



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

**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 -

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Servicezeiten:

Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:

IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Oberhausen“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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).

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



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 / Vorhabens-träger*in und in diesem Falle den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen zu regeln.

Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeit 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 Umfangs 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 berechnigte 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]

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Seite 4 von 4



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren
46042 Oberhausen

mailto: [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)
ergibt 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.

Datum: 31.10.2022

Seite 1 von 6

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-OB-309/2022

bei Antwort bitte angeben

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

0211 [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

0211 [REDACTED]

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:

Datum: 31.10.2022

Seite 2 von 6

Die Stadt Oberhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 „Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)“ die Ausweisung einer Fläche für ein Möbel- und Einrichtungshaus.

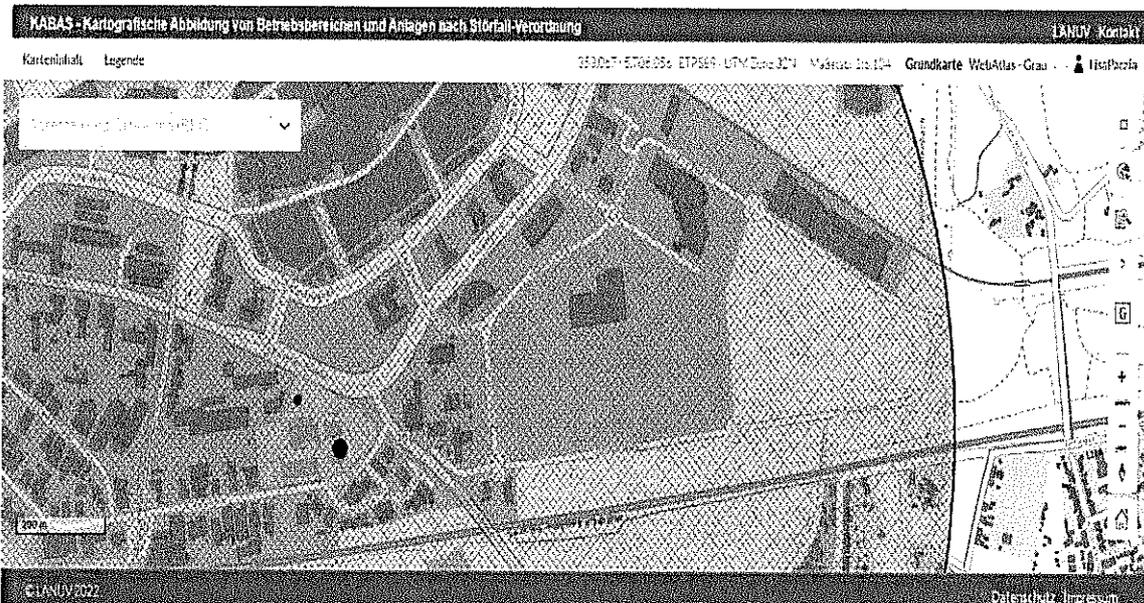
Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-OB-309/2022

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).

Datum: 31.10.2022

Seite 3 von 6

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-OB-309/2022

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.

Datum: 31.10.2022

Seite 4 von 6

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-OB-309/2022

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 steht 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)

Datum: 31.10.2022

Seite 5 von 6

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-OB-309/2022

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:

Datum: 31.10.2022

Seite 6 von 6

Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange | Bezirksregierung
Düsseldorf (nrw.de)

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-OB-309/2022

und

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-01/20220125_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag

gez. [REDACTED]

[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 Rückstau 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

MAN GHH Immobilien GmbH



Bereich 5-1
Dt.: 06. OKT. 2022 05.
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

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

Abt. / Kürzel	Telefon	Telefax	E-Mail	Oberhausen
MG/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

Geschäftsführer:
Stephan Hülsmann - Rüdiger Stolz
Sitz der Gesellschaft: Oberhausen

MAN GHH Immobilien GmbH · Postfach 101155 · 46011 Oberhausen
Hausadresse: Sterkrader Venn 2 · 46145 Oberhausen

USt-Ident-Nr. DE 811136803

Registergericht:
Amtsgericht Duisburg, HRB 13300

Telefon 0208. 63 54-0 · Telefax 0208. 63 54-204

Deutsche Bank AG, Oberhausen
BLZ 365 700 49, Kto.-Nr. 4 252 540
IBAN: DE75 3657 0049 0425 2540 00
BIC Code: DEUTDE365

φ [redacted] [redacted]
Dez. 5, 5-1-20
per Mail 24.10.2022
OK



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
Einlg.: 03. NOV. 2022 <i>Pe</i>
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

*Eingang über Behördenportal
am 21.10.2022 *OK**

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

Sehr geehrter [redacted] sehr geehrte Damen und Herren,

Mein Zeichen
61/1

vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Gelsenkirchen an dem o.g. Planverfahren.

Ansprechpartner/in
[redacted]

Die Stadt Gelsenkirchen gibt folgende Anregungen und Hinweise zur Planung:

Zimmer Nr.
402

Sonderstandort im Einzelhandelskonzept und Nachfolgenutzung Alt-Standort

Telefon
0209 [redacted]

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.

Telefax
0209 [redacted]

e-mail
[redacted]
gelsenkirchen.de

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 886-462 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 Stahlwerksgeländes 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 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 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



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 Käufkraftabflüssen 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
DE3042260001010100008800
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 Sportfachmarktes 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

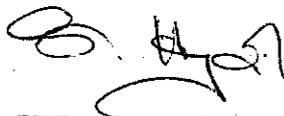
Im vorliegenden Entwurf des EHK 2021 wird zwar auf die Vorgaben aus dem regionalen Flächennutzungsplan eingegangen, die aber auch als in Aufstellung befindliche Vorgaben ebenfalls zu berücksichtigenden Inhalte des Regionalplans Ruhr werden nicht dargelegt. Dabei ist insbesondere der Grundsatz 1.9-2 Anbindung 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



 Referatsleiterin Stadtplanung

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. Stadtge-
	staltung, 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 Vorhabensgebietes 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.

PGSJ Planungsgesellschaft mbH
Gildenstr. 2s Postfach 46 01 49
48157 Münster 48072 Münster

Geschäftsführer:
Volker Jansen
Kirsten Jansen
Amtsgericht Münster
HR B 17057
Steuer-Nr. 336/5727/2859

Tel.: 0251/ 14335-0
Fax.: 0251/ 327100
E-Mail: info@pgsj.de

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 Standortentwicklung 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 Alllastenproblematik 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 %
gelingen!	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 Gegen-
stände des alltäglichen
Gebrauchs, wie z.B.
Haushaltsutensilien,
Bettwäsche, Hand-
tücher, etc.

Wie wird die Entw-
ässerung des
Gebäudes und
der Versiegelten
Flächen erfolgen?

Der Vorhabenträger
verweist auf das frühe
Planungs-
stadium (Vorentwurf)
und erklärt, dass die
Entwässerung nach den
aktuellen anerkannten
Regeln der Technik
erfolgen wird.

Begrünung

Es wird gefragt, ob
die Bepflanzung an
dem Standort mit
Industriegeschichte
und der Klima-
entwicklung
möglich ist.

Der Vorhabenträger und
die Fachleute der Stadt
zeigen auf, dass die Stell-
platzbäume so gesetzt
werden, dass das Wurzel-
werk genügend
Feuchtigkeit erhält. Es ist in a
ller Interesse, dass die
Bäume hier angehen.

Der Umfang
der Dach-
begrünung
wird hinter-
fragt.

Die Begrünung
des Flachdachs
wird im Be-
bauungsplan fest-
gesetzt und wird
entsprechend um-
gesetzt.

Aus statischen
Gründen wird
eine Extensiv-
begrünung
geplant.

Umwelt- und En-
ergiefragen

Die Versiegelung
wird hinterfragt, ein Teil
nehmer schlägt
vor, Parkplätze in
die Höhe zu denken,
um flächen-
schonend vorzugehen

Es wird die Idee ein-
gebracht ggfs. mit den
Nachbarn (Hornbach
und Poco)
zu sprechen, um
Stellplatzfläche zu
tellen

Die Versiegelung
soll aufgrund
der klimatischen
Entwicklungen
gering
gehalten werden.

Wie wird
das Ge-
bäude geheizt
und gekühlt?

Aufgrund der Energiekrise
wird geprüft, was die
richtige technische Vor-
gehensweise ist. Der
Vorhabenträger schließt
eine Wärme-
versorgung mit Öl aus.

Ob man generell
auf fossile
Brennstoffe
verzichten kann,
ist aber
unwahrscheinlich.

Verkehr Neue Mitte
Oberhausen

Die Teil-
nehmenden
weisen auf
Rückstau und
fehlende Rad-
wege hin.

Fahrradstell-
plätze und
Radwege sollen
mitgedacht/kon-
zipiert werden.

Hinweise aus dem
Masterplan Neue
Mitte und dem
Verkehrlichen
Gutachten
werden berücks-
ichtigt.

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.



Vorhaben- und Erschließungsplan
(Vorentwurf)



vorhabenbezogener
Bebauungsplan (Vorentwurf)

