – Conze & Cordes GbR (März 2023): Artenschutzfachbeitrag zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 28 zur Errichtung eines XXXLutz-Möbel- und Einrichtungszentrums am Brammenring in Oberhausen (= ASP, Stufe II).
- Regionalverband Ruhrgebiet (Februar 2023): Klimaserver fürs Ruhrgebiet / www.rvr.ruhr/themen/oekologie-umwelt/startseite-klima/klimaserver/ zuletzt aufgerufen am 27.02.2023.
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH (April 2023): Schalltechnische Untersuchung (SU) zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Brammenring.
- TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG (Juli 2020): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28, Oberhausen „Neubau ‚Möbel Rück'" - Beurteilung eines möglichen Konflikts im Sinne des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie mit dem Betrieb Air Liquide Deutschland GmbH, Im Lipperfeld.
- Eingriffs- und Ausgleichbilanz zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)", April 2023 (Ökologische Planung / Untere Naturschutzbehörde Oberhausen, LöKPlan, PGSJ Planungsgesellschaft mbH)

3.7 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten und Unsicherheiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht nicht aufgetreten.

4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den derzeitigen Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums XXXLutz an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen zugunsten der Realisierung von Wohnbebauung aufzugeben und auf das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost am Brammenring in unmittelbarer Nähe zur Neuen Mitte in Oberhausen zu verlagern. Mit der Errichtung eines neuen Möbel- und Einrichtungshauses soll der Einzelhandelsstandort an der Straßburger Straße / Seilerstraße aufgegeben werden. Mit diesem Konzept wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, das in seiner Versorgungsfunktion wichtige Möbel- und Einrichtungszentrum für Oberhausen im Stadtgebiet langfristig zu sichern und bestehende Konflikte am Altstandort zu beseitigen.

Der räumliche Geltungsbereich wird in allen vier Himmelsrichtungen im Weiteren vom Brammenring umschlossen. Meist ist zu diesem ein mehr oder minder großer Abstandsstreifen mit Brachflächen vorhanden. Teile des derzeitigen Bebauungsplanes Nr. 465, 1. Änderung, werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 überplant und berühren die Grundzüge der Planung, da u.a. im Plangebiet derzeit Handelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

Im zugehörigen Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Plangebiet zusammengestellt und bewertet. Umfang und Detailierungsgrad (nach § 2 Abs. 4 BauGB) wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden und unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (nach § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen festgelegt und fußen auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen werden die mit dem Vorhaben einhergehenden Umweltbelastungen gemindert. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Plangebietes wird durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen verändert, aber diese Eingriffe insbesondere aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen wie z. B. großflächiges Dachgrün und sonstige Bepflanzungen auf ein notwendiges Maß reduziert.

Durch die geplante Bebauung kommt es zwar zu einer nachteiligen Veränderung des Landschaftsbildes. Dies wird durch die Pflanzung von Stellplatzbäumen, randlich Bepflanzung und Dachgrün entsprechend gemindert. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen des VBBs Nr. 28 mit Vorhaben- und Erschließungsplanes gesichert. Mit Hilfe dieser vorgenannten Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung wird eine zuträgliche Grünstrukturierung gewährleistet.

Die Prüfung verschiedener Standorte hat ergeben, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen.

Tabelle 4: Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen sowie der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnamen

Schutzgut	Auswirkungen	Vermeidung-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Boden und Altlasten	• *Natürliche* Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es besteht großflächig aus einer Bodenbelastungsverdachtsfläche (ehemaliges Stahlwerksgelände).	

	• Das Plangebiet wird größtenteils versiegelt, was auch den Kontakt zu der im Boden befindlichen Altlast minimiert.	
	Keine erheblichen Auswirkungen	
Wasserhaushalt, Versickerungspotentiale, Gewässer	• Großflächige Versiegelung mindert die Grundwasserneubildungsrate.	• Abwägung zugunsten des vorsorglichen Grundwasserschutzes. Zum Schutz vor möglichen Ausschwemmungen von Schadstoffen wird das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle abgeführt, anstatt es zu versickern.
	Die Auswirkungen der Planungen sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme umweltverträglich.	
Klima	• Graduelle Verschlechterung eines großflächigen Bestandsklimatops – das „Klima innerstädtischer Grünflächen“ / „Freiflächenklimatop“ - in zentraler Stadtlage – verändert sich in Richtung eines „offenen Gewerbeklimatop / Vorstadtklima“. • Insgesamt lediglich lokale Verschlechterung der Parameter im Bestands-Klimatop. • Die Beeinträchtigungen durch thermische Effekte beziehen sich höchstens auf das Plangebiet selber (lokale Begrenzung). • Eine ausreichende Belüftung ist weiterhin durch den Rhein-Herne-Kanal und die im v. a. im Osten befindlichen Grünareale gegeben. Es kommt es zu keiner signifikanten Veränderung der Belüftungssituation.	• Anpflanzung von Stellplatzbäumen, Anlage von Grünflächen sowie von großflächigem Dachgrün relativieren diesen Effekt.

	Die Auswirkungen der Planungen ergeben unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen „Grünvernetzung“ keine erheblichen Auswirkungen.	
Luft	• Vergleichbare Belastungen wie in der jetzigen Bestandssituation. Leichte Verschlechterung durch erhöhtes Kfz-Aufkommen. • Zeitweise leicht erhöhte Konzentration von Luftschadstoffen in Oberhausen bei sinkenden Jahresmittelwerten seit 2016 entlang der zuführenden Straßen, insbesondere bei Bereichen mit Überlagerungen der Auswirkungen der Hauptverkehrsstraßen (z.B. an der Mülheimer Straße).	• Die bestehenden Beeinträchtigungen sind nicht ursächlich auf die Planung zu beziehen. Eine Reduzierung und Vermeidung wurde im Rahmen der Luftreinhalteplanung erbracht. • Es werden Schritte unternommen, das Plangebiet durch eine eigene Bushaltestelle an das öffentliche Nahverkehrsnetz anzuschließen. • Im Rahmen der Planungen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan die Förderung der Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer mit sicheren Wegen in allen Richtungen, eine umfangreiche Fahrradabstellanlage mit 50 Rad-Stellplätzen (inkl. 10 Stellplätzen für Lastenfahrräder) verbindlich vorgesehen. Zudem wird – außerhalb des VBB Nr. 28-Verfahrens zeitnah ein überörtlicher Radfahrweg direkt südlich des Plangebietes gebaut. • Durch die beiden vorgenannten Punkte können ein Teil der Kundinnen und Kunden und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf den motorisierten Individualverkehr verzichten.
	Die Auswirkungen der Planungen sind als bedingt umweltverträglich einzustufen.	
Mensch	• Das Plangebiet wird nicht zu Erholungszwecken genutzt. • Die Orientierungswerte Schall für die geplante Gebietsart werden nicht überschritten.	• Der maximal zulässige Innenlärmpegel wird bereits durch die Dämmung der Fassade nach dem geltenden Gebäudeenergiegesetz erreicht.

	• Die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle hinsichtlich des vorhabenbezogenen Mehrverkehrs an den andienenden Straßen wird mit Abstand nicht erreicht. • Der Beurteilungspegel bzgl. der zusätzlichen Gewerbelärmbelastung der Anwohner wird um mind. 10 dB(A) unterschritten. • Mögliche Lärmbelastungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch den Fahrzeugverkehr auf der Stellplatzanlage.	
	Die Auswirkungen der Planungen sind unter Berücksichtigung der Dämmung der Fassade nach dem geltenden Gebäudeenergiegesetz umweltverträglich.	
Arten und Biotope	• Überplanung der Habitate der planungsrelevanten Arten Feldlerche und der Kreuzkröte. • Überplanung einer ausgleichspflichtigen „privaten Grünfläche“, die u. a. als CEF-Maßnahmenfläche der Besiedlung mit Kreuzkröten gewidmet ist.	• Zur Vermeidung des Eingriffstatbestandes gem. § 44 BNatSchG werden funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Kreuzkröten durchgeführt. • Ausgleichsmaßnahmen für die Brutvogelart Feldlerche über vertragliche Ausgleichsregelungen (Rheinaue bei Duisburg) bereits erfolgt. • Hinzuziehung der ökologischen Baubegleitung während der Bauphase. • Das Baufeld wird außerhalb der Brut- und Laichzeit geräumt. • Auf den Ausgleichsflächen werden dauerhafte Ersatzhabitate hergerichtet und gepflegt. Diese werden als funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) ausgeführt. • Multifunktionaler Ausgleich des arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis und zusätzliche Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich mit der Aufwertung von nahe gelegenen Flächen.

	Die Auswirkungen der Planungen sind unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen umweltverträglich.	
Landschafts- / Siedlungsbild	• Weiträumige Versiegelung einer Bodenbelastungsverdachtsfläche mit schottrigem Substrat. • Schaffung großflächiger Verkaufsfläche im Bereich Brammenring, was sich baulich ins Siedlungsbild der von großflächigem Einzelhandel geprägten Umgebungsbebauung einfügt. • Die Werbeskulptur „roter Stuhl“ fügt sich in die Umgebung ein.	• Eingrünung des Plangebietes durch Großgehölze, randliche Pflanzstreifen und großflächige Dachbegrünung. • Die Bepflanzungen und streifige Grünflächen sorgt für Auflockerung der Bebauung. • Der „rote Stuhl“ verhindert unnötige Suchfahrten von Kundinnen und Kunden.
	Durch die geplanten Bepflanzungen als Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung umweltverträglich.	
Kultur- und sonstige Sachgüter	• Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Als Baudenkmal mit Sichtbeziehungen ist der Gasometer Oberhausen zu nennen.	• Es wurde darauf geachtet, dass die Sichtbeziehungen zum nordwestlich des Plangebietes gelegenen Gasometer nicht behindert wurden.
	Die Auswirkungen der Planung ergeben keine erheblichen Auswirkungen.	

Anlage

- Eingriff- und Ausgleichsbilanz (Ökologische Planung / UNB Oberhausen, LöKPlan, PGSJ, April 2023)

Der ursprüngliche Entwurf des Umweltberichtes vom 24.04.2023 wurde durch die PGSJ Planungsgesellschaft mbH aus Münster erstellt.

Für die Fortschreibung:

Oberhausen, 23.10.2023

L.S. gez. Dr. Palotz

Beigeordneter
Dezernat 5
Stadtplanung, Bauen, Mobilität u. Umwelt

L.S. gez. Hülsebusch

Bereichsleiter 5-1
Stadtplanung

STADT OBERHAUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 (VBB 28)
„Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)“

in

Oberhausen - Neue Mitte

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Stand: 28.04.2023

Erstellt durch:
Fachbereich 2-2-10 Oberhausen, 07.12.2022
Ökologische Planung 3617, Beate Schmücker
- Untere Naturschutzbehörde Oberhausen – (UNB)

LöKPlan – Conze & Cordes GbR Anröchte, 20.04.2023
Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte

Aktualisiert durch
PGSJ PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH Münster, 28.04.2023
Gildenstraße 2 s | 48157 Münster

Rechtliche Situation
Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bestand
- Exkurs: Stahlwerksgelände

Auf dem Gelände des ehemaligen „Stahlwerks Ost“ am Brammenring ist inzwischen der baulich und verkehrlich genutzte, versiegelte Flächenanteil gegenüber dem Zustand vor 10 Jahren deutlich gewachsen. Der Flächenanteil der Brachflächen macht derzeit noch etwa die Hälfte des Areals am Brammenring aus und wird von der Unteren Naturschutzbehörde als „Industrienatur“ definiert. Damit sind Freiflächen gemeint, die das vollständige Spektrum an unterschiedlichen Entwicklungsstadien der Vegetation (Sukzessionsstadien) auf unterschiedlichen Standorten mit unterschiedlichen Wertigkeiten, von Pioniergesellschaften und Hochstaudenfluren über Gebüschformationen bis hin zum Vorwald (Industriewald) aufweisen können. Besonders bedeutsam sind dabei Offenlandbiotope auf den industrietypischen trockenwarmen nährstoffarmen Rohböden sowie zahlreiche Sonderstandorte. Dies beinhaltet sowohl die Ausprägung einer Vegetation auf einem spezifischen Standort als auch den Lebensraum für die entsprechenden Tierarten.

Es ist beabsichtigt, diese Alleinstellungsmerkmale der Brachflächen des Ruhrgebietes auf dem Stahlwerksgelände (teilweise) zu erhalten und zu überführen. Da die Flächen teilweise eine weitaus höhere Biodiversität aufweisen können als herkömmliche innerstädtische Grünflächen, beabsichtigt die Ökologische Planung der Stadt Oberhausen (UNB), diese Merkmale einer Industrienatur in die Ausgestaltung des späteren „Stahlwerksparks“ der Neuen Mitte 4.0. zu überführen und zu bewahren. Brachen der Montanindustrie im Allgemeinen (hier: Stahlwerksbrachen) sind besondere Orte für die urbane Artenvielfalt. Die sich hier in den letzten Jahrzehnten etablierte Industrienatur bildet – trotz der anthropogenen Entstehungsgeschichte und der daraus resultierenden künstlichen und oft extrem veränderten Standortbedingungen - weit über die Grenzen des Ruhrgebietes ein naturschutzfachlich bedeutsames Alleinstellungsmerkmal.

- Eingriffsberechnung für den gesamten räumlichen Geltungsbereich

Das Plangebiet des VBB 28 umfasst folgende Flächen:

Kategorie	**Fläche (m²)**
Sondergebiet (SO)	42.791
öffentliche Verkehrsfläche	3.288
gesamter Geltungsbereich	**46.079**

Während die im Rechtsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bereits heute überwiegend versiegelt ist, ist die festgesetzte SO-Fläche überwiegend unversiegelt. Der auf das Sondergebiet entfallende Flächenanteil wird von der Eigentümerin gepflegt. Die zuvor für das gesamte Stahlwerksgelände genannten, unterschiedlichen Sukzessionsstadien sind auf dieser Fläche nicht vorhanden. Erst recht existiert dort kein Vorwald. Es handelt sich überwiegend um einheitlich offene Rohbodenflächen, die großflächig durch das Substrat Schotter geprägt wird. Die Fläche wird teilweise durch Sonderstrukturen (Kleingewässer, Haufwerke aus Fundamentresten) für die Fauna aufgewertet worden sind und erhielt dadurch eine höhere Wertigkeit.

Die zum Plangebiet gehörenden Flächen lassen sich auf der Grundlage der heutigen Vegetationsformation bzw. des Biotoptyps nach dem in Nordrhein-Westfalen anzuwendenden Bilanzierungs-Modells „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV, März 2008) einteilen und bewerten. Die Biotoptypen wurden anhand der Gegebenheiten im Gelände zugeordnet und die Bewertung in Abstimmung mit der UNB vorgenommen. Dabei ist der Besonderheit der offenen Rohbodenstandorte mit Zusatzelementen (s.o.) durch die Aufwertung um einen Punkt berücksichtigt worden.

Pos.	Biotoptyp	Wert-stufen	Fläche (m²)	Wertigkeit
1	Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Bodenplatten) - Kürzel 1.1	0	10.036	-
2	teilversiegelt oder unversiegelte Flächen - Kürzel 1.2	1	985	985 BWP
3	Landschaftsrasen ohne Gehölze - Kürzel 4.3	2	20.918	41.836 BWP
4	Landschaftsrasen ohne Gehölze mit Aufwertung durch Sonderstrukturen - Kürzel 4.3	3	14.140	42.420 BWP
			46.079m²	**85.241 BWP**

Der Ist-Eingriffswert beträgt damit **85.241 Biotopwertpunkte**.

Umgang mit dem Flächenbedarf für die CEF-Maßnahmen und für den Verlust der Privaten Grünfläche

Da für die gesamte Fläche des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, gilt, ist im Grundsatz kein Ausgleich erforderlich. Denn nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist hier hinsichtlich des festgesetzten Baugebiets (MK) im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, der Fall. Anderes gilt hingegen für die im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, festgesetzte „private Grünfläche“, die innerhalb der nunmehr überplanten Fläche liegt. Im Rahmen des Verfahrens für den VBB Nr. 28 ergibt sich daher die Notwendigkeit, die Erfordernisse von Ausgleichsbedarf für die im Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, als „private Grünfläche“ festgesetzte mittige Einheit (14.140 m²) zu ermitteln (Anhang 1), da diese Grünfläche in ihrem westlichen Teil als bestehende funktionserhaltende Ausgleichsfläche (CEF) insbesondere für die Kreuzkröte dient. Für diese Fläche ist ein Ausgleich erforderlich. Ein darüberhinausgehender Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Somit ist lediglich die zu überplanende „Private Grünfläche“, die in Teilen als CEF-Maßnahmenfläche für die bedrohte und planungsrelevante Kreuzkröte angelegt ist, zu betrachten. Die Fläche wird für die vorgenannte Zielart des Artenschutzes, die eine Rohboden- und Pionierart ist, regelmäßig gepflegt, d. h. es wird ein Gehölzrückschnitt vorgenommen, der nivellierend wirkt. In dieser betrachteten Fläche ist daher bewusst zur Umsetzung der CEF-Maßnahme überwiegend lediglich das initiale Ausgangsstadium der Sukzession vor-

handen. Dort sind in flächenmäßig untergeordnetem artenschutzfachlich maßgebliche Sonderstrukturen (Kleingewässer, Haufwerke aus Fundamentresten) in den vielfach offenen Rohbodenstandorten durch die Aufwertung um einen Punkt berücksichtigt worden (vgl. nachfolgende Tabelle, Spalte „Private Grünfläche“).

Somit ist es notwendig, die Erfordernisse des Ausgleichs für die in Anspruch zu nehmende Private Grünfläche - mit Berücksichtigung des (teilweisen) Wegfall der Flächen für die ursprünglichen CEF- Maßnahmen (Kreuzkröte) - zu ermitteln und die spätere Umsetzung des Ausgleichs und der CEF-Maßnahmen (Kreuzkröte) vorzubereiten.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ist jedoch weiter zu berücksichtigen, dass das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen mit Urteil vom 27.02.2023 - 10 A 1136/22, inzident, d. h. im Rahmen eines Klageverfahrens gegen einen Bauvorbescheid sowohl den Bebauungsplan Nr. 465, 1. Änderung, als auch den Bebauungsplan Nr. 465 in seiner Ursprungsfassung für unwirksam erachtet hat. Das Urteil ist nicht rechtskräftig. Die Bebauungspläne Nr. 465, 1. Änderung, und Nr. 465 in seiner Ursprungsfassung wurden vom Rat der Stadt Oberhausen nicht aufgehoben. Unter der Annahme, die Bebauungspläne würden nicht angewendet, würde sich der Vorhabenbereich aufgrund der nördlichen, südlichen und westlichen Bebauung als unbeplanter Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB darstellen, und zwar in einer Flächengröße nach dem Vorbild der das Vorhabengrundstück umgebenden baulichen Anlagen. Die unmittelbar angrenzenden Anlagen haben eine Ausdehnung von bis zu ca. 49.300 m², sodass selbst im Falle der Anwendung des § 34 BauGB kein weitergehender Ausgleichsbedarf bestehen würde. Auch für den Fall, dass das Vorhabengrundstück dem Außenbereich zuzuordnen wäre, würde sich kein weitergehender Ausgleichsbedarf ergeben, da öffentliche Belange i. S. d. § 35 BauGB, insbesondere die Darstellungen des RFNP, einer Bebauung mit einer entsprechenden Flächeninanspruchnahme nicht entgegenstehen. Zudem handelt es sich um eine Fläche der sog. Industrienatur, die aufgrund der Vornutzung des Gesamtareals als Stahlwerksgelände als „Natur auf Zeit“ gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG NRW zu qualifizieren ist.

Ergebnis und Ausgleich

Bestand (im Verfahren B-Plan Nr. 465 [rechtskräftiger B.-Plan])			
Nutzungs- und Biotoptyp	**Biotopwert**	**Fläche m²**	**Flächenwert**
Private Grünfläche: (strukturarme) Parkanlage ohne Gehölze (in Anlehnung an Kürzel 4.3 „Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze …“) mit dem Zusatz: Aufwertung um eine Wertstufe aufgrund der integrierten Sonderstrukturen auf insgesamt Biotop-Wertstufe 3[1]	3	14.140	42.420
Gesamtsumme Bestand			**42.420**

Planung (im Verfahren VBB Nr. 28 und im Masterplan Neue Mitte)			
Nutzungs- und Biotoptyp	**Wert**	**Fläche m²**	**Flächenwert**
Extensive Grünfläche (in Anlehnung an Kürzel: 4.6 „Extensivrasen, z. B. in Grün- und Parkanlagen“) mit Integration der o.g. Sonderstrukturen und besonderer Entwicklung der Vegetation (weitere Zusatzstrukturen, u.a. Biotopverbundkorridor)	4	10.605	42.420
Gesamtsumme Planung			**42.420**

[1] Die „Private Grünfläche“ wird summarisch mit diesem Biotoptyp inkl. der Aufwertung aufgrund der Sonderstrukturen angesprochen. Gem. den Positionen (Pos,) der Tabelle auf Seite 2 dieses Dokuments sind darin in erster Linie der großflächige Landschaftsrasen (Pos. 3 der Tab. S. 2) und zusätzlich die relativ kleinflächigen Elemente, die versiegelten Flächenanteile Rohbodenstellen (Pos. 2) sowie sehr kleinflächige Amphibientümpel, enthalten.

Flächenberechnung	Fläche m²
Ausgleich für die Private Grünfläche (gesamt)	10.605
Fläche für CEF-Maßnahme Kreuzkröte (wird angerechnet)	5.475
Fläche für die Grünverbindung im Masterplan	5.130

Auf einer Fläche von 5.475 m² (rot schraffierten Fläche in Anlage 2) sind für den Artenschutz umfangreiche CEF-Maßnahmen vorgesehen. Dies sind die kleinflächige Einzelmaßnahmen Offenhalten von Rohbodenflächen auf Teilflächen, die Verlagerung von Schottermaterial auf Teilflächen dieser Ausgleichsfläche zwecks Verbesserung der Habitatsanforderungen für die Kreuzkröte, Anlage von zwei Kleingewässern (Größe 300 / 150 m²) mit flachen Uferzonen und Tiefen von 50 bis 60 cm sowie Anlage von Versteckmöglichkeiten im Gewässer und im Uferbereich. Die beiden Kleingewässer sind durch Einzäunungen zu sichern. Zudem sind Versteckmöglichkeiten (Haufwerke aus Holz, Sand und Steinen) sowie ein Wanderkorridor entlang der Bahnstrecke einzurichten. Durch die Anlage eines Schotterrasens ist die Fläche langfristig offenhalten.

Die gesamten Ausgleichsflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe grün und rot schraffierte Flächen in Anlage 2). Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt vorgesehen:

- Offenhalten von Rohbodenflächen auf Teilflächen;
- Anlage magerer Wiesenstandorten und anschließende regelmäßige Mahd;
- Anlage weniger (Hoch-) Staudenflächen, deren Pflanzenauswahl die trockenen und mageren Standorte berücksichtigt;
- Anlage weniger Gehölzstrukturen in Randlage;
- Ausstattung mit niedrigen Trockenmauern, Schotter –und Sandflächen sowie Blänken in denen sich temporär Regenwasser sammeln kann.

Die abgestimmte Regelung durch den Fachbereich Ökologischen Planung der UNB zum Umgang mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für die Private Grünfläche und dem artenschutzrechtlichen (multifunktionalen) Flächenbedarf für die Kreuzkröten bedeutet für den Eigentümer EAI bzw. den Vorhabenträger XXXLutz, dass:

1. eine Gesamtfläche von 10.605 m² auf den Flurstücken 160, 224 und 225 bereitgestellt wird (vgl. Anlage 2),

2. die Fläche von 5.475 m² für die Kreuzkröten entsprechend der Maßnahmenbeschreibung in der ASP bzw. vorstehend auf Kosten des Eigentümers / Vorhabenträgers vor Baubeginn hergerichtet wird („CEF-Maßnahme Kreuzkröten“ in der Anlage 2 rot schraffiert) und

   Diese Regelungen werden im Einzelnen im Durchführungsvertrag getroffen. Abgestimmter Konsens ist, dass die naturschutzfachlich hohe Wertigkeit der Flächen und die Habitatseignung für die Kreuzkröte überführt werden. Ziel der Vertragserfüllung ist, dass mit der Ablösung der CEF-Maßnahme alle artenschutzrechtlichen Verpflichtungen gegenüber der planungsrelevanten Tierart Kreuzkröte im Plangebiet der Neuen Mitte 4.0 als abgegolten gelten.

3. die Fläche von 5.130 m² als Ausgleich für die Private Grünfläche entsprechend der vorgenannten Maßnahmenbeschreibung (siehe Spiegelstriche), die der „Grünen Achse“, im Masterplan als „Stahlwerkspark“ benannte Grünverbindung, zugeordnet wird („Grünfläche Stahlwerkspark“ in der Anlage 2 grün schraffiert).

Auch diese Regelungen sind Gegenstand des noch zu schließenden Durchführungsvertrags.

Anlage:

1) Für den Bestand: Flächendarstellung „Private Grünfläche“, B.-Plan Nr. 465, 1. Änd. – Private Grünfläche, Vermessungsingenieure O. & H. Schuster, Busch / Haus der Geoinformation, Mülheim / Ruhr v. 25.04.2023.
2) Für die Planung: Flurkarte mit den geplanten Maßnahmenflächen „Ausgleichsflächen VBB 28“, UNB / Fachbereich Ökologischen Planung, Dezember 2022.

V:\2006\V1106\Cad\9.32 XXXLutz\VUE____B-001106-20230425-Flächenübersicht_ VBB-Nr28.dwg

Fertigungsdatum: 25.04.2023 (schwarz)

VBB 28

Flächenübersicht "private Grünfläche 1" gem. BPlan Nr. 465 1. Änd.

Maßstab: 1 : 2000

20 40 60 80 100 m

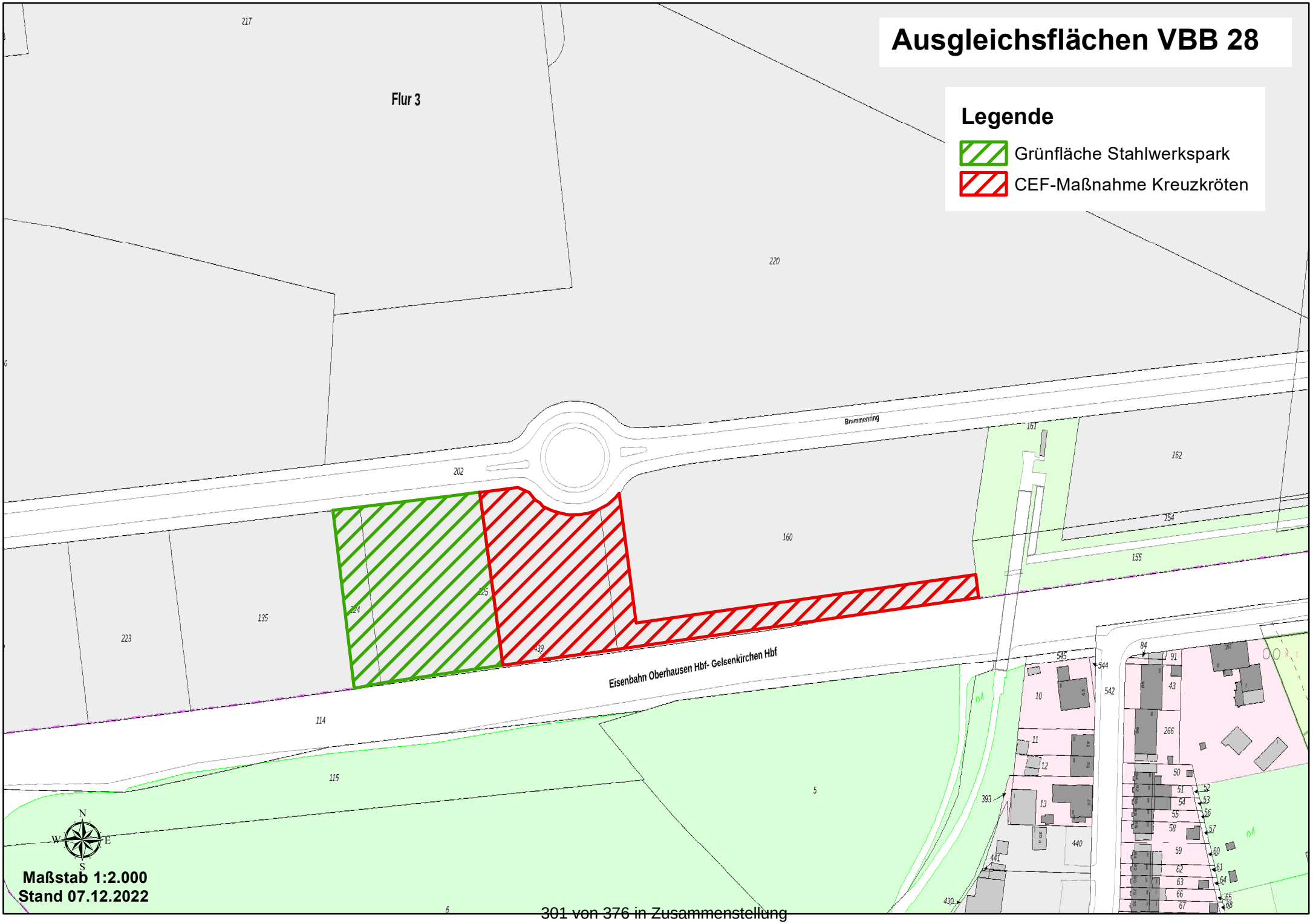
Oberhausen-Borbeck - Flur 3

GBNr.: 11/06 Brammenring in 46047 Oberhausen

Mülheim an der Ruhr, den 25.04.2023

Dr.-Ing. Ottmar Schuster
Dr.-Ing. Hanns-C. Schuster
Dipl.-Ing. Martina Brusch
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
45468 Mülheim a.d. Ruhr
Tel.: (0208) 45 00 30
Fax: (0208) 45 00 32
email: dr.schuster@geo-schuster.de
Portal: http://www.vermessung-online.de
http://www.geo-schuster.de

Ausgleichsflächen VBB 28



Maßstab 1:2.000
Stand 07.12.2022

Anlage 8

„Abwägungsrelevante Stellungnahmen“

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Anlage 6

Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
- Planungsrecht und Verfahren -

Per Upload unter:
https://www.o-bb.de
(tetraeder BETEILIGUNGSSERVER)

Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Datum: 14. Oktober 2022
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.52.1-2022-529
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
[redacted]
Telefon: [redacted]
Fax: [redacted]

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB Nr. 28
"Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)"

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben 14. September 2022 - 5-1-40/Ob -

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „*Alt-Oberhausen*“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „*Neu Essen*“.

Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „*Alt-Oberhausen*“ ist die thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH (Kaiser-Wilhelm-Straße 100 in 47166 Duisburg).
Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „*Neu Essen*“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH (Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen).

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit den beiden o.g. Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte diesen dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in / Vorhabensträger*in und in diesem Falle den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen zu regeln.

Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich bis in die 1920er Jahre umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert ist. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Steinkohlenbergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach im Planbereich nicht mehr zu rechnen. Aus bergbehördlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplan.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass der Planbereich über dem Bewilligungsfeld „*Methost*“ liegt.
Die erteilte Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.
Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH (Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich).

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden aus dem Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde keine Hinweise und Anregungen geäußert.

Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW" (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU". Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag

gez. [redacted]

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren
46042 Oberhausen

mailto[redacted]

Aktenzeichen:
53.01.44-BPL-OB-309/2022
bei Antwort bitte angeben

[redacted]
Zimmer: [redacted]
Telefon:
0211[redacted]
Telefax:
0211 4[redacted]
[redacted]

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:
Aus Sicht der von dem Dezernat 33 zu vertretenden Belange bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:
Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich - falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klever Straße

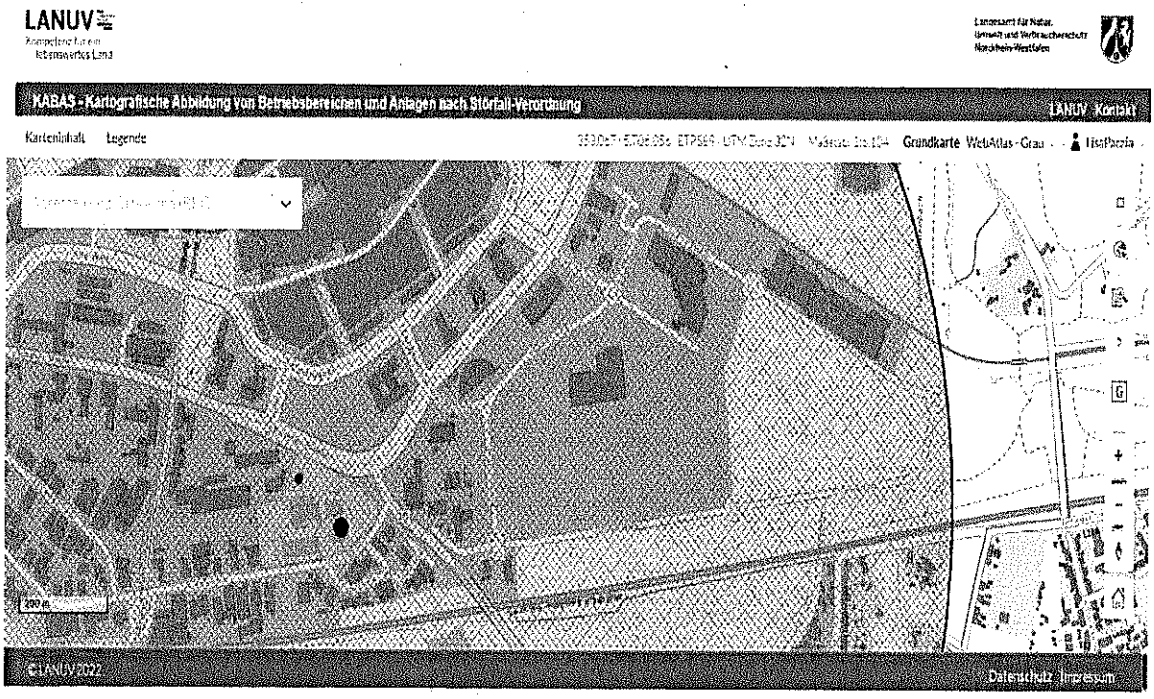
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, land-use planing (Dez. 53.1LUP) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 „Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)" die Ausweisung einer Fläche für ein Möbel- und Einrichtungshaus.

Ein Möbel- und Einrichtungshaus stellt hierbei gemäß §3 Abs. 5d BImSchG eine schutzbedürftige Nutzung dar und ist unter Aspekten der passiv planerischen Störfallvorsorge zu betrachten.

In der Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplanbereich liegt der Betriebsbereich der Fa. Air Liquide, Im Lipperfeld. Der Abstand zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsbereich beträgt ca.540m.

Im nachfolgenden KABAS Ausschnitt ist die räumliche Lage des Betriebsbereichs und des Plangebiets dargestellt. Zu erkennen ist, dass gemessen von der Grenze des Betriebsbereichs, das geplante Vorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstand liegt.



Die Ermittlung des 1300 m großen angemessenen Abstands erfolgten im Rahmen eines „Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Oberhausen mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 Seveso-II-Richtlinie" (TÜV Nord / April 2012).

Aus meinem Dezernat 53 „Überwachung der Störfallanlagen" habe ich die Info erhalten, dass der Betrieb Air Liquid die Stilllegung der Anlage für das Jahr 2023 plant. Gegebenenfalls ist das, für das weitere Bauleitplanverfahren, von Bedeutung, da der angemessene Sicherheitsabstand damit entfallen würde.

Es kann daher nur empfohlen werden, die Thematik der Überwachung der Ansiedlung im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie im gegenständlichen Baugenehmigungsverfahren zu thematisieren.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme:
Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans Ruhr, Teilplan West, Stadtgebiet Oberhausen. Dieser Luftreinhalteplan wurde 2011 aufgestellt. Im Jahr 2020 wurde er als Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Oberhausen 2020 fortgeschrieben. Die Umweltzone des Luftreinhalteplans von 2011 wurde beibehalten. Zahlreiche neue Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub 2021 eingehalten wurden.

Die vom LANUV NRW ermittelten Messwerte für 2021 für Stickstoffdioxid und Feinstaub halten die aktuell gültigen Grenzwerte deutlich ein.

Aus Sicht der Luftreinhalteplanung bestehen aus heutiger Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Die EU-Kommission hat am 26.10.2022 die Einhaltung verschärfter Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub bis zum 01.01.2030 vorgeschlagen. Vorbehaltlich der Umsetzung der Vorschläge auch im nationalen Recht ist bei umfassenden Projekten mit einer möglichen Mehrbelastung eines verkehrsreichen Quartiers mit motorisiertem Individualverkehr eine vorausschauende Planung der Stadt

Oberhausen, des Landes NRW und des Bundes in Sachen Klima, Luftqualität, Mobilität, Landwirtschaft, Industrie unabdingbar.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Stellungnahme aus kommunal-abwassertechnischer Sicht

Gegen den o.g. bestehen aus kommunal-abwassertechnischer Sicht Bedenken.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation wird ohne Behandlung in den zwischenzeitlich vollständig vom Abwasser entflochtenen Läppkes Mühlenbach eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung ist bereits am im Januar 2019 ausgelaufen.

Nach den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
- IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004, der als allgemein anerkannte Regeln der Abwassertechnik eingeführt wurde, bedarf das Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten der Behandlung. Der aktuell bei der Bezirksregierung zur Prüfung vorliegende Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) der Stadt Oberhausen sieht den Bau eines Regenklärbeckens erst für das Jahr 2026 vor.

Hinzu kommt, dass der Regenwasserkanal über private Drittgrundstücke verläuft. Nach Auskunft der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, die im Auftrag der Stadt Oberhausen das Kanalnetz betreibt, gewährt der Eigentümer der Stadt zur Zeit keinen Zutritt auf das Grundstück. Infolge dessen, können die Abwasseranlagen bereits heute nicht ordnungsgemäß betrieben werden. Der Verlauf des Regenwasserkanals über private Drittgrundstücke und die daraus resultierende fehlende Flächenverfügbarkeit seht derzeit auch der Planung bzw. dem Bau einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage im Wege.

Die ordnungsmäße Abwasserbeseitigung und damit die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist daher derzeit nicht gegeben.

Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:

Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)

Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)

Ansprechpartner:

- Belange der ländlichen Entwicklung, Bodenordnung (Dez. 33) [redacted]
- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) [redacted]
- Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1 LRP) [redacted]
- Belange des Immissionsschutzes, land-use planning (Dez. 53.1 LUP) [redacted]
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) [redacted]

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de)

und

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-01/20220125_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag

gez. [redacted]

BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Oberhausen
Bauaufsichtsamt
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

Nur per E-Mail [redacted]

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-III-0977-22	Herr [redacted]	0228 [redacted]	[redacted]	22.09.2022

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

BEZUG Ihr Schreiben vom 14.09.2022 - Ihr Zeichen: 5-1-40/Ob

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form(E-Mail /Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).
Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-4582
Fax+ 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Deutsche Telekom Technik GmbH, Moerser Str. 1, 47798 Krefeld

Stadt Oberhausen
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

[redacted] | West – Duisburg
[redacted]

28.9.2022 | 5-1-40/Ob | Stadt Oberhausen vorhabenbezogener BBPL VBB Nr. 28 Brammenring in Oberhausen | West13_2022_14302

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Wir bitten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit uns abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen der Telekom usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahmen benötigen wir eine Vorlaufzeit von sechs Monaten.

Freundliche Grüße

i. A. [redacted]

Digital unterschrieben von [redacted]
Datum: 2022.09.28 15:24:03 +02'00'

i.A. [redacted]

Digital unterschrieben von [redacted]
Datum: 2022.09.28 15:40:10 +02'00'

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 4. November 2022 13:13
An: [redacted]
Betreff: AW: 1. Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB Nr. 28 Brammenring (Möbel und Einrichtungshaus) (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland, ist für den Betrieb und die Unterhaltung der nördlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn 42, Abschnitt 12, in einer Entfernung von ca. 800 m zuständig.

Seitens der Straßenbauverwaltung wird darauf hingewiesen, dass eine leistungsfähige und sichere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz in jedem Fall durch die Stadt Oberhausen sicherzustellen ist.

Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung von Runge IVP von März 2021 wurde von unseren Fachplanern geprüft. Dabei kamen wir zum folgenden Ergebnis:

1. An der **AS Oberhausen Neue - Mitte der A 42** ist die Mindestqualitätsstufe für den Verkehrsablauf der Autobahnrampen in allen untersuchten Fällen eingehalten.
2. Der Verkehrsfluss an der **AS Oberhausen Zentrum** (Kornrad-Adenauer-Allee/ A 42/ B232) wurde auf die Verkehrsqualität nicht ausreichend untersucht. Es muss sichergestellt werden, dass an diesem Knotenpunkt der Rückstau aus dem untergeordneten Netz sich nicht bis zu den Ausfahrtrampen der A 42 zieht. Da dieser Knotenpunkt eine komplexe Form aufweist, kann eine mikroskopische Verkehrssimulation die Realität in diesem Fall besser abbilden.
3. Eine ausreichende Verkehrsqualität für alle Zufahrten kann in diesem Knotenpunkt (wie es im Bericht auf Seite 70 erwähnt wurde), nur durch einen Umbau des Kreuzes in einen planfreien Autobahnknotenpunkt erreicht werden. Für die Autobahn GmbH reicht es zunächst aus, wenn mit einer gutachterlichen Stellungnahme bestätigt wird, dass ein Rückstaufall aus den Rampen auf die A 42 auszuschließen ist. Die Stellungnahme muss mit HBS-Nachweisen oder mit dem Ergebnis einer mikroskopischen Verkehrssimulation für den gesamten Knotenpunkt (inkl. alle Zufahrtsrampen) belegt werden.

Eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht möglich.

Ich weise darauf hin, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von Einrichtungen der Straßenbauverwaltung nicht auszuschließen ist. Sofern entsprechende Festsetzungen erfolgen sollten, wird um Mitteilung der planexternen Flächen gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland
Hansastraße 2 · 47799 Krefeld

[redacted]
Referentin Grundsatzgebiet Immissionsschutz

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer Düsseldorf

Kommunale und regionale Wirtschaftspolitik, Planung, Standortberatung und Verkehr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Ihr Zeichen 5-1-40/Ob
Unser Zeichen III-2/Bra/go
Ansprechpartnerin [redacted]
Zimmer A 401
Telefon 0211[redacted]
Telefax 0211[redacted]
E-Mail [redacted]
duesseldorf.de
Datum 06. Oktober 2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 14.09.2022 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Die Handwerkskammer Düsseldorf unterstützt im Grundsatz die Bemühungen von Kommunen, ihre Quartiere als attraktive Orte des Lebens und Arbeitens nachhaltig aufzuwerten. Dies liegt auch im Interesse des Handwerks und es wird daher begrüßt, wenn brachgefallene Flächen im Innenbereich einer Nutzung unterzogen werden, die zusätzlich dem Handwerk Raum bieten können. Unsere Kritik an dem geplanten Vorhaben schließt genau an diesem Punkt an, denn potenziell könnten die ursprünglich der Industrie und dem Handwerk zugeordneten Flächen u.a. wieder einer solchen Nutzung zugeführt werden. Das müsste auch im Sinne der Stadt Oberhausen liegen, denn Gewerbeflächen sind heutzutage ein knappes Gut. Um das auf Seite 1 in der Begründung zum Planvorhaben genannte städtebauliche Planungsziel, „auf dem gesamten ehemaligen Stahlwerksgelände ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebe anzusiedeln" zu erreichen, benötigt es mehr als die Neuansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, wie dem geplanten Möbelhaus. Dies allein kann nicht dazu beitragen, die lokale Wirtschaftskraft der Stadt zu stärken und positive arbeitsmarktstrukturelle Effekte zu erwirken, nachdem durch den Verlust von Arbeitsplätzen im produzierenden Bereich die Stadt Oberhausen Einbußen der Wirtschaftskraft zu verzeichnen hatte. Mit dem Wegfall des großen Elektrostahlwerks der Thyssen-Niederrhein AG gingen u.a. zahlreiche Arbeitsplätze und damit verbunden Standorte im Handwerk verloren. Diese können nicht durch ein Möbelhaus wieder aufgefangen werden.

Die Stadt Oberhausen hat ohne Zweifel ein aktuelles Gewerbeflächendefizit. Eine Recherche auf der kommunalen Immobilienplattform der Stadt Oberhausen (siehe https://www.kip.net/nordrhein-westfalen/oberhausen/gewerbe/gewerbegrundstuecke) ergab, dass aktuell weder Gewerbegrundstücke zum Pachten noch zum Kauf vorhanden sind. Unter dem Aspekt halten wir es für nicht gerechtfertigt, eine weitere Fläche, die dem Gewerbe im Sinne des Handwerks zur Verfügung stehen könnte, einer anderen Nutzung zu unterziehen.

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer Düsseldorf

Daher würde es die Handwerkskammer Düsseldorf begrüßen, wenn jene Planfläche zumindest in Teilen der Möglichkeit einer handwerklichen Gewerbenutzung zugeführt wird. Andernfalls wäre es auch naheliegend, für die ehemalige Möbelhausfläche, nach dem Umzug des Einzelhandels, eine handwerksfreundliche Nutzungsmöglichkeit im Bauleitplan festzusetzen. Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang den Vorschlag zu unterbreiten, ein Mischgebiet oder ein Urbanes Gebiet festzusetzen, denn diese Nutzungskategorien erweisen durchaus mehr Potenzial für jene Fläche im Sinne der gedachten Stadtentwicklung als ein Kerngebiet.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

[redacted]
Referentin Standortpolitik

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 102755
40018 Düsseldorf

Telefon 0211 8795-0
Telefax 0211 8795-110
http://www.hwk-duesseldorf.de

Volksbank Düsseldorf Neuss eG
BLZ 301 602 13 / Konto 200 001 176
BIC GENODED1DNE
IBAN DE02 3016 0213 0200 0011 76

Postbank Köln
BLZ 370 100 50 / Konto 6118
BIC PBNKDEFF
IBAN DE48 3701 0050 0006 1185 00

MAN GHH Immobilien GmbH

MAN GHH Immobilien GmbH Sterkrader Venn 2 46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen Technisches Rathaus
Fachgebiet 5-1-40 Planungsrecht und Verfahren
z.Hd. [redacted]
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Bereich 5-1
Eing.: 06. OKT. 2022
05.
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

Abt. / Kürzel	Telefon	Telefax	E-Mail	Oberhausen
MGI/Eh.	-201	-133	[redacted]	29.09.2022
AZ: Neu Essen				

1. Beteiligung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) - Neu Essen Nr. 1052

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter [redacted]

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 14.09.2022.

Namens der TRATON SE teilen wir mit, dass das o.g. Plangebiet im Bereich des Eisensteindistriktfeldes „Neu Essen" liegt.

Der untertägige Eisenerzabbau erfolgte in den Bergwerken Neu Essen I, Neu Essen II und Neu Essen IV in den Jahren zwischen 1859 und 1883 und ist somit vor rd. 139 Jahren eingestellt worden.

Nach Sichtung der hier vorhandenen Planunterlagen ist im Plangebiet kein untertätiger Eisenerzabbau umgegangen.

Die nächstgelegenen Eisensteinabbaugebiete befinden sich mehrere Kilometer südlich des Plangebietes.

Mit freundlichen Grüßen

MAN GHH Immobilien GmbH

[redacted]

Teil der
westenergie

RWW
WIR BEWEGEN WASSER

RWW mbH · Am Schloß Broich 1–3 · 45479 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
[redacted]
46042 Oberhausen

Netze
Ihre Zeichen 5-1-40/Ob
Ihre Nachricht vom 14.9.22
Unsere Zeichen RN22-0507
Name [redacted]
Telefon 0208[redacted]
Telefax 0208[redacted]
E-Mail [redacted]

Mülheim an der Ruhr, 25. Oktober 2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 28 - Brammenring

Sehr geehrter[redacted]

vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service Point Oberhausen, Tel. 0208 690190, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung TN-NP Herr Thorsten Schulze, Tel. 0208 4433 837, gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i.V[redacted]

[redacted]

Anlage
Planausschnitt PA22-3955

Stellungnahme(n) (Stand: 25.10.2022)

Sie betrachten:	VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum:	14.09.2022 - 26.10.2022

Behörde:	**Stadt Bochum: Amt 61 4 (Stadtentwicklung)**
Frist:	26.10.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: Stadtentwicklung Bochum, am: 24.10.2022 , Aktenzeichen: - Sehr geehrter [redacted] mit Ihrem Schreiben vom 14.09.2022 wurde die Stadtverwaltung Bochum über das o.g. Verfahren informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Diese möchten wir Ihnen hiermit übermitteln. Laut der beigefügten Auswirkungsanalyse (GMA 2016) und der ergänzenden Stellungnahme (GMA 2022) sind bei der geplanten Vorhabendimensionierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder das zentralörtliche System in der Region zu erwarten (GMA 2022, S. 6). Die inzwischen rd. 6 Jahre alte Auswirkungsanalyse soll jedoch noch umfassend aktualisiert werden, was wir ausdrücklich begrüßen. In der GMA-Auswirkungsanalyse (2016, S. 6) heißt es, im aufzustellenden VBB sollten „Sortimente und Verkaufsflächen detailliert festgesetzt" werden. Tatsächlich enthält der Entwurf des VBB Nr. 28 - Brammenring jedoch keinerlei sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen. So werden die zentrenrelevanten Randsortimente lediglich in Summe auf 3.005 qm beschränkt und die – in Oberhausen – nicht zentrenrelevanten Randsortimente Leuchten und Teppiche überhaupt nicht. Dies würde in allen Randsortimenten sortimentsspezifische Größenordnungen ermöglichen, die erheblich über die hinausgehen, die in der Auswirkungsanalyse untersucht und als verträglich eingestuft wurden. Für die Stadt Bochum ergibt sich hieraus auch eine besondere Relevanz daraus, dass das in Oberhausen nicht-zentrenrelevante und somit überhaupt nicht begrenzte Sortiment „Leuchten" in Bochum als zentrenrelevant eingestuft ist. Wir regen im Sinne der regionalen Verträglichkeit an, für alle geplanten Randsortimente maximal verträgliche Verkaufsflächen herzuleiten und im VBB festzusetzen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag [redacted] Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

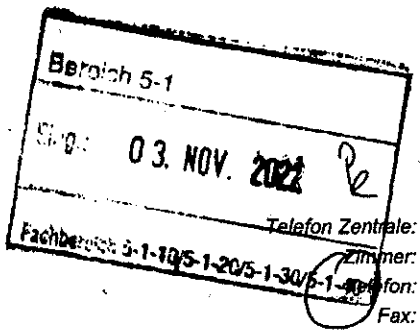
bottrop.

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
- Verbindliche Bauleitplanung -

Stadt Bottrop • Amt 61 • Postfach 10 15 54 • 46215 Bottrop

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Fachbereich 5-1-40
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen



Luise-Hensel-Straße 1
46236 Bottrop

Telefon Zentrale: 0 20 41 / 70 30
Zimmer: 304
Telefon: 02041 / [redacted]
Fax: 02041 / [redacted]
E-Mail: [redacted]

Auskunft erteilt: [redacted]

Aktenzeichen:
(bei Antwort bitte angeben)
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 5-1-40/Ob, 14.09.2022
Meine Nachricht:

Datum: 24.10.2022

Stellungnahme der Stadt Bottrop zum Bebauungsplan VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel-und Einrichtungshaus)
hier: 1. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter [redacted]

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zur Aufstellung des VBBs Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus). Vorbehaltlich der Zustimmung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop gebe ich folgende Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 ab:

Die Stadt Oberhausen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um das Möbelhaus XXXLutz vom bisherigen Standort Straßburger Straße auf das Gelände des ehemaligen Thyssen-Elektrostahlwerks verlagern zu können. Es ist vorgesehen, am neuen Standort ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Möbel- und Einrichtungshäuser" auszuweisen. Die Verkaufsfläche insgesamt soll auf 35.000 m² und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 3.005 m² begrenzt werden.

Gemäß Grundsatz 6.5-6 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) soll „der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (...) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten." Die im VBB Nr. 28 vorgesehene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente liegt mit 3.005 m² deutlich über dieser Grenze. Es wird daher angeregt, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 2.500 m² zu beschränken. Darüber

Öffnungszeiten:
Mo - Fr 08:30 - 12:30 Uhr
Mo, Di, Fr 14:00 - 16:00 Uhr
Do 14:00 - 17:00 Uhr

Bankverbindungen:

Sparkasse Bottrop
IBAN: DE39 4245 1220 0000 0129 71
BIC: WELADED1BOT

Volksbank Kirchhellen eG
IBAN: DE82 4246 1435 5200 0070 00
BIC: GENODEM1KIH

Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs:

ZOB Berliner Platz

Internet:

www.bottrop.de

hinaus wird angeregt, die Verkaufsfläche für die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 aufgeführten zentrenrelevanten Teilsortimente jeweils einzeln zu beschränken.

Aus Sicht der Stadt Bottrop ist es erforderlich, in der noch zu erstellenden Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen, welche Auswirkungen die zentrenrelevanten Randsortimente auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen haben werden. Dies ist insbesondere für die Stadt Bottrop von Bedeutung, weil der neue Standort deutlich näher am Bottroper Stadtgebiet liegt, als der momentane.

Es wird begrüßt, dass der heutige Standort des Möbel- und Einrichtungshauses XXXLutz an der Straßburger Straße künftig wohnbaulich genutzt werden soll. Um dies planungsrechtlich abzusichern und eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort zu verhindern, sollte möglichst bald ein entsprechendes Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

[redacted]

STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45121 Essen

Amtsleiter

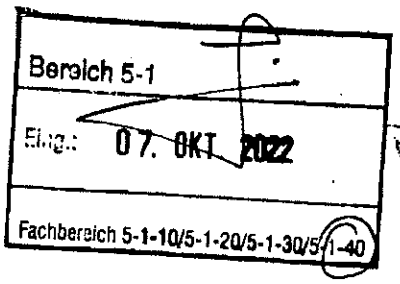
[redacted]

Raum [redacted]
Telefon +49 201 [redacted]
Telefax +49 201 [redacted]
E-Mail [redacted]
@amt61.essen.de

23.09.2022

Stadt Essen · 61A · 45121 Essen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Fachbereich 5-4-40
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen



RQ
1. Q Fr. Ipta und B.R.
2. 5-1-402-Vg.

Stellungnahme der Stadt Essen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
hier: 1. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Museum Folkwang 100

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter [redacted]

vielen Dank für die Übersendung der Entwurfsunterlagen zum VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus).

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen möchte die Stadt Oberhausen auf dem Standort des ehem. Elektrostahlwerks der Thyssen-Niederrhein AG und im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 465 – 1. Änderung für das Möbel- und Einrichtungshaus XXXLutz Rück mit einer Verkaufsfläche von 35.000 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Dabei soll die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf max. 3.005 m² begrenzt werden. Es handelt sich um eine Standortverlagerung. Der derzeitige Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums XXXLutz an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen soll aufgegeben werden.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP stellt für das rund 4,25 ha große Plangebiet und den benachbarten Bereich des CentrOs eine gemischte Baufläche (M/ASB) gem. § 5 Abs. 2 BauGB dar. Die Ableitungsregeln lassen eine Sondergebietsfestsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf einer gemischten Baufläche gemäß RFNP grundsätzlich zu, sofern Funktion und Wertigkeit der Fläche gewahrt bleiben. Die Frage, ob der Gebietscharakter der Fläche noch gegeben ist, stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der bislang fehlenden Wohnbebauung. Laut „Masterplan Neue Mitte", der als sonstige städtebauliche Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einzustufen ist, ist für das ehem. Stahlwerksgelände eine Nutzungsmischung mit relevantem Wohnanteil vorgesehen, die sich in der Maßstäblichkeit des RFNP als Gemischte Baufläche zusammenfassen ließe. Gleichzeitig wird in der Begründung zum VBB Nr. 28 folgende städtebauliche Zielsetzung für das Stahlwerksgelände formuliert: „[...] auf dem gesamten ehemaligen Stahlwerksgelände ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebe anzusiedeln. [...] Ziel der Stadt in diesem Gebiet ist daher u.a. die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten." Es wird daher angeregt die Gesamtplanung des ehemaligen Stahlwerkgeländes gem. Masterplan Neue Mitte in die Begründung zum VBB Nr. 28 aufzunehmen und die Zielsetzung entsprechend klarzustellen.

STADT ESSEN

info@essen.de
www.essen.de

Ferner ist aufgrund von sukzessive hinzutretenden Sondergebietsfestsetzungen fraglich, ob die Anforderungen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB weiterhin erfüllt sind. Hier wird insbesondere darauf hingewiesen, dass neben der geplanten Ansiedlung des Möbelfachmarktes weitere benachbarte (Hornbach/ POCO/ STRAUSS) und evtl. weitere geplante Ansiedlungen im Nahbereich vorhanden sind bzw. realisiert werden sollen. Es wird eine „schleichende" Entwicklung hin zu einem Fachmarktzentrum gesehen, das im RFNP eine Sondergebietsdarstellung erfordern würde.

LEP NRW

Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll auf max. insgesamt 3.005 m^2 begrenzt werden. Damit überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente die im LEP-Grundsatz 6.5-6 verankerten 2.500 m^2 um 505 m^2. Zum Schutz der bestehenden Angebote in umliegenden zentralen Versorgungsbereichen wird angeregt den Grundsatz 6.5-6 einzuhalten.

Altstandort

Es wird begrüßt, dass der derzeitige Standort des Möbel- und Einrichtungshauses XXXLutz Rück an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen künftig der Realisierung von Wohnbebauung dienen soll.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

V. i. A. [redacted]

[redacted], [redacted]
Dez. 5, 5-1-20
per Mail 24.10.2022 Of

66

Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Fachbereich 5-1-40
Planungsrecht und Verfahren
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Bereich 5-1
Eing.: 03. NOV. 2022
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

Eingang über Behördenportal am 21.10.2022 Of

Referat
Stadtplanung

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
14.09.2022
5-1-40/Ob

Stellungnahme der Stadt Gelsenkirchen zum Bebauungsplan VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
hier: 1. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Datum
18.10.2022

Mein Zeichen
61/1

Ansprechpartner/in
[redacted]

Zimmer Nr.
402

Telefon
0209/[redacted]

Telefax
0209/[redacted]

e-mail
[redacted]
gelsenkirchen.de

Sehr geehrter [redacted] sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Gelsenkirchen an dem o.g. Planverfahren.

Die Stadt Gelsenkirchen gibt folgende Anregungen und Hinweise zur Planung:

Sonderstandort im Einzelhandelskonzept und Nachfolgenutzung Alt-Standort

Es wird begrüßt, dass der Bereich des Stahlwerksgeländes seitens der Stadt Oberhausen im aktuellen Einzelhandelskonzept nicht mehr als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Neue Mitte" eingestuft wird, sondern als Sonderstandort für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels. Allerdings wird bauleitplanerisch an der grundsätzlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 465, 1. Ä. festgehalten. Hiernach ist „Ziel dieser Bauleitplanung (...), 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" (vgl. S. 1 des Vorentwurfs zur Begründung). Dies wird seitens der Stadt Gelsenkirchen kritisch gesehen, da die Entwicklungen an diesem Standort die zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum zu Lasten vergleichbarer Nachbarkommunen überschreitet (s.a. weiter unten). Die Anregung hier auch bauleitplanerisch gegen zu steuern, hatte die Stadt Gelsenkirchen bereits in ihrer Stellungnahme vom 22.12.2021 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen gegeben. Auf diese Stellungnahme wird daher nochmals ausdrücklich verwiesen.

Die Absicht der Stadt Oberhausen den Alt-Standort von XXXLutz an der Straßburger

...

SO ERREICHEN SIE UNS MIT BUS UND BAHN:
Haltestelle: Buer Rathaus
Linie: 301, 302, 210, 211, 222, 244, 245, 247, 249, 261, 380, 396, 397, 398, SB24, SB28

Konten der Stadtkasse
Konto 101 000 774 Sparkasse Gelsenkirchen
BLZ 420 500 01
Konto 686-462 Postbank, Dortmund
BLZ 440 100 46

Straße/Seilerstraße in Oberhausen durch eine Wohnbebauung nach zu nutzen, wird positiv gewertet. Es wird davon ausgegangen, dass nach Weggang von XXXLutz zeitnah ein entsprechendes Planverfahren am Altstandort erfolgt, um diese Absicht planerisch abzusichern und eine Einzelhandelsnachnutzung zu verhindern.

Ableitung aus dem regionalen Flächennutzungsplan
Die Stadt Gelsenkirchen stellt es in Frage, dass eine Ableitung der Sondergebietsplanung im VBB 28 aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes gegeben ist. Zwischenzeitlich sind mehrere großflächige Einzelhandelsentwicklungen auf dem Gelände entstanden, die zusammen mit der Neuansiedlung des XXXL-Lutz-Möbelmarktes ein regionales Gewicht erhalten und durch ihre Größenordnung einen Sonderstandort auch im RFNP begründen. Eine möglicherweise zukünftig geplante Wohnbebauung angrenzend an das Stahlwerksgelände kann die reine Sondernutzung des Stahlwerkgeländes nicht aufweichen. Die Stadt Oberhausen erkennt mit den Aussagen in ihrem im Juni 2022 beschlossenen Einzelhandelskonzept selbst an, dass es sich bei dem Stahlwerksgelände um einen Sonderstandort handelt, daher sollte er planerisch auch auf allen Ebenen der Bauleitplanung so abgebildet werden. Die Stadt Gelsenkirchen empfiehlt daher eine RFNP-Änderung vorzunehmen und den gesamten Bereich des Stahlwerksgeländes als Sonderbaufläche darzustellen.

Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
Der Anteil des geplanten zentrenrelevanten Sortiments soll bei rund 3.000 m² liegen und überschreitet damit den im Grundsatz 6.5.6 festgelegten Rahmen. In der Begründung zum Vorentwurf wird auf S. 2, 2. Absatz darauf verwiesen, dass diese Größenordnung für das zentrenrelevante Randsortiment im Rahmen der Fortschreibung des Verträglichkeitsgutachtens noch zu verifizieren sei. Es ist unklar, was damit gemeint ist. Allerdings wird von der Stadt Gelsenkirchen eine Korrektur im Sinne der Einhaltung des Grundsatzes 6.5.6 des LEP angeregt, eine Erweiterung des zentrenrerelevanten Randsortiments hingegen würde seitens der Stadt Gelsenkirchen nicht mitgetragen. Bereits heute bescheinigt auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen dem Sonderstandort Brammenring einen erhöhten Anteil zentrenrelevanter Sortimente (u.a. Brautmoden, Lidl, geplanter Decathlon, Engelbert-Strauß, zentrenrelevante Randsortimente Hornbach, Poco und Gartencenter) die in der summarischen Betrachtung mit dem hinzukommenden zentrenrelevanten Randsortiment von XXXLutz erhebliche Auswirkungen haben. Darüber hinaus sind die Ziele 6.5.7 und 6.5.8 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) zu würdigen, da der Standort außerhalb eines ZVBs liegt, eine Agglomeration gem. Ziel 6.5.8 umfasst, die durch die Neuplanung verfestigt wird und ein bestehender Einzelhandelsstandort überplant wird (Ziel 6.5.7). Eine Auseinandersetzung mit den Zielen 6.5.7 und 6.5.8 des LEP ist weder in der Ersteinschätzung der gma noch in der Begründung zum Vorentwurf des VBB 28 zu finden. Gleichwohl sind gerade im Zusammenhang mit der Erstellung vorhabenbezogener B-Pläne gem. Ziel 6.5.10 des LEP diese beiden Ziele zu beachten. Es wird daher eine Ergänzung der Begründung um diesen Aspekt angeregt.

Verträglichkeitsgutachten
Das der Stadt Gelsenkirchen bislang bekannte Verträglichkeitsgutachten für die Verlagerung von XXXLutz von der gma ist aus dem Jahr 2015. Seither haben sich die Rahmenbedingungen im Handel durch die Pandemie und den zunehmenden Online-Handel stark verändert. Diesem Sachverhalt soll Rechnung getragen werden, indem eine Fortschreibung des gma-Gutachtens aus 2015 im Rahmen des Planverfahrens erfolgen soll. Eine erste aktuelle Einschätzung zur Verträglichkeit durch die gma wurde bereits vorgenommen. In dieser Einschätzung wird darauf verwiesen, dass die Auswirkungen, die durch das zentrenrelevante Randsortiment ausgelöst werden, ebenso wie im Gutachten 2015 nur für die zentralen Versorgungsbereiche von Oberhausen ermittelt werden sollen. Aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen sollte diese Untersuchung auf die ZVB der Nachbarstädte ausgeweitet werden. Insbesondere der Verschärfung von Vorschädigungen in den vorhandenen ZVBs der Nachbarkommunen, die durch die zahlreichen Einzelhandelsansiedlungen im CentrO und in dessen Umfeld erfolgt sind, ist hierbei Rechnung

...

zu tragen. Es wird darüber hinaus erwartet, dass das fortgeschriebene Gutachten entsprechende Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente für die Festsetzungen im VBB 28 vorgibt. Der Vorentwurf des VBB 28 enthält hierzu noch keine Angaben.

Sortimentsfestsetzungen im VBB 28
Es wird angeregt, im VBB 28 Sortimente mit entsprechender Verkaufsflächenobergrenze festzulegen, um darüber die Einzelhandelsentwicklung klar vorzugeben und weitere negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen einzuschränken. Sowohl zentrenrelevantes wie nicht-zentrenrelevantes Randsortiment sollte dem Kernsortiment Möbel zuzuordnen sein, d.h. z.B. das Kinderwagen und Autositze kein möbelmarktrelevantes Randsortiment sind und somit auszuschließen wären.

Verkehrliche Situation
Aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen ist durch die Ansiedlungspolitik der Stadt Oberhausen im Bereich des CentrO bereits heute eine problematische verkehrliche Situation mit negativen städtebaulichen Auswirkungen entstanden. Die überregionale Anziehungskraft des CentrO und der umgebenden Nutzungen führen regelmäßig zu einer Überlastung der aktuellen Verkehrserschließung. Diese Situation wird sich durch die Neuansiedlung von XXXLutz verstärken zumal auch hier mit 580 PKW-Stellplätzen ein Schwerpunkt in die MIV-Nutzung gelegt wird. Die Parkplätze ebenerdig anzulegen ist aus Umwelt- und Flächeneinsparungsgesichtspunkten nicht mehr zeitgemäß. Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit auch aus verkehrlicher Sicht zu erwarten und erfordern somit nicht nur im Bebauungsplan einer SO-Festsetzung sondern auch einer Sondergebietsdarstellung auf der FNP-Ebene.

Versorgungsfunktion
Die überregionale Ausstrahlung des Standortes macht deutlich, dass er über die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums Oberhausen deutlich hinausgeht. Es geht weniger um die Versorgung der eigenen Bevölkerung und angrenzender Bereiche, sondern um die Beanspruchung einer oberzentralen Versorgungsfunktion. Dies wird von der Stadt Gelsenkirchen vor dem Hintergrund der vorliegenden Planung sowie weiterer Planungen im Umfeld des CentrO kritisch gesehen.

Für eine Auseinandersetzung mit den Anregungen der Stadt Gelsenkirchen und die Beteiligung im weiteren Planverfahren bedankt sich die Stadt Gelsenkirchen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[redacted], Referatsleitung Stadtplanung

Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-10 Stadtentwicklung,
Regionale Planung, vorbereitende Bauleitplanung
z. H. Herrn [redacted]
Technisches Rathaus – Gebäude A
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Referat
Stadtplanung

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Stellungnahme der Stadt Gelsenkirchen zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen vom 15.11.2021

Datum
22.12.2021

ein Zeichen
61/1

Ansprechpartner/in
[redacted]

Zimmer Nr.
402

Telefon
0209/[redacted]

Telefax
0209/[redacted]

E-mail
[redacted]
gelsenkirchen.de

Sehr geehrter Herr Dahmani, sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Gelsenkirchen hat sich bereits im Januar 2018 kritisch mit dem 1. Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (im weiteren EHK) auseinandergesetzt. Nach Durchsicht des nun überarbeiteten Entwurfs des Gutachterbüros Stadt und Handel vom 15.11.2021 gibt die Stadt Gelsenkirchen folgende Anregungen:

Rücknahme von ZVB-Abgrenzungen und Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in Sonderstandorten bauleitplanerisch absichern

Angesichts der insbesondere hohen Zentralitäten im mittelfristigen Bedarfssegment der Stadt Oberhausen verbunden mit weiterhin hohen Kaufkraftabflüssen aus den umliegenden Mittelstädten zugunsten der Oberhausener Versorgungsbereiche (vgl. S. 35 des Entwurfs der Fortschreibung des EHK, Stadt und Handel, 11/2021) ist die im Konzept vorgeschlagene Verkleinerung u.a. der übergeordneten ZVB „Neue Mitte“ und Bero-Center, des Fachmarktzentrums Sterkrader Tor und des Sonderstandortes Brammenring bauleitplanerisch abzusichern, um damit der seit 2007 zu verzeichnenden stetigen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausweitung/Einwohner (vgl. ebenda, S. 30 und 31) zukünftig auch planerisch tatsächliche Grenzen zu setzen. Wie auf S. 6 unter 1. Im EHK-Entwurf dargelegt, soll das EHK Oberhausen Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung darstellen. Dies bedeutet, dass es nicht ausreicht, Absichtserklärungen im Einzelhandelskonzept darzulegen, sondern dass diese auch durch

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN
DE30422600010101000008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank, Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5972/0122
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

• • •

Bauleitplanung umgesetzt und gesteuert werden müssen. Andernfalls verliert das Konzept seine rechtliche Bedeutung bei der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen. Aus den genannten Gründen ist es für die Stadt Gelsenkirchen daher entscheidend, ob die Stadt Oberhausen insbesondere in den o.g. Bereichen und im weiteren Umfeld der Neuen Mitte durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen weitere zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen ausschließt. Dies ist aktuell bezogen auf die geplante Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit zentrenrelevantem Sortiment am Sonderstandort Brammenring jedoch gerade nicht ersichtlich.

Insbesondere die weitere Entwicklung der Sonderstandorte außerhalb der ZVB, die laut Fortschreibung 42% des Versorgungsangebotes und damit einen sehr beträchtlichen Anteil ausmachen (vgl. ebenda, S. 30) und mit großflächigem Einzelhandel und nicht unerheblichem Anteil zentrenrelevanter Angebote ausgestattet sind, sollte vor dem Hintergrund der bereits heute über ein Mittelzentrum hinausgehenden Zentralitätswerte bei bis 2025 abnehmender Bevölkerung und Kaufkraft in Oberhausen (vgl. ebenda, S. 28) durch Bauleitplanung eingeschränkt werden. Andernfalls werden weitere Kaufkraftabflüsse aus den umliegenden Mittelstädten befürchtet, die aufgrund der aktuell ohnehin schweren Situation in den ZVB der Städte nicht mehr zu kompensieren sind.

Bedarf für Entwicklungsspielraum in vielen Sortimenten nicht nachvollziehbar

Vor diesem Hintergrund sind auch die in der Fortschreibung des EHK 2021 dargelegten Entwicklungsspielräume für die Ausweitung des Angebotes in vielen Sortimenten in Oberhausen nicht nachvollziehbar. Auf S. 50 der Fortschreibung wird für die Sortimente Sportartikel, Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte, medizinische und orthopädische Artikel, Pflanzen, Gartenbedarf, Blumen, zoologischer Bedarf, Bücher und Zeitschriften ein Entwicklungsspielraum gesehen, obwohl hier die Zentralitäten bereits über 1 bzw. nur knapp davorliegen.

Sondergebietsentwicklung Brammenring widerspricht Ziel 4 des EHK

Auf S. 41 des Entwurfs zum EHK 2021 werden die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Oberhausen dargestellt, nach denen sich die Bauleitplanung richten soll. Insbesondere die bisherige und geplante Entwicklung am Sonderstandort Brammenring entspricht hier nicht der unter dem 4. Ziel dargelegten Entwicklungsvorstellung für ergänzende Sonderstandorte. Hiernach sollen in diesen zentrenrelevante Entwicklungen ausgeschlossen werden, was nachweislich mit der Planung des VBB Nr. 27 zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes nicht eingehalten wird. In diesem Zusammenhang kritisiert die Stadt Gelsenkirchen auch, dass das EHK die Ansiedlung des Sportfachmarkts mit zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Brammenring ausdrücklich empfiehlt (vgl. ebenda, S. 125), die offensichtlich den Steuerungsgrundsätzen des Konzepts sowie den übrigen für den

...

Standort formulierten Entwicklungszielen (Positivstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten) widerspricht. Die Stadt Gelsenkirchen regt an, diese Empfehlung im Steckbrief zum Sonderstandort Brammenring zurückzunehmen.

In Aufstellung befindliche Grundsätze des Regionalplans Ruhr nicht berücksichtigt

Im vorliegenden Entwurf des EHK 2021 wird zwar auf die Vorgaben aus dem regionalen Flächennutzungsplan eingegangen, die aber auch als in Aufstellung befindliche Vorgaben ebenfalls zu berücksichtigenden Inhalte des Regionalplans Ruhr werden nicht dargelegt. Dabei ist insbesondere der Grundsatz 1.9-2 Anbindung an den ÖPNV (Stand des Regionalplan-Entwurfs von Juli 2021) für die Einzelhandelslagen in Oberhausen von besonderer Bedeutung. Hiernach ist bei großflächigem Einzelhandel mit hohen Besucherfrequenzen auch eine schienengebundene Anbindung sicherzustellen. Dies gilt nach Regionalplan-Entwurf auch für vorhabenbezogene B-Pläne, die Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorsehen, auch wenn die Festsetzung nicht als Kern- und Sondergebiet erfolgt.

Eindeutige Zentrenhierarchisierung als planerische Vorgabe für die Stadtentwicklung fehlt

Die Abweichung von der klassischen Dreistufigkeit der Zentrenhierarchisierung in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, indem nur eine Aufteilung in übergeordnete ZVB und Nahversorgungszentren erfolgt, belegt aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen, dass die sogenannten übergeordneten ZVB in Oberhausen deutlich über ihre Versorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung hinausgehen und mehrere Zentren als Hauptzentren fungieren. Hier wäre eine entsprechende Abstufung notwendig, um einer Kannibalisierung auch mit Blick auf die Zentren der umliegenden Städte vorzubeugen und verlässliche und eindeutige Vorgaben für die zukünftige Stadtentwicklung in Oberhausen zu haben.

Die Stadt Gelsenkirchen bittet aufgrund der sich aus dem Einzelhandelskonzept ergebenden bauleitplanerischen Steuerungsnotwendigkeit auch weiterhin um eine frühzeitige Beteiligung bei einzelhandels- und regionalrelevanten Planungen der Stadt Oberhausen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted] Referatsleiterin Stadtplanung

Ø PGSJ, Lenz & Johlen 64
Dez. 5, 5-1-20 per Mail 26.10.22
Pf

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement
Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

61 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg

DUISBURG am Rhein

Bereich 5-1
Eing.: 02. NOV. 2022 Pf
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-10
z. Hd. [redacted]
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Eingang per Mail am 25.10.2022 Pf

20.10.2022

Sachgebiet	Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Datum
61-11 61-21	14.09.2022	5-1-40/Ob	

Auskunft erteilt	Telefon / Fax	Zimmer	E-Mail
[redacted]	0203 [redacted] 0203 [redacted] 0203 [redacted]	[redacted]	[redacted]

Stellungnahme der Stadt Duisburg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Sehr geehrter [redacted]

vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Duisburg an der genannten Planung der Stadt Oberhausen.

Die Stadt Duisburg begrüßt die Verlagerung des derzeitigen Standortes des Möbel- und Einrichtungshauses XXXLutz Rück Oberhausen an der Straßburger Straße/Seilerstraße zugunsten der Realisierung von Wohnbebauung, da so jahrzehntelange Nutzungskon-flikte am Altstandort zwischen dem derzeitigen Möbel- und Einrichtungshaus und der umgebenden Wohnbebauung beseitigt werden können. Dies sollte planungsrechtlich durch ein entsprechendes Planverfahren gesichert werden.

Gleichzeitig hat die Stadt Duisburg folgende Anmerkungen zur Wahl des Neustandortes im Rahmen des Bauleitverfahrens VBB 28:

1. Ableitung aus dem regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP stellt den gesamten Bereich als Gemischte Baufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB) dar. Planerisches Ziel ist der Grundkonzeption entsprechend eine gemischte Nutzungsstruktur von Wohnen und Arbeiten. In der Begründung zum RFNP heißt es dazu unter 3.3.2.2. „Gemischte Baufläche/ASB sind Bereiche, die vorwiegend entsprechend tatsächlicher Nutzung dargestellt werden und durch einen engen räumlichen Bezug von Wohnen und Arbeiten charakterisiert sind. [...] In

einzelnen Fällen werden gemischte Bauflächen nicht für bestehende Nutzungsmischungen dargestellt, sondern für neu zu entwickelnde Bereiche. Es ist Aufgabe der Projektentwicklung und der verbindlichen Bauleitplanung, die Nutzungen durch geeignete Instrumente so zu steuern, dass das Ziel einer gemischten Nutzung der Gebiete erreicht wird."

Hier stellt sich die Frage, ob der Gebietscharakter für diesen Bereich (Mischbaufläche) gegeben ist und ob die Zielkonzeption (Mischbaufläche) mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 erreicht werden kann. Beide Fragen sind nach Auffassung der Stadt Duisburg zu verneinen:

- Für den gesamten Bereich ist keine gemischte Nutzung erkennbar, eine Wohnnutzung fehlt in Gänze. Es handelt sich im Bestand um einen Bereich, der maßgeblich von Einzelhandel (Cash Carry, Strauss Workwearstore, Poco, Lidl, Weddingworld, Tresore, Hornbach, geplant Decathon), Freizeitangebote (Spielstation, Topgolf), Gastronomie (The Ash, LÓsteria, XIAO), Hotel, einer Waschstraße und dem Fraunhofer Institut geprägt wird. Auch im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Sportfachmarktes in diesem Bereich, ist eine Entwicklung zu einem Sonderstandort wahrscheinlicher als zu einer gemischten Nutzung. Auch eine geplante (möglicherweise) zukünftige Wohnbauentwicklung östlich des Standortes kann die schon bestehende reine Sondernutzung auf dem Stahlwerksgelände nicht in die Richtung einer gemischten Nutzung lenken.
- In dem EHK 2022 der Stadt Oberhausen wird dieser Bereich als Sonderstandort „zur Erweiterung oder Neuansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment" (S.123) geführt und dementsprechend die planerische Zielrichtung zum Ausdruck gebracht.
- Entsprechend der Verkaufsflächengröße und den zu erwartenden Auswirkungen (Verkehrliche Auswirkungen = 580 Stellplätze) ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich, die die oben genannte Entwicklung als Sonderstandort festigt und eine Sondergebietsdarstellung auch auf FNP-Ebene erforderlich macht.

➔ Seitens der Stadt Duisburg wird in Frage gestellt, ob die Anforderungen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB weiterhin erfüllt sind. Entsprechend des Bestandes und der geplanten Ansiedlungen ist eine RFNP-Änderung für den ge-samten Bereich des Stahlwerksgeländes als Sonderbaufläche/ASB notwendig und abzuwägen.

2. Einhaltung der Landesplanerischen Vorgaben (LEP)

Zu Grundsatz 6.5-6 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von ZVB soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Im Einzelhandelserlass NRW 2021 heißt es dazu: „Eine Überschreitung der 2.500 m²-Schwelle ist grundsätzlich möglich, bedarf aber gewichtiger Gründe, einer nachvollziehbaren Auseinandersetzung mit der Regelungsabsicht der Festlegung auf der Basis sachgerechter Gutachten und muss somit auch in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden."

Diese Abwägung kann in der Begründung zum VBB 28 nicht nachvollzogen werden:

- Bei dem vorliegenden Planverfahren handelt es sich nicht um eine Überplanung eines Bestandstandortes, sondern um eine Verlagerung an einen Neustandort. Damit ist das Argument, es handele sich nicht um eine Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Randsortimente, hinfällig. Der Hinweis auf das Gutachten der GMA, wonach keine negativen Auswirkungen absehbar seien, ist aufgrund des Bearbeitungsstandes (2015/16) zu hinterfragen und zu aktualisieren.
- Entsprechend dem EHK 2022 der Stadt Oberhausen liegt im Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör die Zentralitätskennziffer deutlich über 1 (=1,68).
  Demzufolge bindet die Stadt Oberhausen in dieser Warengruppe Kaufkraft weit über die mittelzentrale Versorgungsfunktion hinaus aus der Region. Dies überschreitet die

Versorgungsfunktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum zur Deckung der „Grundversorgung" und des mittelfristigen bzw. „gehobenen" periodischen Bedarfs.

- Gemäß EHK 2022 der Stadt Oberhausen werden in der Tabelle 8 auf S. 50 die warengruppenspezifischen Entwicklungsimpulse für die Stadt Oberhausen bis 2025 dargestellt. Entsprechend dieser Tabelle ist für die Warengruppe GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör kein Entwicklungspotenzial zu sehen.
- Im Steckbrief zum Sonderstandort Brammenring wird als Entwicklungsempfehlung der „restriktive Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten" genannt.

➔ Dementsprechend wird aus Sicht der Stadt Duisburg der LEP-Grundsatz nach 6.5-6 nicht ausreichend berücksichtigt und es ist keine nachvollziehbare Argumentation für ein Abweichen vom Grundsatz erkennbar. Daher sind die zentrenrelevante Sortimente, entsprechend dem Grundsatz des LEP, auf max. 2.500m² zu reduzieren.

Zu Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomeration

Auf das Ziel 6.5-8 wird in der Begründung und in der Auswirkungsanalyse ebenfalls nicht eingegangen. Gemäß LEP 6.5-8 haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenrelevanten Sortimenten) entgegenzuwirken.

Die Verlagerung von XXXLutz Rück grenzt unmittelbar an den bestehenden Poco-Möbelmarkt und den Hornbach-Baumarkt an. Zudem wird laut Begründung (S. 20) keine separate Stellplatzanlage für XXXLutz geplant, sondern eine Erweiterung der Stellplatzanlage des bestehenden Poco-Möbelmarktes. Somit würden der geplante XXXLutz-Möbelmarkt sowie der Poco-Möbelmarkt eine räumliche und funktionale Einheit bilden. Der unmittelbar angrenzende Hornbach-Baumarkt verstärkt diese Synergieeffekte und damit die Agglomerationswirkung.

➔ Durch das Vorhaben würde somit eine Fachmarktagglomeration mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment und auch einem erheblichen Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten entstehen und schädliche Agglomerationseffekte ausgelöst. Ebenfalls käme es durch die Verlagerung von XXXLutz Rück im Sonderstandort Brammenring zu einem massiven Anstieg der zentrenrelevanten (Rand-)Sortimente. Dies widerspricht sowohl dem EZK 2022 der Stadt Oberhausen sowie dem LEP Grundsatz 6.5-6 (s.o.). Aus diesem Grund sind die zentrenrelevanten Sortimente auf max. 2.500m² zu begrenzen und eine ergänzende, kritische Auseinandersetzung mit dem LEP Ziel 6.5-8 in der Begründung und in der Auswirkungsanalyse erforderlich.

3. Anmerkungen zur Auswirkungsanalyse aus 2015/2016

Seitens der Stadt Duisburg wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungsanalyse auf veralteten Annahmen basiert und damit die Aktualität der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse nicht mehr gegeben ist:

- In der Auswirkungsanalyse wurde der neu errichtete Poco-Möbelmarkt (2017) mit ca. 7.000m² nicht berücksichtigt
- Die Stadt Duisburg plant keinen Höffner-Möbelmarkt auf der ehemaligen Güterbahnhofsfläche mehr (heute gemischtes Quartier „Duisburger Dünen")
- Verkleinerung des geplanten Ostermann-Möbelmarktes (max. 30.000m²)
- Eine Nachbesetzung des ehem. Finke-Möbelmarktes (ca. 20.000m²) in Oberhausen durch Segmüller ist bisher ausgeblieben
- Abweichungen der Datensätze zum EZK Oberhausen 2022 (u.a. Angabe der Größe der zentrenrelevanten Randsortimente von XXXLutz Rück und Einwohnerzahlen)

➔ Aufgrund dieser veralteten Annahmen weist die Stadt Duisburg darauf hin, dass eine Fortschreibung bzw. ergänzende Aktualisierung der Auswirkungsanalyse erforderlich ist. Insbesondere die oben dargestellten Agglomerationseffekte, die durch XXXLutz Rück, Hornbach und Poco ausgelöst werden können, wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse aus 2015/2016 bisher nicht erhoben. Auch eine Anpassung der worst-case Betrachtung inkl.

der Kaufkraftabflüsse, bei Realisierung der Verlagerung von XXXLutz Rück und gleichzeitiger Folgenutzung des ehemaligen Finke-Möbelmarktes, ist erforderlich. Es wird darüber hinaus erwartet, dass das aktualisierte Gutachten entsprechende Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Sortimente für die Festsetzungen im VBB 28 vorgibt.

4. Einordnung des Vorhabens in die Versorgungsfunktion der Stadt Oberhausen

Insgesamt wird es seitens der Stadt Duisburg als kritisch angesehen, dass mit einer Einzelhandelsansiedlungen an diesem Standort (Neuansiedlung eines Möbelmarktes und ggf. eines Decathlon-Sportmarktes) die Stadt Oberhausen eine weitere Stärkung als Einzelhandelsstandorts vollzieht.

Der gesamte Bereich „Neue Mitte Oberhausen" hat sich zu einem Einzelhandelsstandort mit überregionaler Ausstrahlung entwickelt, der heute schon übermäßig viel regionale Kaufkraft aus den Nachbarstädten abschöpft und damit die Versorgungsfunktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum übererfüllt.

Diese Anregungen hatte die Stadt Duisburg bereits in ihrer Stellungnahme vom 17.01.2022 zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen gegeben. Daher wird auf diese Stellungnahme nochmals ausdrücklich verwiesen.

5. Beteiligung der Stadt Duisburg

Die Stadt Duisburg bittet zukünftig auch um Beteiligung unter der E-Mail-Adresse stadtentwicklung@stadt-duisburg.de

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[redacted]

Amtsleiter

Mülheim an der Ruhr
Der Oberbürgermeister

Bereich 5-1
Eing.: 03. NOV. 2022
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

Stadt Mülheim an der Ruhr ◇ 45468 Mülheim an der Ruhr

An die
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
46042 Oberhausen

Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Gebäude: **Hans-Böckler-Platz 5**
Eingang: **Haupteingang**
Auskunft: [redacted]
Zimmer: [redacted]
Telefon: **+49 208** [redacted]
Telefax: **+49 208** [redacted]
Online: [redacted]
http://www.muelheim-ruhr.de
Sprechzeiten:
Mo. – Fr. **08.00-12.30 Uhr**
oder nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bahn:	104	– Stadtmitte
	112	– Kaiserplatz
	102, 901, U 18	– Hauptbahnhof
Bus:	alle Linien	– Hauptbahnhof

Ihr(e) Zeichen: / Ihr Schreiben vom:

Datum: **19. Oktober 2022**
Aktenzeichen:

VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Ihre Bitte um Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Oberhausen hat der Stadt Mülheim an der Ruhr den o.g. Bebauungsplanentwurf zugeschickt und die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ich habe mehrere Anmerkungen zu dem Konzeptentwurf und der beigefügten Auswirkungsanalyse.

Die Auswirkungsanalyse der GMA geht davon aus, dass der derzeitige Standort des Möbelmarktes zukünftig anderweitig genutzt wird und betrachtet deshalb nur die veränderten Verkaufsflächen bzw. die veränderten Flächenproduktivitäten. Dies ist aber nur dann korrekt, wenn der derzeitige Standort nicht mehr als Einzelhandelsstandort genutzt wird. Dazu müsste parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren ein weiteres Verfahren für den Altstandort eingeleitet werden, mit dem dort zukünftig eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen wird. Alternativ müsste die Auswirkungsanalyse das gesamte Vorhaben umfassen und nicht nur die veränderten Flächen.

Das Einzelhandelsvorhaben ist Teil des Standortes „Stahlwerksgelände Ost", an dem bereits heute zahlreiche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind. Darunter befinden sich einige kleinflächige Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie zahlreiche großflächige Betriebe mit umfangreichen zentrenrelevanten Randsortimenten. Als

Agglomeration betrachtet hat der Standort möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarstädte. Lediglich die planungsrechtliche Aufteilung des Standortes in einzelne Vorhaben verhindert eine Gesamtschau der Auswirkungen. Es wird angeregt, den Standort „Stahlwerksgelände Ost" in seiner Gesamtheit zu untersuchen. So kann festgestellt werden, ob Erweiterungen des Standortes wie hier geplant verantwortbar wären.

Die Auswirkungsanalyse stammt vom April 2016 und beruht auf einer Bestandserfassung im Mai und Juni 2015. Zwischenzeitliche Angebots- und Nachfrageänderungen konnten so nicht berücksichtigt werden. In einem Begleitschreiben stellt der Gutachter selber fest, dass sich die Angebotsstrukturen wesentlich verändert haben. Aus meiner Sicht ist eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse dringend erforderlich, bei der dann auch die o.g. Anregungen berücksichtigt werden könnten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 19. Oktober 2022 12:06
An: [redacted]
Cc: [redacted]
Betreff: 5-1-40/Ob Vorhabenbez. Bbpl VBB Nr. 28 Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Falls Sie Fragen zu dieser Nachricht haben, schicken Sie bitte eine Mail an Stellungnahmen@Westnetz.de mit Nennung dieser Vorgangsnummer: 155121.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH
DRW-S-LG-TM
Florianstraße 15 – 21
44139 Dortmund

Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Grönner, Dr. Patrick Wittenberg
Sitz der Gesellschaft: Dortmund

Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr. HRB 30872
USt-IdNr. DE 325265170

Stellungnahme(n) (Stand: 21.09.2022)

Sie betrachten:	VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum:	14.09.2022 - 26.10.2022

Behörde:	**Westnetz GmbH: Regionalzentrum Niederrhein - Netzplanung (DRW-D-DP-L Strom)**
Frist:	26.10.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted] am: 21.09.2022 , Aktenzeichen: VBB 28 VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) Sehr geehrte Damen und Herren, wir arbeiten im Namen und für Rechnung der Westnetz GmbH und bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsleitungen oder Anlagen <= 110 kV der Westnetz GmbH. Von dem o. g. Bebauungsplan könnte das Leitungsnetz der 110 kV betroffen sein, daher haben wir Ihre Anfrage an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Wegen der fachlichen Trennung der Zuständigkeiten in unserem Hause erhalten Sie, von den Kollegen der Westnetz GmbH, Abt. DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, eine separate Stellungnahme zum 110 kV - Hochspannungsnetz. Wir bitten Sie die Fachkollegen mit dem E-Mail-Verteiler Stellungnahmen@Westnetz.de in den Verteiler mit auf zu nehmen und im weiteren Verfahren direkt zu beteiligen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen i.A. [redacted] Westnetz GmbH Regionaltechnik und Produktmanagement Regionalzentrum Niederrhein Netzplanung (DRW-D-DP) Reeser Landstraße 41, 46483 Wesel T intern [redacted] T extern +49(0)281 [redacted] Mobil: [redacted] mailto [redacted] Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Grönner, Dr. Patrick Wittenberg Sitz der Gesellschaft: Dortmund Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund Handelsregister-Nr. HRB 30872 USt.-IdNr. DE325265170 Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 20.09.2022)

Sie betrachten:	VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Zeitraum:	16.09.2022 - 30.09.2022

Kontakt:	Name: Frau [redacted] Adresse: [redacted] 46145 Oberhausen-Sterkrade
Person ID:	22930
Stellungnahme:	Erstellt am: 19.09.2022 Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ?VBB 28? nehme ich wie folgt Stellung: Die historisch gewachsenen Stadtteilzentren Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld haben sich seit Schaffung des künstlichen Konstruktes ?Neue Mitte? in ihrer Bedeutung und Qualität zurückentwickelt und ?kämpfen? seitdem ums ?Überleben?. Es sollte daher alles unternommen werden, um diesen Abwärtstrend zu unterbinden bzw. zumindest zu mildern. Durch das aktuelle Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 35.000 qm zu realisieren. Hierdurch würde der Einzelhandelsstandort ?Neue Mitte? weiter gestärkt und hinsichtlich der dortigen Verkaufsfläche noch ?attraktiver?. Dieses gilt jedoch nicht für die Oberhausener Stadtteilzentren. Bereits die Ansiedlung des überdimensionierten Baumarktes der Firma Hornbach auf dem Stahlwerksgelände dürfte zumindest erheblich dazu beigetragen haben, dass das im Sterkrader Zentrum befindliche ehemalige Objekt der Fa. Max Bahr (Hirsch-Zentrum) auch nach 8 Jahren Leerstand bis heute nicht neu vermietet werden konnte. Die für die Überlebensfähigkeit der Sterkrader Innenstadt wichtige ehemalige Möbeleinzelhandelsimmobilie am Neumarkt wird seit geraumer Zeit vom süddeutschen Möbelfilialisten Segmüller entwickelt. Eine Entscheidung liegt in dieser Angelegenheit bis heute leider nicht vor. Durch den geplanten Neubau eines XXXL-Möbelhauses neben der Filiale des Möbeldiscounters Poco bestünde die Möglichkeit, beide Möbelhäuser miteinander zu verbinden. Da Poco meines Wissens auch zur XXXL-Gruppe gehört, wäre so etwas gar nicht so unrealistisch. XXXL könnte in diesem Fall seine Verkaufsfläche somit ohne weiteres Bebauungsplanverfahren auf über 50.000 qm ausweiten. Im Gegensatz zum Gutachten haben viele Bürgerinnen und Bürger Sterkrades die Erfahrung gemacht, dass die Sterkrader Fußgängerzone bis zur Schließung des Möbelhauses Finke wesentlich stärker frequentiert war als danach. Es stellt sich daher die Frage, wieso das Gutachten zu einem anderen Ergebnis kommt. Auch ohne eine mögliche Verbindung mit Poco dürfte die Fa. Segmüller u.a. aufgrund der flächenmäßigen Überlegenheit der Fa. XXXL möglicherweise nicht mehr daran interessiert sein, ihr Vorhaben in Sterkrade zu verwirklichen. Eine Festsetzung des Bebauungsplanes ?VBB 28? hätte daher eine schädliche Auswirkung auf die weitere Entwicklung Sterkrades. Ich bitte Sie daher darum, das aktuelle Bebauungsplanverfahren zumindest so lange auszusetzen, bis die Planungen am Standort Sterkrade erfolgreich abgeschlossen sind. Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich im Voraus. Anhänge: -

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Stellungnahme(n) (Stand: 16.08.2023)

Sie betrachten:	VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	13.07.2023 - 30.08.2023

Behörde:	**Bezirksregierung Düsseldorf: Dez. 53** (Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)
Frist:	30.08.2023
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted] am: 16.08.2023 , Aktenzeichen: 53.01.44-230/2023-Z

Bebauungsplan Nr. 28 Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Beteiligung als TöB gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail/Schreiben vom 05.07.2023, Az: 5-1-40/Ob

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:
Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:
Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.
Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergehen folgende Stellungnahmen:
Luftreinhaltung
Aus Sicht der Luftreinhalteplanung decken die im Umweltbericht ausgeführten Aspekte zu diesem Thema die vorherigen Stellungnahmen ab. Es gibt keine Bedenken.

Land-use planning
Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 „Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)“ die Ausweisung einer Fläche für ein Möbel- und Einrichtungshaus.
Ein Möbel- und Einrichtungshaus stellt hierbei gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG eine schutzbedürftige Nutzung dar und ist unter Aspekten der passiv planerischen Störfallvorsorge zu betrachten.
In der Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplanbereich liegt der Betriebsbereich der Fa. Air Liquide, Im Lipperfeld. Der Abstand zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsbereich beträgt ca. 540m.
Im nachfolgenden KABAS Ausschnitt ist die räumliche Lage des Betriebsbereichs und des Plangebiets dargestellt. Zu erkennen ist, dass gemessen von der Grenze des Betriebsbereichs, das geplante Vorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstand liegt.

Zeichnung: siehe Anlage

Die Ermittlung des 1300 m großen angemessenen Abstands erfolgten im Rahmen eines „Gutachtens zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Oberhausen mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 Seveso-II-Richtlinie“ (TÜV Nord / April 2012).
Aus meinem Dezernat 53 „Überwachung der Störfallanlagen“ habe ich die Information erhalten, dass der Standort der Fa. Air Liquid, Im Lipperfeld zurzeit stillgelegt wird. Die Stilllegung wird voraussichtlich bis Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein. Gegebenenfalls ist dieser Umstand für das weitere Bauleitplanverfahren von Bedeutung, da der angemessene Sicherheitsabstand damit entfallen wird.
Es kann daher nur empfohlen werden, die geschilderten Sachstandsgegebenheiten im gegenständlichen Bauleitplanverfahren aufzugreifen.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergehen folgende Stellungnahmen:
Stellungnahme aus kommunal-abwassertechnischer Sicht
Gegen den Bebauungsplan Nr. 28 Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) bestehen aus kommunal-abwassertechnischer Sicht Bedenken.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation wird ohne Behandlung in den zwischenzeitlich vollständig vom Abwasser entflochtenen Läppkes Mühlenbach eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung ist bereits am im Januar 2019 ausgelaufen.

Nach den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004, der als allgemein anerkannte Regeln der Abwassertechnik eingeführt wurde, bedarf das Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten der Behandlung. Das Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2022 als auch der aktuelle Bericht 2023 zur Umsetzung des ABK sieht den Bau eines Regenklärbeckens erst für das Jahr 2026 vor und nicht, wie in der Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Seite 70 angegeben, in 2024. Nach meinem Kenntnisstand ist darüber hinaus auch noch nicht geklärt, wo eine erforderliche Niederschlagswasserbehandlungsanlage errichtet werden könnte, da offensichtlich keine geeigneten, öffentlichen Flächen hierfür zur Verfügung stehen.
Der Regenwasserkanal vom Plangebiet zum Läppkes Mühlenbach verläuft über ein privates Drittgrundstück. Offensichtlich liegt zwar zwischenzeitlich eine Duldung der Eigentümerin zur Betretung des Grundstücks durch die Stadt Oberhausen bzw. die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH vor, diese Duldung gewährt aber kein Durchleitungsrecht für Abwasser. Auch die in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Eintragung von zivilrechtlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und/oder die Abgabe von Baulasten für die Betreiberin des Regenwasserkanals (WBO) gerichtet sind, sind hierfür nicht ausreichend. Das Oberverwaltungsgericht für das Land NRW hält für die rechtliche Sicherung des Durchleitungsrechtes regelmäßig eine Grunddienstbarkeit für erforderlich.
Die ordnungsmäße Abwasserbeseitigung und damit die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist daher aus meiner Sicht bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht wahrscheinlich.

ÜSG
Überschwemmungen können auch durch Starkregenereignisse 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 (http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/) veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Die Auswirkungen auf das Vorhaben sind zu prüfen und im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:
- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)

Ansprechpartner:
• Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
Frau Taleb, Tel. [redacted]
• Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
[redacted]
• Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP)
[redacted]
• Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LUP)
[redacted]
• Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
[redacted]

Hinweis:
Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.
Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.
Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.
Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de)

und

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-05/20230519_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag
gez.
[redacted]

Anhänge: -

Nachträge: 1. Nachtrag
Erstellt von: [redacted] am: 16.08.2023 , Aktenzeichen: 53.01.44-230/2023-Z

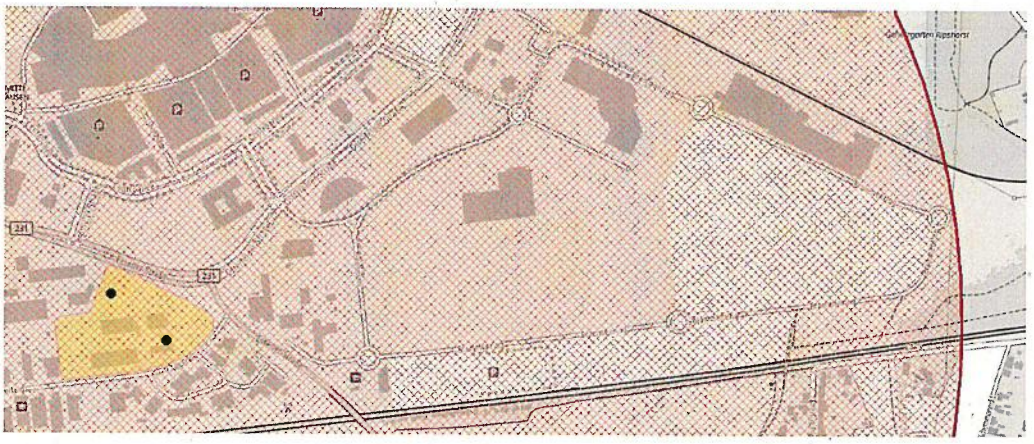
siehe Anhang

Anhänge:
SN 230-2023 Anhang (s_1692174647_sn_230-2023_anhang.docx)

manuelle Einträge: -

Anlage zur Gesamtstellungnahme der BezReg: Bebauungsplan Nr. 28 Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Immissionsschutzes (Dez. 53) Land-use planning



Deutsche Telekom Technik GmbH, Friedrichstr. 1, 46483 Wesel

Stadt Oberhausen
z. H. [redacted]
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

[redacted] | West – Duisburg
[redacted]

25.7.2023 | VBB Nr. 28 vom 05.07.2023 | Stadt Oberhausen 2. Beteiligung VBB Nr. 28 Brammenring (Möbel und Einrichtungshaus) in Oberhausen | Unser Zeichen: West13_2023_52474

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Hinweis: Bitte nutzen sie zukünftig folgendes Postfach: [redacted]
Das alte Postfach wird abgeschaltet!

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI -Stellungnahme West13_2022_14302 vom 28.09.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Freundliche Grüße

i. A. [redacted]

i.A. [redacted]

Anlage(n): Stellungnahme West13_2022_14302

Deutsche Telekom Technik GmbH, Moerser Str. 1, 47798 Krefeld

Stadt Oberhausen
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

[redacted] | West – Duisburg
[redacted]

28.9.2022 | 5-1-40/Ob | Stadt Oberhausen vorhabenbezogener BBPL VBB Nr. 28 Brammenring in Oberhausen | West13_2022_14302

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Wir bitten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit uns abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen der Telekom usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahmen benötigen wir eine Vorlaufzeit von sechs Monaten.

Freundliche Grüße

i. A.
[redacted]

i.A.
[redacted]

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 8. September 2023 17:18
An: [redacted]
Cc: [redacted]
Betreff: AW: 2. Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB Nr. 28 Brammenring (Möbel und Einrichtungshaus)

Sehr geehrter Herr [redacted]

zur 2. Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) nimmt die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland wie folgt Stellung.

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland, ist für den Betrieb und die Unterhaltung der nördlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn 42, Abschnitt 12, in einer Entfernung von ca. 800 m und den AS Oberhausen-Zentrum und Oberhausen-Neue Mitte zuständig.
Seitens der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland ist mit Schreiben vom 04.11.2022 eine Stellungnahme zu vorbezeichneter Bauleitplanung abgegeben worden.

Die aktualisierte Verkehrsuntersuchung mit Stand von April 2023 wurde hinsichtlich verkehrlicher Auswirkungen auf die A42 überprüft. Folgende Hinweise sind dabei zu beachten:

1. Für die AS Oberhausen-Neue Mitte wird bei beiden betrachteten Rampen (K5 und K6 in der Verkehrsuntersuchung) die Mindestqualitätsstufe D im Prognose-Mitfall eingehalten. Hinsichtlich der Realisierung des Vorhabens ist hierbei jedoch vor allem im Hinblick auf die Rückstaulängen (129 m in K5s-P. Mit) im Bereich der AS Oberhausen-Neue Mitte (Südrampe - K5 in der Verkehrsuntersuchung) auf der nördlichen Osterfelder Straße zu beachten, dass sich die Rückstaulängen keinesfalls bis auf die Nordrampe der AS (K6) auswirken dürfen. Sollte es hierdurch zu Beeinträchtigungen bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Autobahnrampen kommen, sind organisatorische oder bauliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit notwendig und mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

2. Weiterhin wird in der Verkehrsuntersuchung die AS Oberhausen-Zentrum auf Leistungsfähigkeit untersucht. Hier kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die AS im Prognose-Mitfall weiterhin überlastet sein würde, d.h. die Mindestqualitätsstufe D nicht erreicht werden würde. Zusätzlich werden Rückstaulängen von bis zu 208 m für die Rampe der A42 aus Richtung Dortmund kommend (vgl. K14s-P.Mit) und 190 m für die Rampe aus Richtung Kamp-Linfort kommend (vgl. K14w-P.Mit) erwartet. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass sich die Rückstaulängen nicht auf die Verflechtungsbereiche der A42 auswirken. Unter der Voraussetzung, dass es auch nach der Umsetzung des Vorhabens zu keinem Rückstau im Verflechtungsbereich oder einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum in der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten Verkehrsaufkommens kommt, gibt es grundsätzlich keine Bedenken seitens der Autobahn GmbH, Niederlassung Rheinland. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Autobahnrampen kommen (vor allem vor dem Hintergrund, dass der genannte Bereich in der Vergangenheit eine langjährige Unfallhäufungsstelle darstellte) sind die Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland

Stellungnahme(n) (Stand: 04.09.2023)

Sie betrachten:	VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	13.07.2023 - 30.08.2023

Behörde:	**Emschergenossenschaft / Lippeverband: Poststelle**
Frist:	30.08.2023
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted] am: 29.08.2023, Behörde: Emschergenossenschaft / Lippeverband: 11-LI Planverfahren (Federführung) , Aktenzeichen: -

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind jedoch zu beachten.

Hinweise

• Im Plangebiet liegen unterschiedliche Mischwasser¬behandlungs¬anlagen der Emschergenossenschaft (EG) (Regenüberlaufbecken OB Osterfelder Straße / Stauraumkanal mit unten liegender Entlastung OB Ripshorster Straße). Die Errichtung des Möbelhauses darf nicht zur Erhöhung der Schmutzwasser führen bzw. die Kapazität der EG-Anlagen muss hier nachgewiesen und berücksichtigt werden!

• Da der Läppkes Mühlenbach eine geringe Niedrigwasserführung aufweist, kann eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser im Hinblick auf das Entwicklungspotenzial zu negativen Beeinträchti-gungen führen.

Bei Verfügung geeigneter Flächen wird angeraten, das gesammelte Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die „Zukunftsinitiative Klima.Werk" hin. Hier besteht unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, Förderleistungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu erhalten. Ansprechpartner ist die Abteilung 11-ZI, Frau [redacted] zurzeit vertreten durch Frau [redacted]).

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Genehmigung der Einleitung bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Weitergehende Anforderungen der Genehmigungsbehörde sowie anderer Abteilungen unseres Hauses sind dabei nicht auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. i.A.
[redacted]

Anhänge:
Stellungnahme EG 29.08.2023 (s_167233_stellungnahme_eg_2023-08-29.pdf)

Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

EGLV

Emschergenossenschaft – Postfach 10 11 61 – 45011 Essen

Stadt Oberhausen
Planungsrecht und Verfahren
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind jedoch zu beachten.

Hinweise

- Im Plangebiet liegen unterschiedliche Mischwasserbehandlungsanlagen der Emschergenossenschaft (EG) (Regenüberlaufbecken OB Osterfelder Straße / Stauraumkanal mit unten liegender Entlastung OB Ripshorster Straße). Die Errichtung des Möbelhauses darf nicht zur Erhöhung der Schmutzwasser führen bzw. die Kapazität der EG-Anlagen muss hier nachgewiesen und berücksichtigt werden!

- Da der Läppkes Mühlenbach eine geringe Niedrigwasserführung aufweist, kann eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser im Hinblick auf das Entwicklungspotenzial zu negativen Beeinträchtigungen führen.

  Bei Verfügung geeigneter Flächen wird angeraten, das gesammelte Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die „Zukunftsinitiative Klima.Werk" hin. Hier besteht unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, Förderleistungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu erhalten. Ansprechpartner ist die Abteilung 11-ZI, Frau [redacted] zurzeit vertreten durch Frau [redacted]

Emschergenossenschaft

Datum 29.08.2023
Ihr Zeichen: 5-1-40/Ob
Unser Zeichen: 11-LI 10
Ansprechpartner/in
[redacted]
T +49 (0) 201 [redacted]
F +49 (0) 201 [redacted]
[redacted]

Kronprinzenstraße 24
45128 Essen
T +49 (0) 201 104 - 0
F +49 (0) 201 104 - 22 77

Commerzbank Essen
IBAN DE71 3604 0039
0120 0039 00
BIC COBADEFFXXX

Sparkasse Essen
IBAN DE14 3605 0105
0000 2037 29
BIC SPESDE3EXXX

USt-IdNr. DE 119 823 752

Vorsitzender des
Genossenschaftsrates
Dr. Frank Dudda

Vorstand
Prof. Dr. Uli Paetzel
(Vorsitzender)
Dr. Frank Obenaus
Dr. Dorothea Voss

eglv.de

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Genehmigung der Einleitung bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Weitergehende Anforderungen der Genehmigungsbehörde sowie anderer Abteilungen unseres Hauses sind dabei nicht auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

[redacted]

i.A.

Walter

[redacted]

Stellungnahme(n) (Stand: 04.09.2023)

Sie betrachten:	VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	13.07.2023 - 30.08.2023

Behörde:	**Handwerkskammer Düsseldorf**
Frist:	30.08.2023
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted] am: 29.08.2023 , Aktenzeichen: -

Sehr geehrter Herr [redacted]

mit Ihrem Schreiben vom 5. Juli 2023 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als wir Ihnen unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung vom 06. Oktober 2022 bestätigen und keine weiteren Bedenken oder Anregungen vortragen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Anhänge:
20230829_Stellungnahme_Oberhausen_bpl_VBB_28_Brammenring(Möbel- und Einrichtungshaus)
(s_1693305868_20230829_stellungnahme_oberhausen_bpl_vbb_28_brammenring_moebel-_und_einrichtungshaus_.pdf)

Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftspolitik und -beobachtung, Standortfragen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren
Herrn [redacted]
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Ihr Zeichen 5-1-40/Ob
Unser Zeichen III-2/ROH
Ansprechpartner [redacted]
Zimmer A 401
Telefon 0211 [redacted]
Telefax 0211 [redacted]
E-Mail [redacted]
Datum 29. August 2023

per E-Mail

Betreff

Sehr geehrter Herr [redacted]

mit Ihrem Schreiben vom 05.07.2023 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als wir Ihnen unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung vom 06. Oktober 2022 bestätigen und keine weiteren Bedenken oder Anregungen vortragen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

[redacted]
Referent Standortpolitik

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 102755
40018 Düsseldorf

Telefon 0211 8795-0
Telefax 0211 8795-110
http://www.hwk-duesseldorf.de

Volksbank Düsseldorf Neuss eG
BLZ 301 602 13 / Konto 200 001 176
BIC GENODED1DNE
IBAN DE02 3016 0213 0200 0011 76

Postbank Köln
BLZ 370 100 50 / Konto 6118
BIC PBNKDEFF
IBAN DE48 3701 0050 0006 1185 00

Stellungnahme(n) (Stand: 22.08.2023)

Sie betrachten:	VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	13.07.2023 - 30.08.2023

Behörde:	**Energieversorgung Oberhausen AG**
Frist:	30.08.2023
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted] am: 22.08.2023 , Aktenzeichen: -

Sehr geehrte Damen u. Herren,

gegen die Baumaßnahme bestehen in Bezug auf die vorhandenen Strom und Fernwärmeleitungen keine generellen Bedenken. Die Fernwärmeleitungen liegen im Bereich der Flurstücke 178/179. Diese Leitungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan nach Kapitel D7 nicht aufgeführt, versorgen allerdings das gesamte Gebiet Brammenring mit Wärme. Es muss sichergestellt werden, dass der Betrieb der Leitungen gewährleistet wird und eine Erneuerung oder Reparatur möglich bleibt.

Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein.

Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.

Die Planauszüge des betroffenen Gebietes laden wir in dieses Portal hoch.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. [redacted]

Netzdokumentation/GIS-Services
Oberhausener Netzgesellschaft mbH
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen

Telefon 0208[redacted]
Fax 0208[redacted]
E-Mail[redacted]
Homepage www.ob-netz.de

Anhänge:
02_Netzdaten_Strom MSP (s_1692703921_02_netzdaten_strom_msp.pdf)
03_Netzdaten_Strom NSP (s_1692703922_03_netzdaten_strom_nsp.pdf)
04_Netzdaten_Fernwaerme (s_1692703922_04_netzdaten_fernwaerme.pdf)

Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Teil der
westenergie

RWW
WIR BEWEGEN WASSER

RWW mbH · Am Schloß Broich 1–3 · 45479 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40/
Planungsrecht und Verfahren
Herrn [redacted]
46042 Oberhausen

Netze
Ihre Zeichen 5-1-40/Ob
Ihre Nachricht 05.07.2023
Unsere Zeichen RN22-0507/Zol
Name [redacted]
Telefon 0208[redacted]
Telefax 0208[redacted]
E-Mail vl-na@rww.de

Mülheim an der Ruhr, 11. September 2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)" in Oberhausen-Neue Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 5. Juli 2023.

Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den o. g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Sollten unsere Anlagen durch die Änderungen des Bebauungsplanes in privaten Flächen liegen, so ist im voraus die Eintragung einer einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur dinglichen Sicherung unserer Anlagen erforderlich. Für neu zu verlegende Leitungen in privaten Flächen ist ebenfalls eine beschränkte persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Wir weisen darauf hin, dass eine Überbauung unserer Leitungstrassen ausgeschlossen ist. Überbauungen und Überpflanzungen von Versorgungsleitungen sind aufgrund der geltenden technischen Regeln nicht zulässig. Die Schutzstreifenbreite wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400 abhängig von der Leitungsdimension festgelegt. Für die vorhandenen Leitungen in der Dimension DN 200 ist demnach ein sechs Meter (jeweils drei Meter links und rechts von der Leitungsachse) breiter Schutzstreifen frei von baulichen Anlagen und tiefwurzelnden Pflanzen zu halten. Wir bitten, die Schutzstreifenbreite in den festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten des Bebauungsplanes entsprechend auf sechs Meter zu erhöhen.

Im Entwurf der Begründung zum Planverfahren wird auf Bodenverunreinigungen, bzw. Altlasten und das Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen. RWW wird keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Wir gehen davon aus, dass im Falle von erforderlichen Leitungsverlegungen alle notwendigen Untersuchungen bereits erfolgt

sind. Alle Kosten, die aus dem Vorhandensein von Altlasten bzw. Bodenverunreinigung und Kampfmitteln resultieren, werden nicht von RWW übernommen.

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Darüber haben wir keine vollständigen Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 [redacted] kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns mit der o. g. Telefonnummer.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i.V. [redacted] i. V. [redacted]

Anlage
Planausschnitt PA23-1897

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt - Stadtentwicklung und Stadtplanung -

bottrop.

Stadt Bottrop • Amt 61 • Postfach 10 15 54 • 46215 Bottrop

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Fachbereich 5-1-40
Planungsrecht und Verfahren
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Telefon Zentrale: 0 20 41 /[redacted]
Zimmer: [redacted]
Telefon: 0 20 41 /[redacted]
Fax:
E-Mail: [redacted]

Auskunft erteilt: [redacted]

Aktenzeichen:
(bei Antwort bitte angeben)
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: 5-1-40/Ob, 5. Juli 2023
Meine Nachricht:

Datum: 31.08.2023

Stellungnahme der Stadt Bottrop zum Bebauungsplan VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel-und Einrichtungshaus)
hier: 2. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr[redacted]

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zur Aufstellung des VBBs Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus). Vorbehaltlich der Zustimmung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop gebe ich folgende Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 ab:

Die Stadt Oberhausen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um das Möbelhaus XXXLutz vom bisherigen Standort Straßburger Straße auf das Gelände des ehemaligen Thyssen-Elektrostahlwerks verlagern zu können. Es ist vorgesehen, am neuen Standort ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Möbel- und Einrichtungshäuser" auszuweisen. Die Verkaufsfläche insgesamt soll auf 35.000 m² und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 3.200 m² begrenzt werden. Die Zusammensetzung der zentrenrelevanten Randsortimente kann durch die Festsetzung eines „Flächenpools" variieren, die einzelnen Sortimentsgruppen werden dabei durch Obergrenzen beschränkt.

Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)
Gemäß Grundsatz 6.5-6 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) soll „der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (...) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten." Wie bereits in der 1.

Öffnungszeiten:
Mo - Fr 08:30 - 12:30
Mo,Di,Fr 14:00 - 16:00
Do 14:00 - 17:00

Bankverbindungen:
Sparkasse Bottrop
IBAN: DE39 4245 1220 0000 01
BIC: WELADED1BOT

Vereinte Volksbank eG
Dorsten-Kirchhellen-Bottrop
IBAN: DE82 4246 1435 5200 00
BIC: GENODEM1KIH

Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs:
ZOB Berliner Platz

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Stadt Bottrop angebracht, überschreitet die im VBB Nr. 28 vorgesehene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente mit 3.200 m² diese Grenze deutlich. Die Vorgabe des LEP NRW mit der Höchstgrenze von 2.500 m² sollte aus Sicht der Stadt Bottrop zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche insbesondere auch vor dem Hintergrund der ohnehin hohen Zentralität der Stadt Oberhausen und der Synergieeffekte durch die bestehenden Angebotsstrukturen im direkten Umfeld (u. a. Poco, Hornbach, Westfield Centro) dringend eingehalten werden.

Verträglichkeitsgutachten
Das Gutachten der GMA vom 20.04.2023 berücksichtigt aus Sicht der Stadt Bottrop die Auswirkungen auf die Umlandkommunen nur unzureichend. Dies betrifft insbesondere den Part der zentrenrelevanten Randsortimente. Es ist zu bemängeln, dass die Auswirkungen, die durch die zentrenrelevanten Randsortimente ausgelöst werden nur für die zentralen Versorgungsbereiche von Oberhausen ermittelt wurden (S. 19 Gutachten GMA). Aus Sicht der Stadt Bottrop wäre es erforderlich gewesen, zu prüfen welche Auswirkungen die zentrenrelevanten Randsortimente auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen haben werden. Dies ist seitens der Stadt Bottrop insbesondere von Bedeutung, weil der neue Standort deutlich näher am Bottroper Stadtgebiet liegt, als der momentane.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

gez.
[redacted]

STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Deutschlandhaus, Lindenallee 10
45121 Essen

Amtsleiter komm.

[redacted]

Raum 504
Telefon +49 201 [redacted]
Telefax +49 201 [redacted]
E-Mail [redacted]

08.08.2023

Stadt Essen · 61A · 45121 Essen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Fachbereich 5-1-40
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Stellungnahme der Stadt Essen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
hier: 2. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr [redacted],

vielen Dank für die Übersendung der Entwurfsunterlagen zum VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) im Rahmen der 2. Beteiligung.

Die Stadt Oberhausen beabsichtigt auf dem Standort des ehem. Elektrostahlwerks der Thyssen-Niederrhein AG und im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 465 – 1. Änderung für das Möbel- und Einrichtungshaus XXXLutz Rück mit einer Verkaufsfläche von 35.000 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Es handelt sich um eine Standortverlagerung, der derzeitige Standort des Möbel- und Einrichtungszentrumszentrums an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen soll aufgegeben werden und zukünftig der Realisierung von Wohnbebauung dienen. Das wird von uns begrüßt.

Bereits im Rahmen der 1. Beteilung hat die Stadt Essen mit Schreiben vom 20.09.2022 Stellung genommen. Die von uns seinerzeit formulierten Anregungen zum Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) sowie zum LEP NRW wurden nur teilweise berücksichtigt und werden daher erneut vorgebracht.

<u>Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)</u>
Das Plangebiet wurde von 4,25 ha auf 4,61 ha vergrößert, da eine derzeit private Stichstraße als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt und in das Plangebiet einbezogen werden soll. Der RFNP stellt für das Plangebiet und den benachbarten Bereich des CentrOs eine gemischte Baufläche (M/ASB) gem. § 5 Abs. 2 BauGB dar. Die Ableitungsregeln lassen eine Sondergebietsfestsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf einer gemischten Baufläche gemäß RFNP grundsätzlich zu, sofern Funktion und Wertigkeit der Fläche gewahrt bleiben.

Die Frage, ob der Gebietscharakter der Fläche noch gegeben ist, stellt sich weiterhin insbesondere vor dem Hintergrund der bislang fehlenden Wohnbebauung. Laut „Masterplan Neue Mitte", der als sonstige städtebauliche Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einzustufen ist, ist für das ehem. Stahlwerksgelände eine Nutzungsmischung mit relevantem Wohnanteil vorgesehen, die sich in der Maßstäblichkeit des RFNP als Gemischte Baufläche zusammenfassen ließe.

STADT ESSEN

info@essen.de
www.essen.de

Aufgrund von sukzessive hinzutretenden Sondergebietsfestsetzungen bleibt es fraglich, ob die Anforderungen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB weiterhin erfüllt sind. Es wird eine „schleichende" Entwicklung hin zu einem Fachmarktzentrum gesehen, das im RFNP eine Sondergebietsdarstellung erfordern würde.

LEP NRW

Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll auf max. insgesamt 3.200 m^2 begrenzt werden. Damit überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente die im LEP-Grundsatz 6.5-6 verankerten 2.500 m^2 um 700 m^2 und haben sich im Gegensatz zur 1. Beteiligung noch einmal um annähernd 200 m^2 erhöht. Zum Schutz der bestehenden Angebote in umliegenden zentralen Versorgungsbereichen wird angeregt den Grundsatz 6.5-6 einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A. Müller

[redacted]

Stellungnahme(n) (Stand: 28.08.2023)

Sie betrachten:	VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	13.07.2023 - 30.08.2023

Behörde:	**Stadt Gelsenkirchen: 61 (Stadtplanung)**
Frist:	30.08.2023
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted] am: 28.08.2023 , Aktenzeichen: -

Stellungnahme der Stadt Gelsenkirchen zum Bebauungsplan VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
hier: 2. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr [redacted] sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Beteiligung der Stadt Gelsenkirchen an dem o.g. Planverfahren.

Die Stadt Gelsenkirchen hatte bereits am 18.10.2022 zur 1. Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Stellung zum Bebauungsplanverfahren VBB Nr. 28 „Brammenring" bezogen. Einige Aspekte aus der Stellungnahme wurden berücksichtigt, wofür sich die Stadt Gelsenkirchen bedankt. Folgende Aspekte sind jedoch unzureichend in den Entwurf des VBB Nr. 28 eingeflossen und sollten Berücksichtigung finden:

Zielsetzung des VBB Nr. 28
Auf S. 3 der Begründung zum Entwurf des VBB Nr. 28 steht als eine wesentliche Zielsetzung der Planung die „Ergänzung der Versorgungsfunktion des angrenzenden übergeordneten zentralen Versorgungsbereiches Neue Mitte Oberhausen mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung...". Diese Zielsetzung wird seitens der Stadt Gelsenkirchen kritisch gesehen. Bereits heute überschreiten die Entwicklungen am Standort Neue Mitte und Umfeld die zentralörtliche Funktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum zu Lasten vergleichbarer Nachbarkommunen. Bereits heute sind auch laut Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen von 2022 am Sonderstandort Brammenring eine Vielzahl großflächiger Märkte mit einem Anteil zentrenrelevanter Sortimente (u.a. Brautmoden, Lidl, Engelbert-Strauß, zentrenrelevante Randsortimente Hornbach, Poco und Gartencenter) vorhanden, die in ihrer Wirkung weit über eine Ergänzung der Versorgungsfunktion des ZVB Neue Mitte hinausgehen. Mit der hier geplanten Ansiedlung und der geplanten Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes wird dies noch weiter verstärkt. Von einer ergänzenden Funktion des Standortes für den ZVB Neue Mitte kann dann allein aufgrund der Verkaufsflächen und der zu erzielenden Umsätze am Sonderstandort Brammenring nicht mehr ausgegangen werden.

Ableitung aus dem Regionalen/zukünftig Gemeinsamen Flächennutzungsplan
Die Stadt Gelsenkirchen stellt es weiterhin infrage, dass die Sondergebietsplanung des VBB Nr. 28 aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP), zukünftig Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP), abzuleiten ist. Zwischenzeitlich sind mehrere großflächige Einzelhandelsentwicklungen auf dem Gelände entstanden, die zusammen mit der Neuansiedlung des Möbelmarktes ein regionales Gewicht erhalten und durch ihre Größenordnung einen Sonderstandort auch im RFNP/GFNP begründen. Auch die erwähnte zukünftig geplante Wohnbebauung im Umfeld des ehemaligen Stahlwerksgeländes liegt räumlich getrennt, so dass der Standort auch weiterhin eine wohnsiedlungsräumlich nicht-integrierte Lage aufweist. Zusammen mit der Ansammlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und ergänzender Gastronomie sowie den bereits heute schon spürbaren negativen Verkehrsauswirkungen ist aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen die Darstellung einer Sonderbaufläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das gesamte Stahlwerksgelände zwingend.

Berücksichtigung der Ziele/Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung
Gemäß Ziel 6.5.4 des Landesentwicklungsplanes und entsprechend dem Entwurf des Regionalplans Ruhr ist auch bei Planungen zur Ansiedlung/Erweiterung nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels wie dem Möbeleinzelhandel eine Orientierung des Umsatzes am sortimentsspezifischen Kaufkraftpotential nötig. Hintergrund ist, dass bei bereits bestehenden hohen Zentralitäten der Standortgemeinde auch bereits geringe Verkaufsflächenzuwächse zu negativen Auswirkungen in der Region und auf die Versorgungsfunktion anderer Gemeinden führen können. Gemäß Einzelhandelskonzept 2022 der Stadt Oberhausen hat sich die Zentralität der Stadt Oberhausen in den letzten Jahren trotz des Wettbewerbsumfeldes und Onlinehandels erhöht (insgesamt auf 1,16), was auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland schließen lässt. Eine Auseinandersetzung mit Ziel 6.5.4 erfolgt vor diesem Hintergrund im Rahmen des VBB Nr. 28 nur unzureichend. Der Anteil des geplanten zentrenrelevanten Randsortiments wird im VBB Nr. 28 auf max. 3.200 m² begrenzt. Hiermit wird jedoch der in Grundsatz 6.5.6 des LEP NRW festgelegte Rahmen von 2.500 m² überschritten. Diese Vorgabe des LEP sollte zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche insbesondere auch vor dem Hintergrund der ohnehin hohen Zentralität in Oberhausen dringend eingehalten werden. Ebenso wird den Zielen 6.5.7 und 6.5.8 des LEP NRW nicht ausreichend Rechnung getragen, da nur eine „Briefmarke" des Standortes überplant wird und keine steuernde Einzelhandelsplanung für das gesamte ehemalige Stahlwerksgelände auch zur Steuerung

zukünftiger Entwicklungen erfolgt.

Verträglichkeitsgutachten
Das durch die gma vorgelegte Gutachten vom 20.04.2023 berücksichtigt aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen weiterhin nur unzureichend bereits erfolgte Vorschädigungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Umlandkommunen. Es wird bemängelt, dass die Auswirkungen, die durch das zentrenrelevante Randsortiment ausgelöst werden, ebenso wie im Gutachten 2015 nur für die zentralen Versorgungsbereiche von Oberhausen ermittelt wurden (vgl. S. 19, Gutachten der gma, 2023). Aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen hätte diese Untersuchung auf die ZVB der Nachbarstädte ausgeweitet werden müssen. So überzeugt vor dem Hintergrund bereits vorhandener Vorschädigungen auch die folgende gutachterliche Aussage nicht: „Zusammenfassend ist festzuhalten, dass wenn bereits in der Standortkommune im Rahmen dieser Modellrechnung keine wesentlichen Auswirkungen absehbar sind, dies erst recht für die Umlandkommunen gilt" (ebenfalls S. 19, Gutachten gma, 2023). Durch die bereits vorhandenen und noch geplanten Einzelhandelsansiedlungen ergeben sich in der summarischen Betrachtung Dimensionen zentrenrelevanter Sortimente und Randsortimente, die im Rahmen der Auswirkungsanalyse der gma auch bezogen auf ihre regionalen Auswirkungen hätten mitbetrachtet werden müssen. Lediglich redaktionell wird darauf verwiesen, dass auf S. 24 des Gutachtens anstelle des Hornbach Baumarktes ein Hellweg-Baumarkt am Standort Brammenring genannt wird.

Zuordnung der Randsortimente im VBB Nr. 28
Sowohl zentrenrelevantes wie nicht-zentrenrelevantes Randsortiment sollten gemäß Einzelhandelserlass eindeutig sachlich dem jeweiligen Kernsortiment zuzuordnen sein (vgl. S. 17, Kap. 2.2.8 Einzelhandelserlass NRW 2021). Kinderwagen (vgl. S. 18, Gutachten gma, 2023) und Kinderautositze sind kein möbelmarktrelevantes Randsortiment und somit auszuschließen. Zudem wird angeregt, die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (u.a. Papier, Schreibwaren, Büroartikel, Taschen) von max. 50 m² herauszunehmen, da sie ebenfalls im Sinne des Einzelhandelserlasses nicht zu den Randsortimenten eines Möbelladens zählen. (vgl. hierzu auch S. 54, Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet, Definition von unzulässigen Randsortimenten eines Möbelmarktes, 3. Fortschreibung 2020).

Abschließend bedankt sich die Stadt Gelsenkirchen für eine weitergehende Berücksichtigung ihrer Belange und Anregungen im weiteren Verfahren zum VBB Nr. 28.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. [redacted] Referatsleitung Stadtplanung

Anhänge: -

Nachträge: -
manuelle Einträge: -

Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

DUISBURG am Rhein

61 · Stadtverwaltung Duisburg · 47049 Duisburg

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-10
z. Hd. Herrn [redacted]
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Per mail an: [redacted]

Datum 29.08.2023

Sachgebiet	Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Datum
61-11 61-21	14.09.2022	5-1-40/Ob	29.08.2023

Auskunft erteilt	Telefon / Fax	Zimmer	E-Mail
Frau [redacted]	0203 [redacted]	[redacted]	[redacted]
Frau [redacted]	0203 [redacted]	[redacted]	[redacted]

Stellungnahme der Stadt Duisburg zur 2. Beteiligung der Behörden und TöBs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)

Sehr geehrter Herr [redacted]

vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Duisburg an der genannten Planung der Stadt Oberhausen.

Die Stadt Duisburg begrüßt die Verlagerung des derzeitigen Standortes des Möbel- und Einrichtungshauses XXXLutz an der Straßburger Straße/Seilerstraße zugunsten der Realisierung von Wohnbebauung, da damit jahrzehntelange Nutzungskonflikte am Altstandort zwischen dem derzeitigen Möbel und Einrichtungshaus und der umgebenden Wohnbebauung beseitigt werden kann.

In diesem Verfahrensschritt der 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Stadt Duisburg Anmerkungen zu dem als Anlage 1 zur Begründung beigefügten Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von XXL Rück auf das Stahlwerksgelände Ost in Oberhausen" der GMA vom 20.4.2023:

1. Es gibt Abweichungen zu den Datensätzen der Kaufkraft innerhalb der Sortimentsgruppe Möbel: In der Tabelle 2 der Auswirkungsanalyse der GMA wird die Kaufkraft in Zone 1 für Möbel mit 77,7 Millionen beziffert (S.31). Dagegen wird die Kaufkraft für Möbel im EHZK der

Stadt Oberhausen 2022 mit 64,4 Millionen (S. 29) beziffert. Diese Abweichung ist aus Sicht der Stadt Duisburg nicht nachvollziehbar und zu begründen.

2. In der aktualisierten Auswirkungsanalyse der GMA werden die Auswirkungen auf den Möbelvollsortimenter „Möbel und Küchen Rüsen" (Kaiserswerther Str. 14, 47249 Duisburg, 12.000m²) nicht untersucht. Die Stadt Duisburg möchte darauf hinweisen, dass auch dieses Möbelgeschäft von Bedeutung ist und von dem Standort in Oberhausen betroffen sein könnte.

3. Gemäß EHK 2022 der Stadt Oberhausen werden in der Tabelle 8 auf S. 50 die warengruppenspezifischen Entwicklungsimpulse für die Stadt Oberhausen bis 2025 dargestellt. Entsprechend dieser Tabelle ist für die Warengruppe GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör kein Entwicklungspotenzial zu sehen. Dementsprechend ist diese Sortimentsgruppe auf den Bestand (ohne Entwicklungspotenzial entsprechend dem „Flächenpool) fest zu schreiben.

4. Aus Sicht der Stadt Duisburg werden die LEP-Grundsätze 6.5- 4 und 6.5-6 in der Auswirkungsanalyse und in der Begründung nicht ausreichend berücksichtigt und es ist keine nachvollziehbare Argumentation für ein Abweichen von den Grundsätzen erkennbar.

   a. Die Abwägung des Grundsatzes 6.5-4 LEP in der Begründung der 2. Beteiligung kann in zum VBB 28 nicht nachvollzogen werden.
   Der LEP 2017 bezieht sich auf eine Untersuchung („Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels", Junker und Kruse), in der festgestellt wurde, dass bei einer bereits sehr hohen Zentralität einer Standortgemeinde auch vergleichsweise geringe Zuwächse in besonderem Maße schädliche Auswirkungen in der Region hervorrufen können. Dementsprechend heißt es im Einzelhandelserlass NRW 2021, ..." ist eine sortimentsbezogene Gegenüberstellung von Umsatz zu gemeindlicher Kaufkraft vorzunehmen"[...] zentrale Aspekte für die Abwägung ist u.a. die durch eine solche Planung möglichen negativen Folgewirkungen auf ZVBs (auch unterhalb der Schwelle einer wesentlichen Beeinträchtigung)".

   Entsprechend dem EHK 2022 der Stadt Oberhausen liegt im Sortimentsbereich GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör die Zentralitätskennziffer deutlich über 1 (=1,68). Demzufolge bindet die Stadt Oberhausen in dieser Warengruppe Kaufkraft weit über die mittelzentrale Versorgungsfunktion hinaus aus der Region. Dies überschreitet die Versorgungsfunktion der Stadt Oberhausen als Mittelzentrum zur Deckung der „Grundversorgung" und des mittelfristigen bzw. „gehobenen" periodischen Bedarfs.

   b. Die Abwägung des Grundsatzes 6.5-6 LEP in der Begründung der 2. Beteiligung kann in zum VBB 28 nicht nachvollzogen werden.
   Dort heißt es: „Die als geplante Verkaufsfläche für zentrenrelvante Sortimente am Verlagerungsort von insgesamt max. 3.200 qm entspricht der bisherigen am Altstandort [...] geführten Verkaufsfläche. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standortverlagerung und nicht um eine Neuansiedlung handelt, führt der neue Standort somit nicht zu einer Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante Randsortimente",
   - Laut Einschätzung der Stadt Duisburg handelt es sich hierbei nicht um eine Standortverlagerung, sondern um eine Neuetablierung verbunden mit ei-ner Verkaufsflächenerweiterung. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass durch das Planvorhaben Umsatzverteilungsprozesse ausgelöst werden, die weitreichendere Auswirkungen zur Folge haben, als eine reine Bestandsverlagerung.

- Mit dem Beschluss zur Vergrößerung des Plangebietes geht eine Verkaufsflächenvergrößerung der zentrenrelevanten Sortimenten um 200m² einher. Im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung und innerhalb der Auswirkungs-analyse der GMA (2015/2016) wurden die zentrenrelevanten Sortimente auf 3.000m² begrenzt. So heißt es im Gutachten auf S. 12: „Am Standort sind nach Angaben des Auftraggebers ca. 3.000m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente genehmigt". In den Planunterlagen zur Behördenbeteiligung und im Gutachten heißt es „Im Zuge der Verlagerung und Erweiterung des Möbelhauses XXXL Rück soll die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht vergrößert werden" (S. 48). Im Rahmen der nun vorliegenden 2. Behördenbeteiligung wird die zentrenrelevante Verkaufsfläche mit 3.200m² beschrieben. Begründet wird diese Verkaufsflächenvergrößerung damit, dass die Sortimentsgruppe Matratzen nach Fort-schreibung des EHZK der Stadt Oberhausen nun zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehört.
  Dadurch erhöht sich die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente, von denen negative Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten sind, wenn sie „überdimensioniert" an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

Demzufolge sieht die Stadt Duisburg diese Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente (3.000m² als auch 3.200m²) weiterhin nicht mit der Einhaltung der Landesplanerischen Vorgaben (LEP) vereinbar. Daher sind die zentrenrelevante Sortimente, entsprechend dem Grundsatz des LEP, auf max. 2.500m² zu reduzieren

5. In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Duisburg auf ihre Stellungnahmen vom 17.01.2022 zur Fortschreibung des EHZK der Stadt Oberhausen sowie auf die Stellungnahme vom 25.10.2022 zur 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hinweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[redacted]

Wir sind das Netz der
westenergie

westnetz

Westnetz GmbH · Florianstraße 15-21 · 44139 Dortmund

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
Planungsrecht und Verfahren
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen	5-1-40/Ob
Ihre Nachricht	05.07.2023
Unsere Zeichen	DRW-S-LG-TM/1240/Mi/163.158/Ts
Name	[redacted]
Telefon	0231[redacted]
E-Mail	[redacted]

Dortmund, 23. August 2023

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) der Stadt Oberhausen

110-kV-Hochspannungskabel Knappenhalde – Pkt. Hausmannsfeld, Bl. 1240

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 28

Im Randbereich der Fläche für Artenschutz und Ausgleich befindet sich in der Straße „Brammenring" das 110-kV-Hochspannungskabel Knappenhalde – Pkt. Hausmannfeld, Bl. 1240. Für Ihre Planung übersenden wir Ihnen einen Lageplan, aus dem Sie die Lage dieses Kabels entnehmen können.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und eine Gefährdung bei Arbeiten von Personen im Bereich dieses Hochspannungskabels ausgeschlossen wird, sind alle Beteiligten über die Lage des Kabels zu unterrichten.

Sollten weitere Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels durchgeführt werden, sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern.

Die Anfrage ist per E-Mail an [redacted] mit Beschreibung der Maßnahme und Übersichtsplan oder Lageplan mit eingetragenem Bauvorhaben zu richten. Ohne entsprechende Planunterlagen und einer vorherigen Einweisung darf mit weiteren Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalls erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf www.westnetz.de/Datenschutz oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

i.V. M. Temminghoff

i. A. B. Ma

Anlage
Lagepläne: Bl. 1240, Blatt 1002 u. 1003

Verteiler
Bl. 1240

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

163.158 Stadt Oberhausen Bl. 1240

Stellungnahme(n) (Stand: 18.07.2023)

Sie betrachten:	VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	13.07.2023 - 30.08.2023

Behörde:	**Westnetz GmbH: Regionalzentrum Niederrhein - Netzplanung (DRW-D-DP-L Strom)**
Frist:	30.08.2023
Stellungnahme:	Erstellt von: [redacted] am: 18.07.2023 , Aktenzeichen: VBB 28 VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) Sehr geehrte Damen und Herren, wir arbeiten im Namen und für Rechnung der Westnetz GmbH und bedanken uns für die erneute Beteiligung am o. g. Verfahren. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsleitungen oder Anlagen <= 110 kV der Westnetz GmbH. Von dem Bebauungsplan könnte jedoch das 110 kV-Leitungsnetz betroffen sein, daher haben wir Ihre Anfrage an die zuständigen Fachabteilung weitergeleitet. Wegen der fachlichen Trennung der Zuständigkeiten in unserem Hause erhalten Sie, von der zuständigen Fachabteilung aus Dortmund eine separate Stellungnahme zum 110 kV-Leitungsnetz. Wir bitten Sie die Fachkollegen mit der E-Mail-Adresse: [redacted] mit in den Verteiler aufzunehmen und im weiteren Verfahren direkt zu beteiligen. Vielen Dank im Voraus. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 04.09.2023)

Sie betrachten:	VBB Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	13.07.2023 - 30.08.2023

Kontakt:	Name: Frau [redacted] Adresse: [redacted] 46145 Oberhausen E-Mail [redacted]
Person ID:	26088
Stellungnahme:	Erstellt am: 30.08.2023

Zum Bebauungsplanverfahren 28 ?Brammenring? nehme ich ergänzend wie folgt Stellung:
Da zum Standort des ehemaligen Möbelhauses Heck in der Sterkrader Innenstadt bis heute keine eindeutige Entscheidung vorliegt, besteht auch aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans weiterhin die Möglichkeit, das Grundstück künftig wieder für ein Möbelhaus zu nutzen. Insofern halte ich meine im September 2022 geäußerten Bedenken, weiterhin aufrecht. In diesem Zusammenhang wird auch auf die aktuelle Berichterstattung in der NRZ und WAZ verwiesen.
Insofern bitte ich Sie nochmals, die Entscheidung über den Bebauungsplan 28 erst zu treffen, wenn es zum Standort Neumarkt seitens der Fa. Segmüller eine rechtsverbindliche und positive Aussage gibt und für diesen Bereich ggfls. eine Änderung des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet wurde.
Ferner bitte ich zu prüfen, ob das im Verfahren genannte zentrenrelevante Sortiment der Firma XXXL in quantitativer Hinsicht auf 1000 qm beschränkt werden kann. Hierdurch würden die erneuten Nachteile, die durch die Schaffung von Verkaufsflächen außerhalb der gewachsenen Stadtzentren eintreten, zumindest etwas gemildert. Da es ja der Fa. XXXL eigentlich um den Verkauf von Möbeln geht, sollte es auch von dort akzeptiert werden, wenn eine derartige Einschränkung zur Sicherung der noch in den Stadtzentren verbliebenen Einzelhandelsfachgeschäfte (z.B.: Betten Ortmann, Haushaltswaren Spickermann, Lampen Wölfer, etc.) erfolgt. Dieses gilt insbesondere für eine Stadt wie Oberhausen, die in den zurückliegenden 30 Jahren eine exorbitante Ausweitung von Verkaufsflächen außerhalb der Stadtzentren betrieben und somit ihre gewachsenen Innenstadtstrukturen nahezu völlig zerstört hat.
Da die noch in den Oberhausener Zentren befindlichen Cafes, Bistros und sonstige gastronomische Betriebe seit Realisierung des Centros und der überproportionierten Großgastronomien auf dem Gelände am Brammenring durch eine Verringerung der Frequentierung erheblich gelitten haben, sollte meines Erachtens versucht werden, diesen gastronomischen Abwärtstrend zu stoppen. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. spätestens im Rahmen einer Baugenehmigung vorzugeben, auf dem besagten Grundstück der Firma XXXL kein gastronomisches Angebot realisieren zu dürfen.
Bereits heute ist das Gebiet der sogenannten ?Neuen Mitte? zumindest abschnittsweise erheblich mit unschönen Werbeanlagen überzogen. Eine solche Entwicklung ist meines Erachtens mit einer hochwertigen Stadtgestaltung nicht zu vereinbaren und in Anbetracht der Auffindung von Zielen mit Straßennamen, Hausnummern und nicht zuletzt Navigationsangeboten in Fahrzeugen und Smartphones überflüssig und stadtgestalterisch nicht wünschenswert. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, fordert XXXL die Zulassung eines Werbepylons, der das ohnehin unschöne Erscheinungsbild des ehemaligen Stahlwerksgeländes zusätzlich einschränken dürfte. Ähnliches ist bereits auf dem Grundstück des Fachmarktzentrums Sterkrader Tor festzustellen, welches durch die Errichtung eines gigantischen Werbepylons zumindest in optischer Hinsicht noch unattraktiver geworden ist. Außerdem besteht die Gefahr, dass andere auf dem Stahlwerksgelände ansässige Gewerbetreibende ebenfalls eine solche Werbeanlage beantragen, die dann wahrscheinlich aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes nicht abgelehnt werden könnte.
Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Anregungen bzw. Bedenken im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens berücksichtigen würden.
Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Anhänge: -

Anlage 9

„Niederschrift der Online-Bürgerversammlung“

PROTOKOLL

Betreff: Neuaufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)“ der Stadt Oberhausen

Online-Bürgerversammlung vom 28.09.2022, 18.00 Uhr

Teilnehmende: ***Stadt Oberhausen***

Herr Stenkamp	Bezirksbürgermeister Alt-Oberhausen
Herr Dr. Palotz	Dezernat 5 -Stadtplanung, Bauen, Mobilität und Umwelt-
Herr Dostatni	Bürgerservice, Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen
Frau Schmücker	FB 2-2-10 -Ökologische Planung (UNB)-
Frau Ipta	FB 5-1-20 -Städtebauliche Planung u. Stadtgestaltung, Bebauungsplanung-
Herr Laakmann	FB 5-1-40 -Planungsrecht und Verfahren-
Herr Oberstraß	FB 5-1-40 -Planungsrecht und Verfahren-
Herr Plein	FB 5-6-10 -Verkehrsplanung, Signalwesen-

Vorhabenträgerin

Herr Kiesow	Löwengrund Immobilien GmbH

Planungsbüros der Vorhabenträgerin

Herr Kaposty	PGSJ Planungsgesellschaft mbH
Herr Gubitz	PGSJ Planungsgesellschaft mbH
Herr Runge	Runge IVP (Verkehrliches Gutachten)
Herr Conze	LökPlan (Artenschutzgutachten)
Frau Kollmar	GMA (Einzelhandelsgutachten)

Moderationsteam

Frau Dr. Thissen	Urbane Transformation
Frau Grüger	Urbane Transformation
Herr Paderta	Urbane Transformation

Ca. 30 Bürgerinnen und Bürger

Aufgrund der positiven Erfahrungen während der akuten COVID-19-Pandemie wurde statt einer Präsenz-Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und in den sozialen Medien, eine Pressemitteilung sowie die Verteilung von Info-Flyern in den Stadtteilbibliotheken und im Umfeld des Vorhabengebietes wurden die Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Begrüßung und Beginn der Veranstaltung

Frau Dr. Thissen eröffnet als Moderatorin die Veranstaltung und begrüßt alle Teilnehmenden. Sie stellt das Moderationsteam, alle Mitwirkenden der Veranstaltung, den Ablauf sowie die Kommunikations- und Technikmöglichkeiten vor.

Im Anschluss leitet **Herr Bezirksbürgermeister Stenkamp** in die Veranstaltung ein und begrüßt alle teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger.

Umfrage

Darauf folgt eine kurze Chat-Umfrage, in welcher die Teilnehmenden angeben können, wie sehr sie von dem Vorhaben betroffen sind (Mehrfachnennungen waren möglich):

Ich wohne im weiteren Umfeld des Planungsgebietes.	13 %
Ich wohne im Umfeld des alten Standorts von XXXLutz (Schladviertel).	61 %
Ich arbeite in der Gegend und interessiere mich für die Veränderungen.	13 %
Ich bin zu Einkauf und Freizeit in der Gegend und interessiere mich für die Veränderungen.	9 %
Ich bin politisch aktiv und möchte mir eine Meinung bilden.	43 %
Ich nehme an der Veranstaltung teil, weil mich das digitale Format interessiert.	9 %

Vorstellung des Planverfahrens und des Vorhabens

Herr Dr. Palotz beginnt die Verfahrenshistorie, die allgemeine Planungsabsicht und die Bedeutung des Verfahrens im Kontext der Standentwicklung zu erläutern. So habe sich an der städtischen Zielsetzung, die Verlagerung des Möbel-und Einrichtungshauses XXXL nur gemeinsam mit einer geordneten Nachnutzung im Schladviertel zu ermöglichen, nichts geändert. Ein neues Konzept für den Altstandort wird selbstverständlich unter Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger aus dem Schladviertel erarbeitet.

Herr Kaposty von der PGSJ Planungsgesellschaft mbH setzt die Präsentation fort und erläutert zunächst die Hintergrundinformationen und die planungsrechtlichen formellen und informellen Voraussetzungen für das Vorhaben und insbesondere das Bebauungsplanverfahren. Anschließend stellt er das Bauvorhaben mit seinem städtebaulichen Konzept sowie die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor. Die Präsentation wird zusammen mit diesem Protokoll auf der Internetseite „Bauleitplanung online“ der Stadt Oberhausen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Rückfragen der Teilnehmenden:

Über die Chatfunktion und durch Wortbeiträge wurden verschiedene Fragen gestellt, die durch die Moderation in bestimmte Themenfelder zusammengefasst und anschließend durch die Gutachter und Vertretenden der Stadt Oberhausen beantwortet wurden. Themenfelder, Fragestellungen und die wesentlichen Ergebnisse wurden während der Veranstaltung in einer digitalen Moderationswand zusammengeführt und festgehalten. Die Moderationswand wird ebenfalls zusammen mit diesem Protokoll auf der Internetseite „Bauleitplanung online“ der Stadt Oberhausen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Nachfolgende Fragen sind im Rahmen der Veranstaltung gestellt und anschließend beantwortet worden:

Thema Altstandort

1. Welche Konzepte werden für den Altstandort verfolgt? Ich bin über die Aussage, dass Fördermittel des Landes eingesetzt werden sollen irritiert. Das Grundstück gehört doch XXXLutz und das neue wird doch auch in das Eigentum von XXXLutz übergehen. Was soll das Land finanzieren?

Herr Palotz erläutert, dass es richtig sei, dass das Land eine Entwicklung an dem Standort mit Städtebaufördermitteln nur fördern kann, wenn die Stadt Eigentümerin der Fläche ist. Dazu werden aktuell entsprechende Gespräche mit der Eigentümerin und dem Land geführt. Es sollen für den Altstandort neue städtebauliche Konzepte ohne Berücksichtigung der bisherigen Konzepte erarbeitet werden. Es wird somit bei „Null“ angefangen.

Thema Verkehr

1. Angeblich sind Gewerbeflächen im Ruhrgebiet ein knappes Gut. Warum werden Parkplätze ausschließlich auf einer Ebene geplant, genehmigt und gebaut? Erst kürzlich bei TopGolf und nun scheinbar auch bei XXXL Rück. Wird hier nicht unnötig Fläche versiegelt und widerspricht dies nicht den formulierten Biodiversitätszielen des Masterplans Neue Mitte und den Prinzipien der Schwammstadt?
2. Die Osterfelder Str. ist jetzt schon häufig extrem voll, insbesondere bei Problemen auf der A42. Heute gab es nach einer Sperrung auf der A42 einen Rückstau bis in den Kreisverkehr bei Hornbach hinein. Von der Ausfahrt Brammenring bis zur Kreuzung Osterfelder Str. habe ich gut 10 Min. gebraucht, weil alle die Kreuzungen komplett dicht waren. Verkraftet diese Situation die Automengen, die durch XXXL Rück zu erwarten sind, überhaupt noch?
3. Sind Radwege und Stellplätze für Fahrräder geplant?
4. Ist die Verlängerung der Straßenbahnlinie kein Bestandteil des Verkehrsgutachtens?
5. Wird es Möglichkeiten geben um E-Fahrzeuge zu laden?

Herr Runge (Verkehrsgutachter) und **Herr Plein (Verkehrsplanung, Stadt Oberhausen)** erläutern, dass seit einigen Jahren fortlaufend Optimierungen des Straßenverkehrsnetzes im Bereich der Neuen Mitte in Oberhausen erfolgen und im Verkehrsgutachten weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität sowie der Radverkehrssituation beschrieben werden. Zudem sieht auch der Masterplan Neue Mitte Verbesserungsmaßnahmen für die Verkehrssituation vor, die auch eine Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur beinhalten. Die Hinweise aus dem Masterplan und aus dem verkehrlichen Gutachten werden bei der Planung und in weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Osterfelder Straße dient allerdings auch als Ausweich- und Rückstaufläche im Falle der häufiger auftretenden Staus auf der BAB A 42. Darauf hat die Stadt keinerlei Einfluss.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Masterplan lediglich informellen Charakter hat und nicht die Rechtswirkung einer Satzung.

Die Verlängerung der Straßenbahnlinie ist lediglich Teil des Masterplans. Ein Planfeststellungs- oder genehmigungsverfahren gibt es derzeit nicht. Eine Berücksichtigung in der Verkehrsuntersuchung ist aus diesem Grund nicht möglich. Zudem ist die Straßenbahn für den Abtransport des zumeist sperrigen Hauptsortiments des Einrichtungshauses nicht geeignet und wird voraussichtlich lediglich von geringen Anteilen der Kundinnen und Kunden genutzt werden.

Gemäß den ergänzenden Ausführungen von **Herr Laakmann (Stadtplanung, Stadt Oberhausen)** hat sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzverordnung NRW bzw. nach den Vorgaben der Landesbauordnung zu richten. Ob die Anzahl weiter reduziert werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Herr Kiesow als Vertreter der Vorhabenträgerin erläutert, dass die Stellplatzanlage nach den öffentlichen Bauvorschriften ausgelegt wird und eine Anzahl an Stellplätzen errichtet wird, die zum einen bauordnungsrechtlich erforderlich ist und zum anderen der zu erwartenden Kundenmenge gerecht werden kann. Die Errichtung von Parkdecks verstellt die geplanten Sichtbeziehungen zu den repräsentablen Fassaden des Einrichtungshauses. Sie ist zudem kostenaufwändig und verringert damit die Attraktivität des Standortes für die Vorhabenträgerin.

Möglichkeiten, ein E-Auto oder auch E-Bikes zu laden, sind vorgesehen.

Thema Umweltschutz und Nachhaltigkeit

1. Hat die geplante Begrünung durch Bäume bei der Bodenqualität auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände eine Chance zu überleben?
2. Heißt partielle Dachbegrünung nur der sichtbare Eingangsbereich, Bäume - in gleicher Anzahl wie auf dem ehem. Rückparkplätzen?

Herr Kiesow als Vertreter der Vorhabenträgerin erläutert, dass für die Bäume durch bauliche Maßnahmen Pflanzgruben in ausreichender Größe ausgehoben werden, die das Überleben der zu pflanzenden Bäume sicherstellen. Es besteht seitens der Vorhabenträgerin kein Interesse daran, fortlaufend teure Bäume zu ersetzen, die aufgrund der Bodenqualität nicht überleben können. Die Ausführung der heute üblichen extensiven Dachbegrünung sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume werden in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt und festgehalten. Diese Vorgaben werden bei der Ausführung des Vorhabens eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bislang um eine Vorentwurfsplanung handelt.

Frau Schmücker (ökologische Planung, Stadt Oberhausen) ergänzt, dass nur Bäume gepflanzt werden die mit dem zukünftig drohenden Trocken- und Hitzestress zurechtkommen.

Eine regelmäßige Bewässerung der Bäume seitens der Vorhabenträgerin ist beabsichtigt.

Thema Entwässerung und Wärmeversorgung des Gebäudes

1. Wie erfolgt die Entwässerung sowohl des Gebäudekomplexes als auch der Parkplatzflächen?
2. Wie wird die Wärmeversorgung erfolgen unter den aktuellen geopolitischen Gegebenheiten?

Herr Kiesow als Vertreter der Vorhabenträgerin erläutert, dass vor dem Hintergrund der Energiekrise geprüft wird, welche Art der technischen Energieversorgung die Richtige und Sinnvollste sein wird. Eine Wärmeversorgung mit Öl kann ausgeschlossen werden, dass jedoch gänzlich auf fossile Brennstoffe verzichtet werden kann ist eher unwahrscheinlich. Die Installation von Photovoltaik auf dem Dach ist beabsichtigt. Die Entwässerung wird im weiteren Verfahren konkretisiert, jedoch in jedem Fall nach den aktuellen anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Abweichend vom allgemeinen Grundsatz der Versickerung wird für alle Flächen aufgrund der Altlastenproblematik des Plangebietes von einer direkten Versickerung abgesehen. Bei dieser Fläche ist vielmehr der Austritt von Eluaten und damit verbunden eine Belastungssituation des Grundwassers zu befürchten. Für das Niederschlagswasser ist die Einleitung über den Regenwasserkanal in den Läppkes-Mühlenbach vorgesehen. Das in den umliegenden Straßenverkehrsflächen des Plangebietes vorhandene Kanalnetz für Niederschlagswasser ist entsprechend dimensioniert.

Thema lokale Nahversorgung und Einzelhandel

1. Was sind zentrenrelevante Sortimente?

Frau Kollmar (Einzelhandelsgutachterin) erläutert, dass es sich hier um Gegenstände des alltäglichen Gebrauchs, wie z. B. Haushaltsutensilien, Bettwäsche, Handtücher etc. handelt, die typischerweise in Innenstädten erworben werden können.

Thema Prozess und weiteres Verfahren

1. Wie sieht denn die weitere Zeitplanung aus?

Herr Laakman (Stadtplanung, Stadt Oberhausen) erläutert, dass im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der parallel beteiligten Behörden ausgewertet werden. Anschließend werden gemeinsam mit der Vorhabenträgerin die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet. Dies geschieht

unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und während der gleichzeitigen Überarbeitung bzw. Fertigstellung der Fachgutachten. Wann die Offenlage, als nächster Verfahrens- und Beteiligungsschritt stattfindet steht noch nicht fest. Es soll aber noch im Jahr 2022 kommuniziert werden, wann der Zeitraum der Offenlage zu erwarten ist.

Zusammenfassung

Herr Paderta vom Moderationsteam fasst die wesentlichen Punkte der Online-Bürgerversammlung anhand der Moderationswand zusammen (s. Anlage).

Schlussumfrage

An solchen digitalen Bürgerversammlungen sollten Sie noch verbessern…

Ankündigung	75 %
Anmeldung	21 %
Hilfestellung Technik	0 %
Veranstaltung selbst	8 %

Die heutige Bürgerversammlung fand ich …

gar nicht gut	8 %
o.k.	29 %
gelungen!	63 %

Verabschiedung

Bezirksbürgermeister Stenkamp dankt allen Beteiligten für das Meinungsbild und wünscht allen einen schönen Abend.

Münster, den 24.11.2022

Laurin Kaposty

Das nehmen wir mit, das geben wir weiter!



Verständnis/ Klärung zum Projekt und Möbelhaus allgemein

Klärung: Was sind zentrums-relevante Sortimente? → Dazu gehören Gegenstände des alltäglichen Gebrauchs, wie z.B. Haushaltsutensilien, Bettwäsche, Handtücher, etc.

Wie wird die Entwässerung des Gebäudes und der Versiegelten Flächen erfolgen? → Der Vorhabenträger verweist auf das frühe Planungsstadium (Vorentwurf) und erklärt, dass die Entwässerung nach den aktuellen anerkannten Regeln der Technik erfolgen wird.

Altstandort

Die Stadt OB hält an der Zielsetzung fest, die Verlagerung von XXXL nur gemeinsam mit einer geordneten Nachnutzung im Schladviertel zu ermöglichen.

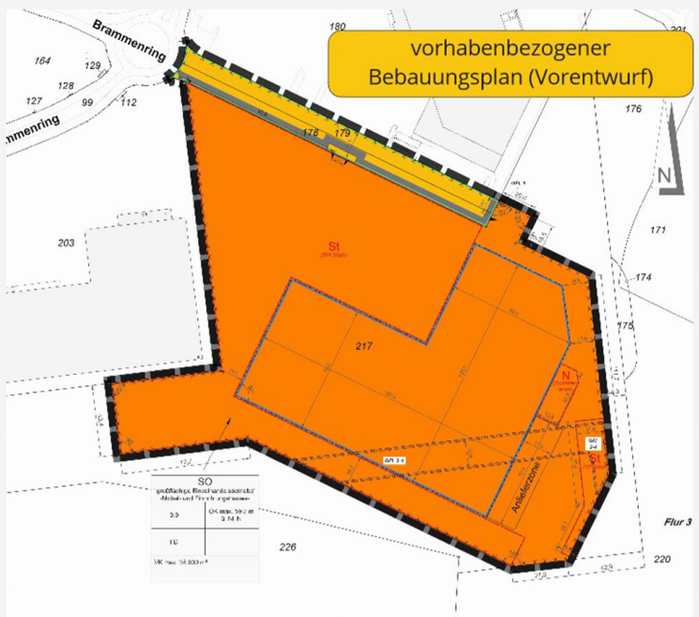
Von Seiten der Stadt OB wird erläutert, dass die alten Konzepte zur Umgestaltung des Standorts im Schladviertel überholt sind.



Begrünung

Es wird gefragt, ob die Bepflanzung an dem Standort mit Industriegeschichte und der Klimaentwicklung möglich ist. → Der Vorhabenträger und die Fachleute der Stadt zeigen auf, dass die Stellplatzbäume so gesetzt werden, dass das Wurzelwerk genügend Feuchtigkeit erhält. Es ist in aller Interesse, dass die Bäume hier angehen.

Der Umfang der Dachbegrünung wird hinterfragt. → Die Begrünung des Flachdachs wird im Bebauungsplan festgesetzt und wird entsprechend umgesetzt. → Aus statischen Gründen wird eine Extensivbegrünung geplant.



Umwelt- und Energiefragen

Die Versiegelung wird hinterfragt, ein Teilnehmer schlägt vor, Parkplätze in die Höhe zu denken, um flächenschonend vorzugehen → Es wird die Idee eingebracht ggfs. mit den Nachbarn (Hornbach und Poco) zu sprechen, um Stellplatzfläche zu teilen → Die Versiegelung soll aufgrund der klimatischen Entwicklungen gering gehalten werden.

Wie wird das Gebäude geheizt und gekühlt? → Aufgrund der Energiekrise wird geprüft, was die richtige technische Vorgehensweise ist. Der Vorhabenträger schließt eine Wärmeversorgung mit Öl aus. → Ob man generell auf fossile Brennstoffe verzichten kann, ist aber unwahrscheinlich.

Verkehr Neue Mitte Oberhausen

Die Teilnehmenden weisen auf Rückstau und fehlende Radwege hin. → Fahrradstellplätze und Radwege sollen mitgedacht/konzipiert werden. → Hinweise aus dem Masterplan Neue Mitte und dem Verkehrlichen Gutachten werden berücksichtigt.