

Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 - Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) -

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 zugehörigen Lagerfläche von etwa 14.000 m² und gastronomischer Nutzung sowie Neben- und Serviceeinrichtungen vorgesehen. Die am Altstandort im Bestand vorhandene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in Höhe von 3.200 m² wird nicht vergrößert. Gemäß der im Rahmen des Planverfahrens erstellten Auswirkungsanalyse 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 (u.a. für PV-Anlagen) überdacht sowie mit E-Ladesäulen ausgestattet.

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

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

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes -großflächige Möbel- und Einrichtungshäuser- im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 soll das in seiner Versorgungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner Oberhausens wichtige Möbel- und Einrichtungszentrum der Vorhabenträgerin 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.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) erfasst und bewertet sind. Demnach stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.

- 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.

- Fläche

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 465 in der Fassung der 1. Änderung. Es wird keine neue Fläche verbraucht, sondern lediglich überplant. Eine Ausnahme bildet jedoch die im bisherigen Bebauungsplan 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.

- 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 (im Trennsystem) abgeführt anstatt es zu versickern.

- 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.

- 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 und eine umfangreiche Fahrradabstellanlage mit 50 Rad-Stellplätzen (inkl. 10 Stellplätzen für Lastenfahrräder) verbindlich vorgesehen. Zudem wird – außerhalb des VBB 28-Verfahrens - zeitnah durch die Eigentümerin der Fläche 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.

- Mensch:

Das Plangebiet wird nicht zu Erholungszwecken genutzt. Die Schall-Orientierungswerte 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.

- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

Habitate der planungsrelevanten Arten Feldlerche und der Kreuzkröte sowie eine ausgleichspflichtige „private Grünfläche“, die teilweise als CEF-Maßnahmenfläche der Besiedlung mit Kreuzkröten genutzt wird, werden überplant. 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 multifunktionale naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit der Aufwertung von nahe gelegenen externen Flächen durchgeführt. Auf den Ausgleichsflächen werden dauerhafte Ersatzhabitate hergerichtet und gepflegt. Diese werden als funktionserhaltende und multifunktionale Maßnahmen (CEF) ausgeführt. Das Baufeld wird zum Schutz der Tiere außerhalb der Brut- und Laichzeit geräumt sowie an der Außengrenze eingezäunt. Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange wird die ökologische Baubegleitung während der Bauphase hinzugezogen.

- Landschafts- / Siedlungsbild:

Es erfolgt eine weiträumige Versiegelung einer Bodenbelastungsverdachtsfläche mit schlottrigem Substrat. Es wird eine großflächig versiegelte Fläche im Bereich Brammenring geschaffen, was sich baulich ins Siedlungsbild der von großflächigem Einzelhandel geprägten Umgebungsbebauung einfügt. Als Minimierungsmaßnahme wird das Plangebiet durch Großgehölze, Pflanzgebotsstreifen und großflächige Dachbegrünung wirksam bepflanzte. Die Bepflanzungen und streifigen Grünflächen sorgen für eine Auflockerung der Bebauung. Die Werbeskulptur verhindert unnötige Suchfahrten von Kunden.

- Kultur- und sonstige Sachgüter:

Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Als Baudenkmal mit Sichtbeziehungen ist der in die Denkmal-Liste 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.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von einer Bürgerin folgende Punkte vorgebracht:

- *Durch die Ansiedlung des Möbel- und Einrichtungshauses am geplanten Standort, würde auch in Verbindung mit dem bereits vorhandenen POCO-Möbelmarkt der Einzelhandelsstandort „Neue Mitte“ weiter gestärkt und hinsichtlich der dortigen Verkaufsfläche noch „attraktiver“. Die übrigen Oberhausener Stadtteilzentren würden jedoch weiter geschwächt.*

Mit der Verlagerung und Erweiterung von XXXLutz (Rück) 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 ist auf die gleiche Verkaufsfläche festgeschrieben wie am aktuellen Bestandsstandort. Eine physische Verbindung der beiden Baukörper von XXXLutz (Rück) am Planstandort und dem benachbarten POCO-Markt ist nicht vorgesehen. Die beiden Standorte XXXLutz (Rück) und POCO werden eigenständig bleiben.

Die sich durch die geplante Ansiedlung ergebenden 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 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 ist gewährleistet, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen und somit auch Sterkrade nicht beeinträchtigt werden.

- *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 -Sterkrade 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 Zulässigkeitspektrum 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. Segmüller hat in den vergangenen Jahren insbesondere Neubauten in einer Größenordnung von mehr als 40.000 m² Verkaufsfläche an verkehrsgünstigen Standorten angestrebt.

- *Es sollte geprüft werden, ob das zentrenrelevante Sortiment der Firma XXXL auf 1000 m² beschränkt werden kann. Eine derartige Einschränkung sollte zur Sicherung der noch in den Stadtzentren verbliebenen Einzelhandelsfachgeschäfte (z.B.: Betten Ortmann, Haushaltswaren Spickermann, Lampen Wölfer, etc.) erfolgen.*

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 ist auf die gleiche Verkaufsfläche festgeschrieben wie am aktuellen Bestandsstandort. Sie beträgt außerdem nicht mehr als max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

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/Bilderahmen/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, ist ein sog. Flächenpool für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt. 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 aktuell vorgesehenen 3.200 m² 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 für einzelne Sortimente – verbunden mit einer Reduzierung bei anderen zentrenrelevanten Sortimenten – kommen kann und die Gesamtattraktivität des Vorhabens steigt (besserer Standort, mehr Verkaufsfläche, modernes Möbelhaus nach Neubau) sind auch in diesen Sortimenten Umsatzzuwächse zu erwarten. Die sich hieraus ergebenden 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 sogar 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. Die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen und somit auch Sterkrade werden somit nicht beeinträchtigt.

- *Sie empfiehlt, im Rahmen des vorhabenbezogenen 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 im Bestandsmarkt entsprechende Angebote vorhanden sind. Diese funktional zugeordnete Gastronomie unterscheidet sich von der sonstigen 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.

- *Die Errichtung von Werbeanlagen, hier insbesondere eines Werbepylons, ist 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.*

Die Stadt Oberhausen hat die Errichtung eines weiteren Werbepylons abgelehnt. Er wurde dementsprechend nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 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.

Im Zuge der am 28.09.2022 stattgefundenen Online-Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Aspekte vorgetragen:

- *Konzepte für den Altstandort*

Die Stadt wird zukünftig Eigentümerin der Fläche am Altstandort. Es sollen für den Altstandort unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger neue städtebauliche Konzepte für eine Wohnbebauung und Grünflächen ohne Berücksichtigung der bisherigen Konzepte erarbeitet werden.

- *Verkehrsbelastung und geplante Verkehrsmittel*

Siehe Ausführungen zum Thema „Überlastung der Verkehrserschließung“ ab Seite 8.

- *Geplante Begrünungsmaßnahmen*

Die Dachfläche des Möbel- und Einrichtungshauses ist zu mind. 60 % extensiv mit standorttypischer Gras- und Staudenvegetation zu begrünen. Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für jeweils sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Insgesamt werden somit 84 Bäume gepflanzt. Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen.

- *Entwässerung und Wärmeversorgung des Gebäudes*

Die Wärmeversorgung wird im Zuge der späteren Ausführungsplanung konkretisiert. Eine Wärmeversorgung mit Öl kann jedoch ausgeschlossen werden. Die Installation von Photovoltaik auf einem Teil der Dachfläche ist vertraglich vorgeschrieben. Das Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Läppkes Mühlenbach abgeleitet.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Von den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Punkte vorgebracht und im weiteren Verfahren durch die Stadt Oberhausen abgewogen:

- **Bergbaueinwirkungen**

Die Bezirksregierung Arnsberg hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Oberhausen“, dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ und dem Bewilligungsfeld „Methost“ (Kohlenwasserstoffe) liegt.

Im Planbereich ist 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.

Die MAN GHH Immobilien GmbH verweist namens der TRATON SE ebenfalls auf das im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 liegende Eisensteindistriktfeld "Neu Essen".

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, worin auf die ehemalige Bergbautätigkeit und die ggf. notwendigen Sicherungsmaßnahmen hingewiesen wird.

- **Möglicher Konflikt im Sinne des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie mit dem Betriebsbereich der Air Liquid Deutschland GmbH, Im Lipperfeld**

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.1 LUP, verweist darauf, dass ein Möbel- und Einrichtungshaus gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG eine schutzbedürftige Nutzung darstellt und unter Aspekten der passiv planerischen Störfallvorsorge zu betrachten ist.

In der Nachbarschaft zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereich liegt der Betriebsbereich der Fa. Air Liquide, Im Lipperfeld. Im übersandten beigefügten Kartenausschnitt 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 Sicherheitsabstandes liegt.

Die Ermittlung des 1300 m großen angemessenen Abstands erfolgte 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 dem Dezernat 53 „Überwachung der Störfallanlagen“ liegt die Info vor, 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.

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 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.

- **Luftreinhaltung**

Aus Sicht der Bezirksregierung, Dezernat 53.1 LRP, werden die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub für 2021 deutlich eingehalten. Die EU-Kommission habe am 26.10.2022 jedoch 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.

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. 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.).

- **Unzureichende Sicherung der Niederschlagswasserentwässerung**

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54, betont, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Regenwassers in den Läppkes Mühlenbach bereits im Januar 2019 ausgelaufen ist. Das Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten bedarf zwingend 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.

Der Verlauf des Regenwasserkanals über aktuell nicht gesicherte 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 aus Sicht der Bezirksregierung Düsseldorf daher nicht gegeben.

Eine vertragliche Vereinbarung zwischen der privaten Eigentümerin und der Stadt Oberhausen für die Eintragung einer persönlichen beschränkten Dienstbarkeit zur Sicherung des Regenwasserkanals und der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage liegt vor. 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 haben die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH und die Stadt Oberhausen eine gemeinsame Absichtserklärung bzw. eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, 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 ist davon auszugehen, dass das für das Plangebiet notwendige Entwässerungssystem im Jahre 2025 tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird. Da die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 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.

- **Auswirkungen auf das Vorhaben durch Starkregenereignisse**

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54, bittet darum, die Auswirkungen auf das Vorhaben durch Starkregenereignisse zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurden die Hochwassergefahren- und Hochwasserisokarten „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 häufig, 100 und 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 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.

- **Keine Erhöhung der Schmutzwassermenge**

Die Errichtung des Möbelhauses darf laut Emschergenossenschaft nicht zu einer Erhöhung der Schmutzwassermenge führen bzw. die Kapazität der Anlagen der Emschergenossenschaft muss 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.

- **Versickerung von Niederschlagswasser**

Bei Verfügbarkeit geeigneter Flächen, wird durch die Emschergenossenschaft angeraten, das gesammelte Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Läppkes Mühlenbach ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

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.

- **Leistungsfähige und sichere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Autobahn)**

Laut der Autobahn GmbH des Bundes muss sichergestellt werden, dass am Knotenpunkt AS Oberhausen Zentrum (Kornrad-Adenauer-Allee / A 42 / B 232) der Rückstau aus dem untergeordneten Netz sich nicht bis zu den Ausfahrtrampen der A 42 zieht.

Die verkehrserzeugende Wirkung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 auf die BAB-Anschlussstelle (AS) „Oberhausen Zentrum“ ist 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.

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.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise finden sich in der aktuellen Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 (April 2023) in den dortigen Anlagen K14 ff.

- **Überlastung der Verkehrserschließung**

Die überregionale Anziehungskraft des CentrO und der umgebenden Nutzungen führen nach Ansicht der Stadt Gelsenkirchen 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.

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 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 konnte dadurch auf rund 500 Plätze reduziert werden. Diese sollen ebenerdig angeboten werden, da dies aus Sicht der Vorhabenträgerin den Wünschen der Kundinnen und Kunden 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 samstäglichem Spitzenstunde zwischen 13 und 14 Uhr bilden 121 Kfz/h den Zielverkehr und 114 Kfz/h des Quellverkehrs des geplanten Möbelhauses.

Die Auswirkungsuntersuchung für die Knotenpunkte ermittelt für den Durchschnittswochentag befriedigende bis ausreichende Verkehrsqualitäten für die Knotenpunkte der Osterfelder Straße. Mangelhafte Verkehrsqualitäten treten für wenige untergeordnete Verkehrsströme einmündender Straßen auf. Am Spitzensamstag wird insgesamt eine ausreichende Verkehrsqualität im Straßennetz 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 Spizentagen 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 Tage 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 Vorhabenbegleitende Maßnahme auch eine Busbedienung des Brammenrings erfolgen. Auch sind die Planungen für eine Straßenbahn-anbindung des ehemaligen Stahlwerksgeländes fortzuführen. Mit der Umsetzung der Handlungsempfehlungen der Verkehrsuntersuchung für den VBB 28 wird eine Absenkung der Kfz-Fahrtanzahl in Hinblick auf die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes erwartet.

- **Gewerbeflächendefizit**

Die Handwerkskammer Düsseldorf hält es unter dem Aspekt eines Gewerbeflächendefizites in Oberhausen nicht für gerechtfertigt, eine weitere Fläche, die dem Gewerbe im Sinne des Handwerks zur Verfügung stehen könnte, einer anderen Nutzung zu unterziehen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 überplant 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 die Wirtschaftskraft in Oberhausen gestärkt.

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.“

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.

- **Berücksichtigung vorhandener Leitungen**

Diverse Leitungsträgerinnen haben auf ihre im Plangebiet vorhandenen Leitungen (u.a. Strom, Wasser und Fernwärme) hingewiesen.

Die vorhandenen Leitungen werden durch die Vorhabenträgerin im Zuge der weiteren Ausführungsplanungen berücksichtigt und ggf. notwendige Maßnahmen rechtzeitig mit den Leitungsträgerinnen abgestimmt. Soweit nicht bereits beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bestehen, wurde die Vorhabenträgerin über den Durchführungsvertrag verpflichtet, auf Verlangen der Leitungsträgerinnen für bestehende und/oder veränderte bzw. neu zu verlegende Versorgungsleitungen, die eine Bebauung entsprechend des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 ermöglichen, entsprechende Sicherungen im Grundbuch eintragen zu lassen.

- **Unzureichende Auseinandersetzung mit Ziel 6.5-4 LEP NRW (Orientierung des Umsatzes am sortimentspezifischen Kaufkraftpotential)**

Die Stadt Gelsenkirchen weist darauf hin, dass gemäß Einzelhandelskonzept 2022 der Stadt Oberhausen sich die Zentralität der Stadt Oberhausen in den letzten Jahren trotz des Wettbewerbsumfeldes und Onlinehandels erhöht hat (insgesamt auf 1,16), was auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland schließen lässt. Eine Auseinandersetzung mit Ziel 6.5.4 erfolge vor diesem Hintergrund im Rahmen des VBB Nr. 28 nur unzureichend.

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.

- **Festsetzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Grundsatz 6.5-6 LEP NRW auf maximal 2.500 m²**

Diverse Nachbarstädte regen an, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente gemäß Grundsatz 6.5-6 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) auf maximal 2.500 m² zu beschränken.

Der Grundsatz 6.5-6 LEP NRW als Grundsatz der Raumordnung i. S. d. 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG nicht zu beachten, sondern in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, d. h. der Grundsatz 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. 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 unter Berücksichtigung einer Attraktivitätssteigerung (s. Gutachten der GMA vom 20.04.2023, S. 48ff, insbesondere Tabelle 10) 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 vom Grundsatz 6.5-6 LEP NRW daher gerechtfertigt.

- **Festsetzung maximal verträglicher Verkaufsflächen für die einzeln geplanten zentrenrelevanten Randsortimente**

Diverse Nachbarstädte regen im Sinne der regionalen Verträglichkeit an, für alle einzeln geplanten zentrenrelevanten Randsortimente maximal verträgliche Verkaufsflächen herzuleiten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 festzusetzen.

Der Anregung wurde gefolgt. Im vorhabenbezogenen wurden Verkaufsflächen als maximale Obergrenzen für die einzeln geplanten zentrenrelevanten Randsortimente festgesetzt.

- **Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Baugesetzbuch**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 mit dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet ist aus Sicht diverser Nachbarstädte nicht im Sinne des § 8 Baugesetzbuch aus dem Regionalen Flächennutzungsplan mit seiner Darstellung als gemischte Baufläche/allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB) entwickelt. Unter Verweis auf Hornbach, POCO und Engelbert Strauss wird eine "schleichende" Entwicklung hin zu einem Fachmarktzentrum gesehen, das im RFNP eine Sondergebietsdarstellung erfordern würde.

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 den 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 Stahlwerksgeländes 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 in Frage gestellten Wahrung des Gebietscharakters jedoch nicht entgegen. Denn zum einen wird die (Teil-)Funktion des RFNP als (gemeinsamer) Flächennutzungsplan thematisiert, 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 (HORNBAACH, 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 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 Sondergebietes gemacht. Aus dem vielfältigen Spektrum der gemischten Baufläche wird demnach eine konkrete zulässige Nutzung aussortiert und zum Gegen-

stand 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.

- **Auswirkungen der geplanten zentrenrelevanten Randsortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen**

Aus Sicht diverser Nachbarstädte ist es erforderlich, mit der Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen, welche Auswirkungen die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen haben werden.

In der Auswirkungsanalyse der GMA werden 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 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 Nachbarstädten, liegen potenzielle Umverteilungseffekte in Nachbarstädten 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 Nachbarstädten zentralen Versorgungsbereichen notwendig.

- **Verstoß gegen die Versorgungsfunktion als Mittelzentrum**

Aus Sicht der Stadt Gelsenkirchen macht die überregionale Ausstrahlung des Standortes für das Möbel- und Einrichtungshaus deutlich, dass er über die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums deutlich hinausgeht. Es geht weniger um die Versorgung der eigenen Bevölkerung und angrenzender Bereiche, sondern um die Beanspruchung einer oberzentralen Versorgungsfunktion.

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 großes 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) 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).

- **Agglomerationswirkungen in Verbindung mit bestehenden Fachmärkten und möglicher Verstoß gegen Ziel 6.5-8 LEP NRW**

Diverse Nachbarstädte betonen, dass das Einzelhandelsvorhaben Teil des Standortes "Stahlwerksgelände Ost" ist, 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. 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. Es fehlt eine kritische Auseinandersetzung mit dem Ziel 6.5-8 des LEP NRW.

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 um 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.

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 Betriebe am Markt etabliert und Bestandteil des bestehenden Einzelhandelsangebotes sind. Sie sind daher -auch nach den Anforderungen der Rechtsprechung- nicht summarisch zu berücksichtigen.

- **Planungsrechtliche Sicherung des Altstandortes für Wohnbebauung**

Diverse Nachbarstädte schlagen vor, die geplante Wohnbebauung am Altstandort planungsrechtlich abzusichern und eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort zu verhindern. Es sollte möglichst bald ein entsprechendes Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Planerisches Ziel der Verlagerung des Einrichtungshauses XXXLutz Rück ist die Aufgabe des Einzelhandels-/Gewerbstandortes 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.

Auch über den Durchführungsvertrag wurde gesichert, dass XXXLutz Rück das Möbel- und Einrichtungshaus am Altstandort spätestens mit Inbetriebnahme des Vorhabens am neuen Standort nicht weiter betreibt. Eine Ausnahme gilt für einen Abverkauf am Altstandort im Rahmen der Betriebsaufgabe, der in einem Zeitraum von maximal drei Monaten nach Inbetriebnahme des Vorhabens am neuen Standort vorzunehmen ist.

Gründe für die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 mit einem festgesetzten sonstigen Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde aufgrund der verkehrlich günstigen Lage und als Maßnahme der Innenentwicklung für das Vorhaben ausgewählt. Eine Ansiedlung des Möbelzentrums auf der „grünen Wiese“ ist aufgrund des nicht unerheblichen Flächenverbrauchs und der Nachteile für Natur und Landschaft abzulehnen. Die Wiedernutzung einer ehemaligen Industriefläche ist dieser Option eindeutig vorzuziehen.

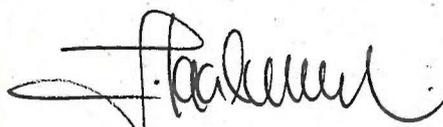
Planalternativen im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wären eine andere Anordnung des Gebäudekörpers näher zur Straße und eine nachgelagerte Stellplatzanlage, eine Parkpalette/Parkhaus im Plangebiet zur Flächenreduzierung oder die Anlage einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage für die gesamten Verbrauchermärkte in diesem Gebiet.

Im Einzelnen ergaben sich bei diesen Überlegungen 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 außerdem spürbar das Investitionsvolumen. Ein „Flächenpool“ an Stellplätzen für alle großflächigen Einzelhandelsgeschäfte des Gebietes am Brammenring ist hingegen einerseits wegen der bereits fertiggestellten und bestandsgeschützten Stellplatzanlagen in der Nachbarschaft mit einem sehr hohen baulichen Aufwand bei vorherigen Abriss der bestehenden Anlagen verbunden und stößt daher auf sehr wenig Akzeptanz der Einzelhandelsbetreiberinnen und -betreiber. Außerdem können sich lange Laufwege für die Kundinnen und Kunden der Bau- und Möbelmärkte, usw. ergeben, was für einen erschwerten Abtransport der gekauften Waren und wiederum für eine geringe Annahme einer solchen Lösung sorgt. Unter dem Gesichtspunkt der ökonomischen Refinanzierbarkeit erscheinen somit Lösungen, die von Kundinnen und Kunden weniger akzeptiert werden, wenig sinnvoll, sie können sogar das Vorhaben in Frage stellen.

Auf die Umsetzung anderweitiger Planungsalternativen wird somit verzichtet.

Oberhausen, 13.12.2023




Fachbereichsleiter
-Planungsrecht und Verfahren-