# STADT OBERHAUSEN

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

**in**

## Oberhausen - Neue Mitte

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

in der Fassung der Fortschreibung vom 23.10.2023

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

1. AUSFERTIGUNG

# Inhaltsverzeichnis


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

**K H I N W E I S E** **74**

**L S O N S T I G E S** **76**

J 1 Flächenbilanz 76

J 2 Bodenordnung / Grunderwerb 77

J 3 Kosten / Finanzierung 77

J 4 Durchführungsvertrag 77

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

## A 1 Planungsanlass und Hauptplanungsziele

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

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

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

Die Stadt Oberhausen verfolgt weiterhin das städtebauliche Planungsziel, auf dem gesamten ehemaligen Stahlwerksgelände Ost ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebe und Nutzungen anzusiedeln. Insbesondere die Neuansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben trägt dazu bei, die lokale Wirtschaftskraft der Stadt zu stärken und positive arbeitsmarktstrukturelle Effekte zu erwirken, nachdem die Stadt Oberhausen durch den Wegfall von Arbeitsplätzen im produzierenden Bereich Einbußen der Wirtschaftskraft zu

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

verzeichnen hatte. Ziel der Stadt in diesem Gebiet ist daher u. a. die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Einklang mit der im Juni 2022 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 2022).

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den derzeitigen Standort des Möbel- und Einrichtungszentrums an der Straßburger Straße/Seilerstraße in Oberhausen zugunsten der Realisierung von Wohnbebauung aufzugeben und auf das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost in unmittelbarer Nähe zur Neuen Mitte in Oberhausen zu verlagern. Damit kann auch ein jahrzehntelang bestehender Nutzungskonflikt am Altstandort zwischen dem derzeitigen Möbel- und Einrichtungszentrum und der umgebenden Wohnbebauung beseitigt werden. Es ist beabsichtigt, auf dem Vorhabengrundstück Verkaufsflächen für ein Möbel- und Einrichtungszentrum von maximal 35.000 m² zuzulassen, wobei die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente, entsprechend der Bestandsaufnahme der Gutachterin GMA am Altstandort auf max. 3.200 m² begrenzt werden. Darin ist auch eine Verkaufsfläche von 200 $m^2$ Fläche für Matratzen und ferner Elektrogroßgeräte, die nach der Fortschreibung des EHK 2022 ebenfalls zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gegenüber dem derzeitigen Bestand erfolgt somit nicht. Darüber hinaus sind Lagerflächen von rund 14.000 m² geplant. Auf dem Vorhabengrundstück sollen 500 Pkw- und 50 Fahrradstellplätze (inkl. 10 Stellplätzen für Lastenfahrräder) untergebracht werden.

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

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

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

Nr. 465, 1. Änderung, Rechnung und markiert insbesondere keine inhaltliche Abkehr von den über diese Bauleitplanung verfolgten Hauptplanungszielen für das ehemalige Stahlwerksgelände Ost.

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

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

## A 2 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

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

Östliche Grenze des Flurstücks Nr. 203; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 178; westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 178 und 179; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 179; 20,0 m entlang einer Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 179; ca. 46,8 m nach Südosten abknickend bis zu einer westlichen Parallelen von 14,0 m zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 217; in südlicher Richtung ca. 111,7 m entlang der westlichen Parallele von 14,0 m zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 217; abknickend zu einem Punkt auf der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 217 (42,9 m vom

östlichsten Grenzpunkt dieses Flurstücks gelegen); der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 217 31,8 m in westlicher Richtung folgend; in nordwestlicher Richtung abknickend bis zu einer südlichen Parallelen von 40,4 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203; ca. 72,7 m entlang einer südlichen Parallelen von 40,4 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203; rechtwinklig abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203; der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 203 bis zum südöstlichsten Grenzpunkt dieses Flurstücks folgend.

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

Die genauen Abgrenzungen (altes und neues Verfahrensgebiet) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 ergeben sich auch aus der nachfolgenden Übersichtskarte (Abb. 1a).

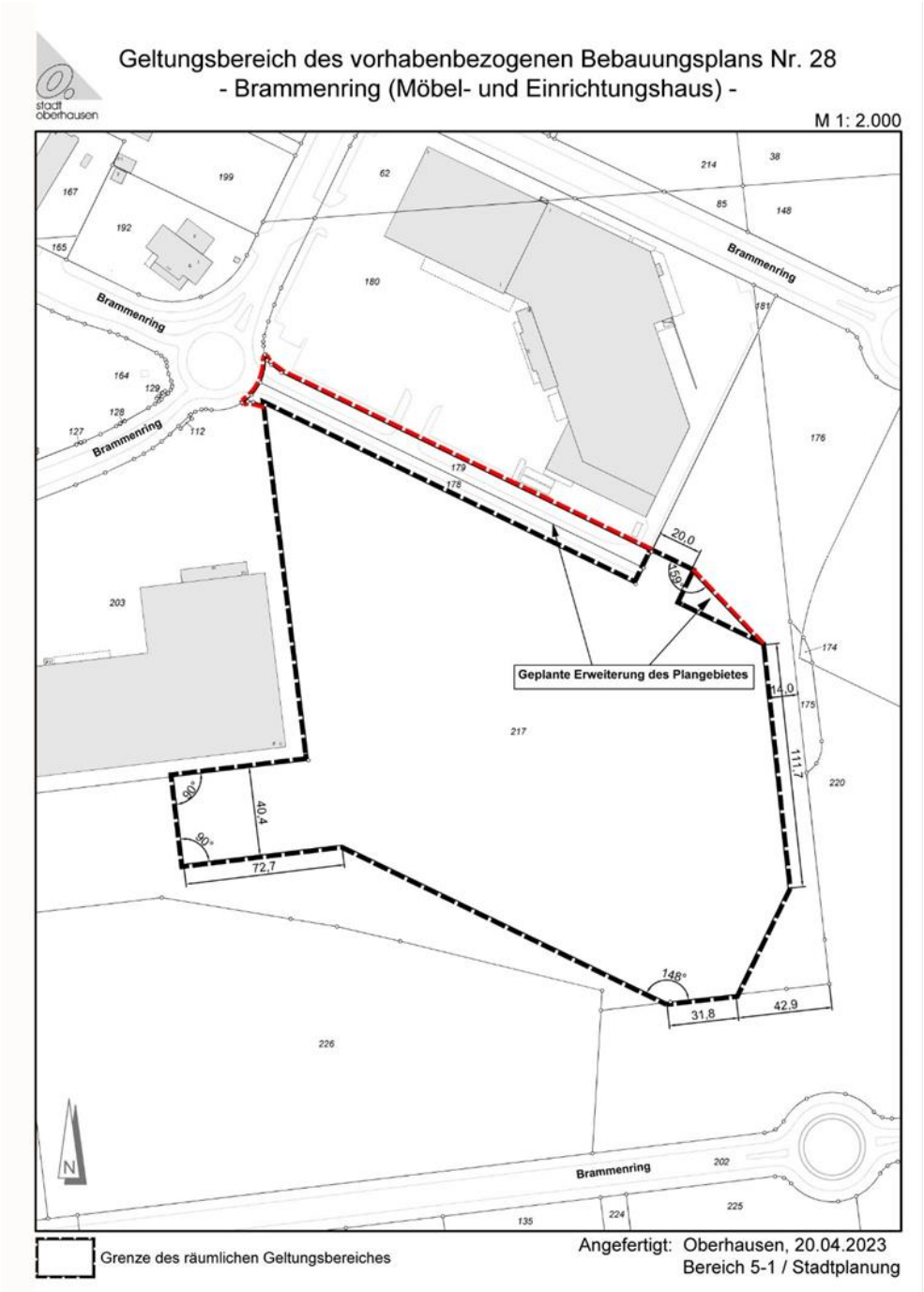


Abb. 1a Abgrenzung des Plangebietes (verkleinerte Darstellung) © Stadt Oberhausen

Die Fläche für eine externe Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme für die Kreuzkröte) liegt rund 100 m südlich des Plangebietes. Sie befindet sich ebenfalls in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, und umfasst die Flurstücke Nr. 224, 225 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 160 mit einer Gesamtgröße von 1,06 ha (s. Abb. 1b). Diese Fläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28.

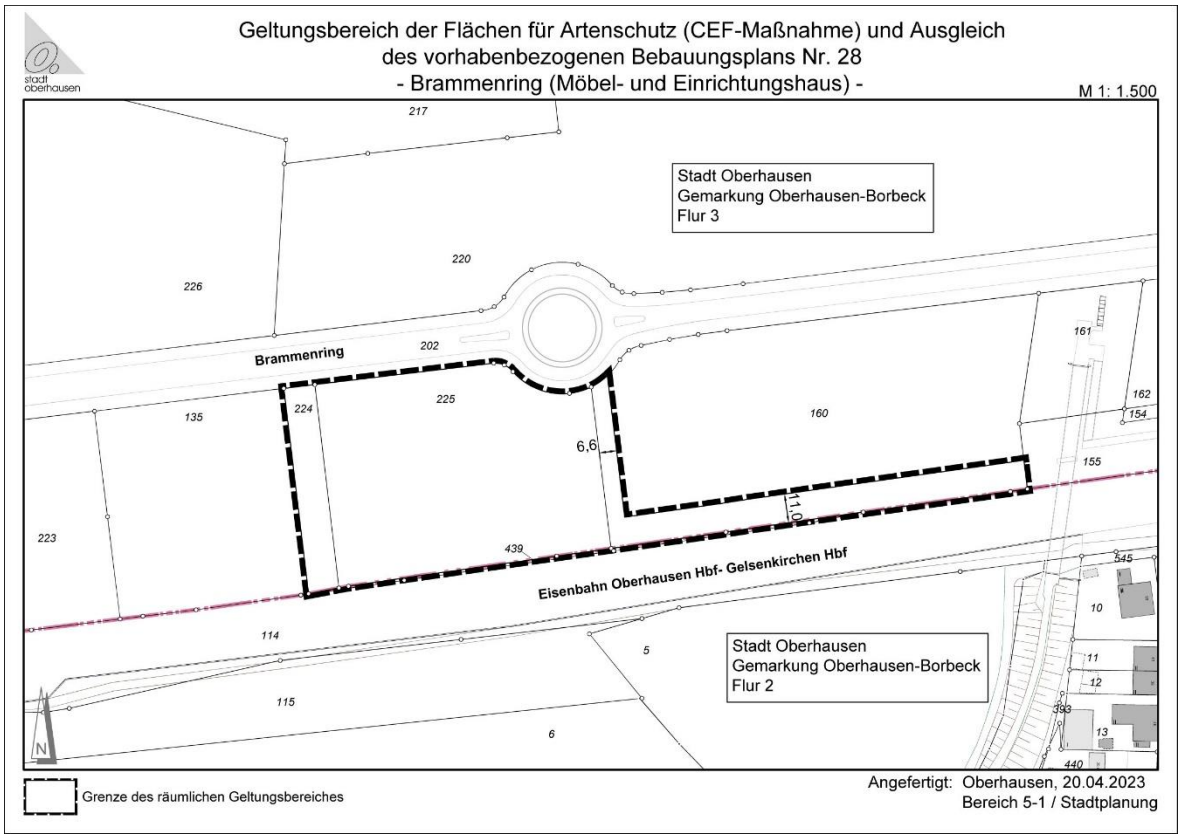


Abb. 1b Abgrenzung der Fläche für Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen (verkleinerte Darstellung) © Stadt Oberhausen

## A 3 Bestandssituation

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

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

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

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

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

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

## A 4 Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe

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

Im Juni 2022 erfolgte ein Wechsel des Vorhabenträgers für den TB B „Straßburger Straße“ (Altstandort), woraufhin der Rat der Stadt Oberhausen am 22.06.2022 die Verkleinerung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausschließlich auf den ursprünglichen Teilbereich A beschlossen hat. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte im Amtsblatt vom 15.07.2022. Das Verfahren im Bereich des ehemaligen Teilbereichs B „Straßburger Straße“ soll nun unabhängig vom VBB 28 geführt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Einverständnis des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Beschluss zur Vergrößerung des Plangebietes und der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen; der Beschluss ist am 25.05.2023 erfolgt.
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 05.07.2023 durchgeführt.
- Bekanntmachung über die Vergrößerung des Plangebietes und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie weiterer Unterlagen im Amtsblatt der Stadt Oberhausen; die Bekanntmachung erfolgte am 03.07.2023.
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) und weiterer Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist; die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 13.07.2023 bis 30.08.2023 stattgefunden.
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat;
- Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

# B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

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

## B 1 Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten, d. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen, d. h. sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG u. a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

## B 1.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) und am 06.08.2019 die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019) in Kraft getreten. Hierin sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt.

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

Zeichnerischer Teil des LEP NRW

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

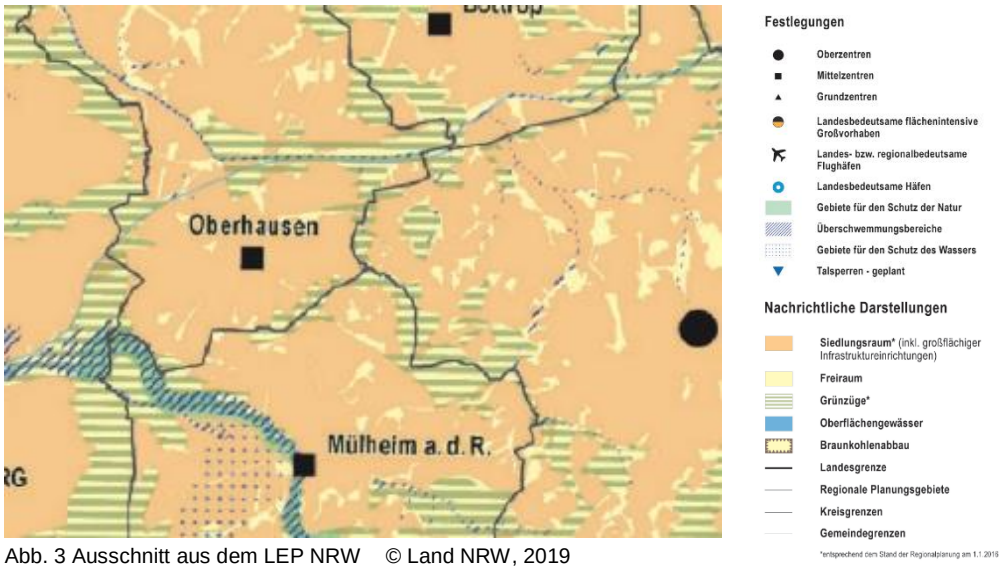

Abb. 3 Ausschnitt aus dem LEP NRW © Land NRW, 2019

Textlicher Teil des LEP NRW

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

„6.5 Großflächiger Einzelhandel – Ziele und Grundsätze“

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

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

- Nach **Ziel 6.5-2** dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nach **Ziel 6.5-10** sind vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5- 6 zu entsprechen.

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

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

### B 1.2 Regionalplan Ruhr (Entwurf)

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

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

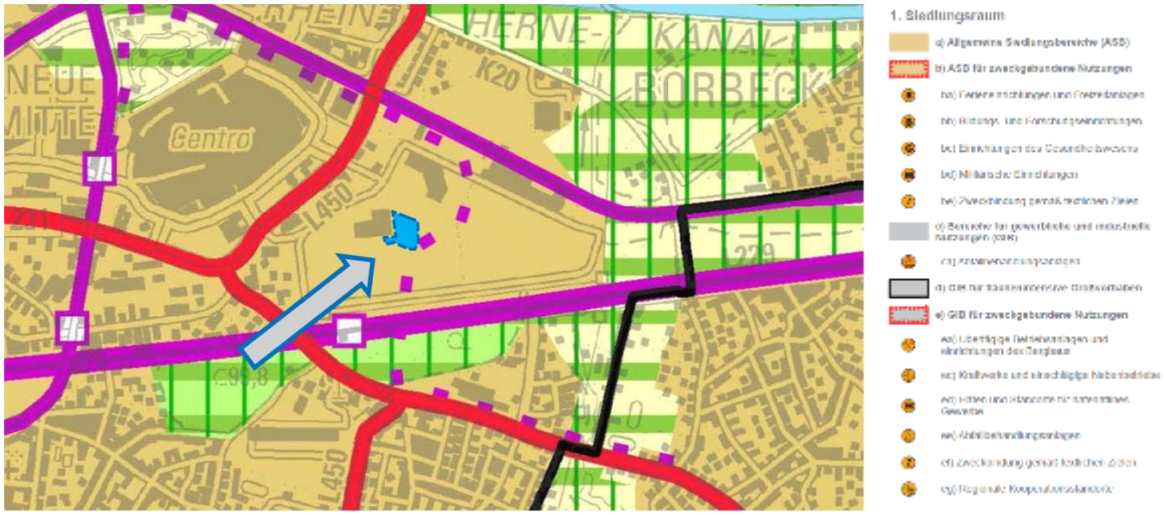


Abb. 4 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: Januar 2023) mit schematisch eingezeichnetem und gekennzeichnetem Plangebiet © RVR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## B 1.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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

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

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

*Bauleitplanung / Regionalplanung*

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

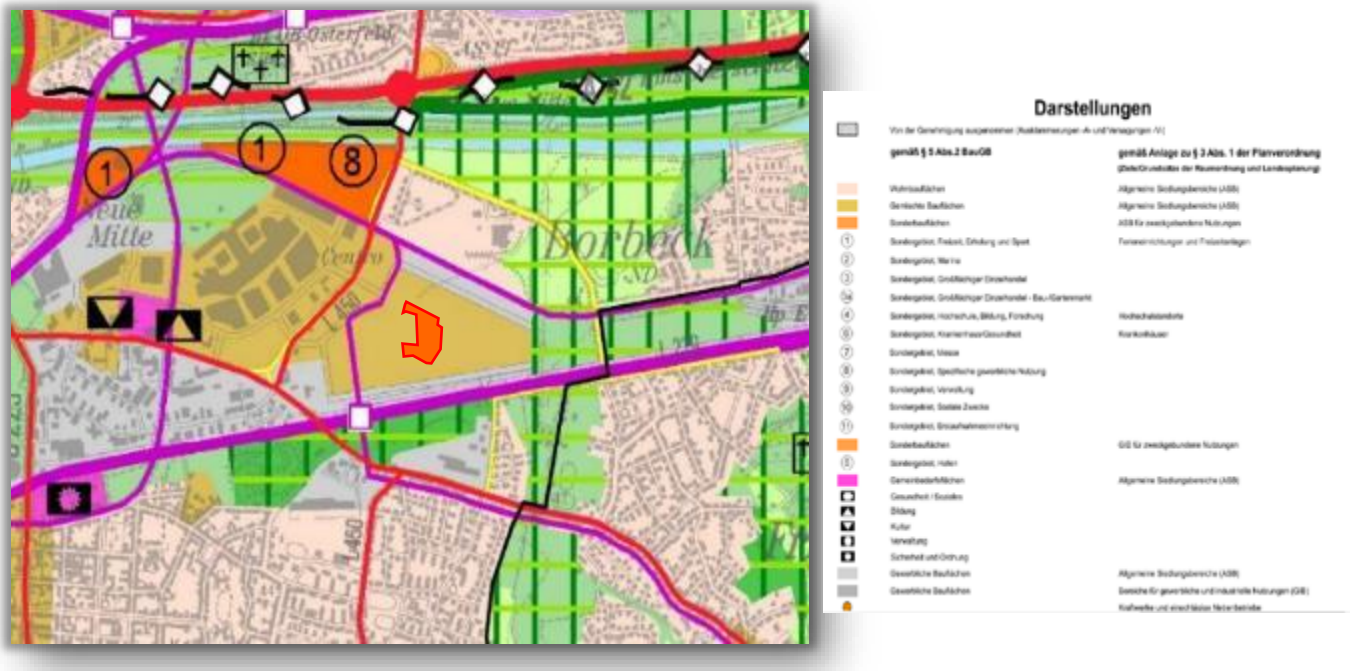


Abb. 5 Auszug aus dem RFNP mit schematisch eingezeichneten Plangebiet © Stadt Oberhausen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

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

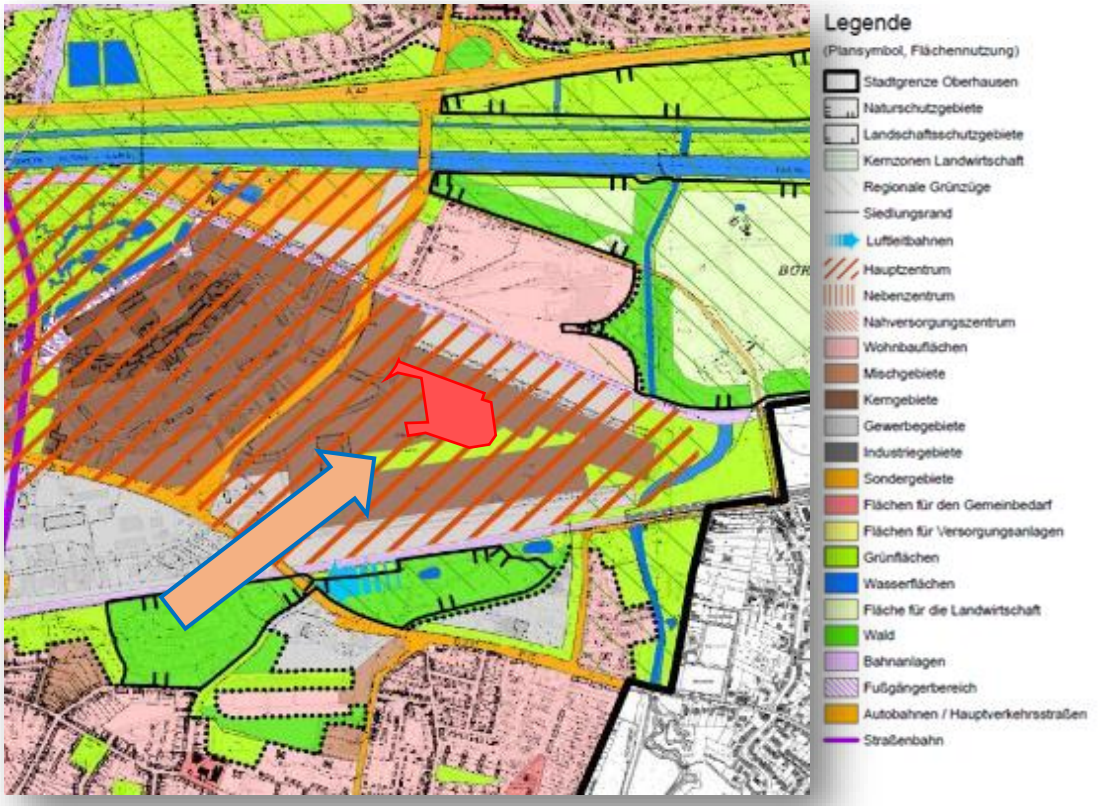


Abb. 6 Auszug aus dem STEK „Flächennutzung“ mit schematisch eingezeichneten und gekennzeichneten Plangebiet
© Stadt Oberhausen

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

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

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

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

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

## B 3 Oberhausener Einzelhandelskonzept (EHK 2022)

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

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

Diesem liegen folgende wesentliche Zielsetzungen zu Grunde:

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

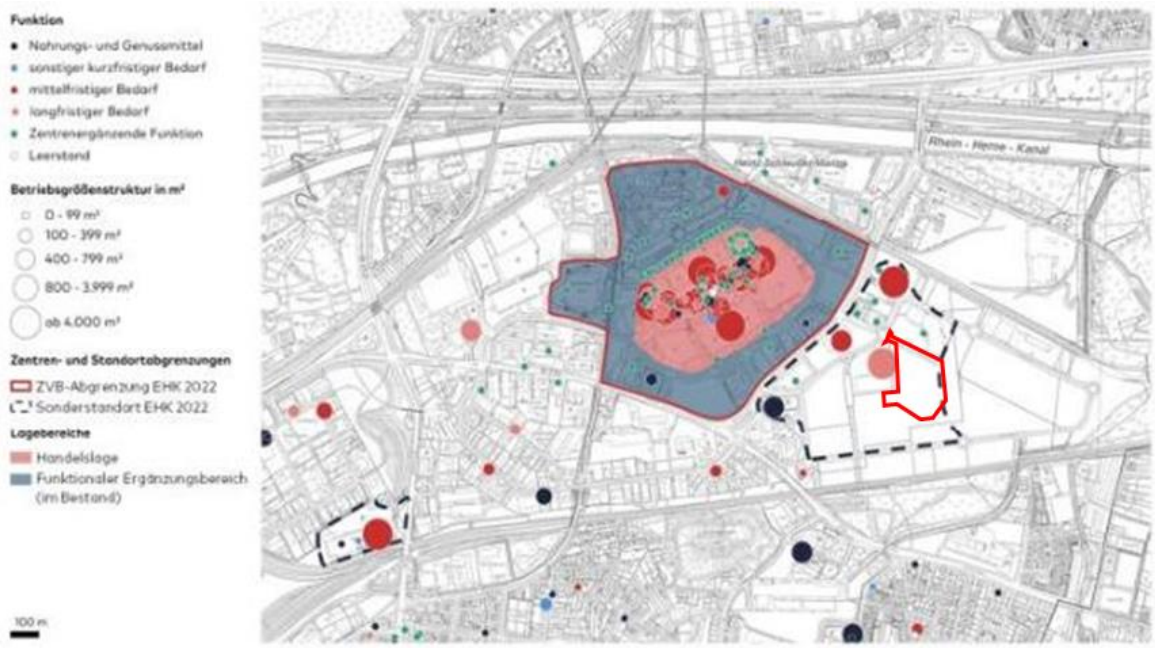


Abb. 8 Auszug aus dem Gutachten zum Einzelhandelskonzept mit rot gestrichelt eingetragenem Plangebiet, Seite 65 © Stadt Oberhausen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## B 4 Landschaftsplan

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

## B 5 Masterplan Neue Mitte

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

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

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

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

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

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

### B 6 Derzeitige planungsrechtliche Situation

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

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

### C 1 Möbel- und Einrichtungshäuser

Gebäudestruktur und Stellplätze

Die Fläche des Plangebietes wird entsprechend dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet zukünftig der Ansiedlung von Möbel- und Einrichtungshäusern dienen. Auf dem ca. 4,28 ha großen Vorhabengrundstück ist die Bebauung mit einem großflächigen, gut zugänglichen

Solitärgebäude geplant, welches als Möbel- und Einrichtungszentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 35.000 m² genutzt werden soll. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird entsprechend der am Altstandort vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 3.200 m² (inkl. Matratzen und Elektrogroßgeräte) begrenzt. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gegenüber dem Bestand findet nicht statt. Darüber hinaus sind Lagerflächen von rund 14.000 m² geplant.

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

Begrünungsmaßnahmen

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

## C 2 Verkehrliche Erschließung

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

Möbel- und Einrichtungszentrum eine separate Grundstücks-Zufahrt am Ende der Stichstraße vorgesehen. Von dieser Zufahrt aus, führt eine Umfahrung entlang der nördlichen und östlichen Gebäudekante zur Anlieferzone.

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

### C 3 Energie- und klimaschonende Optimierung

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

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

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

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

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

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

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

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

Folgende nicht zentrenrelevanten Sortimente sind zulässig:

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

Dabei gelten für die nachfolgenden nicht zentrenrelevanten Sortimente folgende Obergrenzen:

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

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

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

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

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

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

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

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

(Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.1)

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

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

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

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

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

- Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung im Möbeleinzelhandel

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

- Untersuchungsgebiet und Bevölkerung

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

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

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

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

- Projektrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

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

Tabelle 1: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum.

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

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

- Projektrelevanter Einzelhandelsbestand

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

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

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

- projektrelevanter Einzelhandelbestand in Oberhausen (Zone I)

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

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

Tabelle 2: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Oberhausen.

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

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

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

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

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

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

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

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

- <u>projektrelevanter Einzelhandelsbestand im restlichen Untersuchungsraum (Zone II und Herne)</u>

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

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

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

- Methodische Ansätze

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

- Umsatzerwartung und -herkunft

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

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

- Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

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

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

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

- *Auswirkungen im Möbelkernsortiment und bei nicht zentrenrelevanten Randsortimenten*

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

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

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

GMA-Berechnungen 2022

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

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

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

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

- *Auswirkungen bei zentrenrelevanten Randsortimenten*

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

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

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

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

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

- *Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen*

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

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

- *Mögliche Auswirkungen in Oberhausen (Zone I)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 4: Umverteilungswirkungen in Oberhausen nach Lagekategorien

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

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

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

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

GMA-Berechnungen 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Hauptzentren gemäß aktuellen Einzelhandelskonzepten der Städte im Untersuchungsraum.

** inkl. Stadtbezirkszentrum Steele

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

< 0,1 : 0,05 – 0,09 Mio. €

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

- *Fazit der Auswirkungsanalyse*

Zusammenfassend ist in der aktuellen Auswirkungsanalyse festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhaben am Standort Brammenring in Oberhausen zwar um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, von dem aber keine Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. So gehen von dem Vorhaben insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Oberhausen und die Versorgung der Bevölkerung in Oberhausen oder im Umland aus; die relevanten Vorgaben des LEP NRW werden mit Ausnahme des Grundsatzes 6.5-6 erfüllt. Grundsatz 6.5-6 kann bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Mit der Verlagerung soll einem jahrzehntelang in Oberhausen etablierten Einzelhandelsbetrieb die Möglichkeit gegeben werden, sich an einem städtebaulich geeigneten und gewünschten Standort zukunftsfähig aufzustellen. Damit können Arbeitsplätze erhalten bzw. sogar ausgebaut werden. Der Umfang der am Altstandort vorhandenen zentrenrelevanten Randsortimente wird im Zuge der Verlagerung des Möbelmarktes nicht vergrößert und weiterhin 3.200 m² betragen. Vor diesem Hintergrund gibt es gute Gründe, dass der Schwellenwert von 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente im vorliegenden Fall abgewogen werden kann.

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

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

### Grundflächenzahl

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

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

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

### Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Erschließung des geplanten Möbel- und Einrichtungszentrums erfolgt über den Kreisverkehr nördlich des Poco-Marktes und der daran anschließenden Stichstraße (Flurstücke Nr. 178 und 179). Diese Stichstraße befindet sich zurzeit im privaten Eigentum. ~~Um die Erschließung zu sichern, wird gem.~~ Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird die ca. 0,33 ha große Straßenverkehrsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Unabhängig davon, besteht bereits seit September 2011 für die Verkehrsfläche eine Erschließungsbaulast, die die beiden derzeitigen Eigentümerinnen verpflichtet, „die Erschließungsanlagen auf Dauer…zu erstellen, zu nutzen und unterhalten zu lassen (Erschließungsbaulast und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger)“.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betroffene Versorgungsträgerinnen sind die folgenden Unternehmen:

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

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

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

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

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

In der Planzeichnung werden keine Leitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgeführt, die in der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, da damit eine ausreichende Sicherung besteht. Unabhängig davon, besteht bereits seit September 2011 für die Verkehrsfläche eine Erschließungsbaulast, die die beiden derzeitigen Eigentümerinnen verpflichtet, „die Erschließungsanlagen auf Dauer…zu erstellen, zu nutzen und unterhalten zu lassen (Erschließungsbaulast und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger)“.

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

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

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

Dachform

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

Werbeanlagen

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

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

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

# E VERKEHRSUNTERSUCHUNG

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

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

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

## E 1 Prognose-Nullfall

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

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

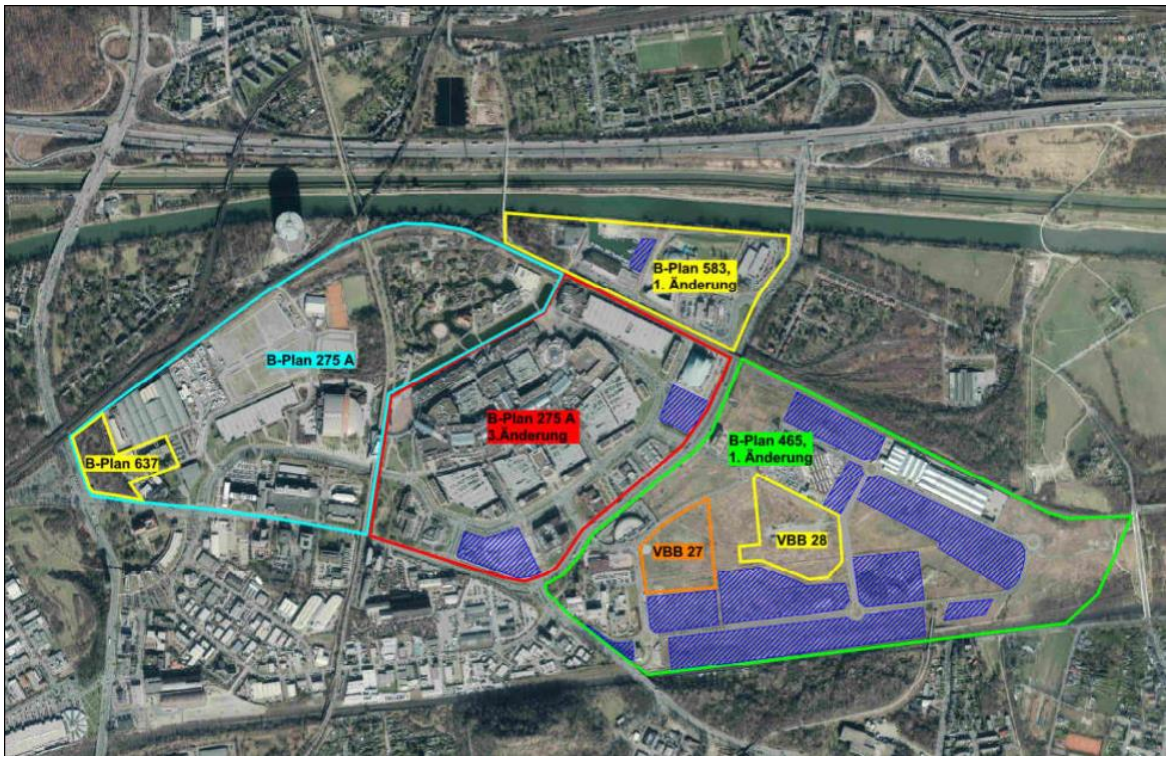

Abb. 10: Entwicklungsflächen in der Neuen Mitte Oberhausen, bezogen auf die Analyse 2018 © Runge IVP (2023)

Absehbare Nutzungs- und Verkehrsentwicklung

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

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

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

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

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

## E 2 Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall

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

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

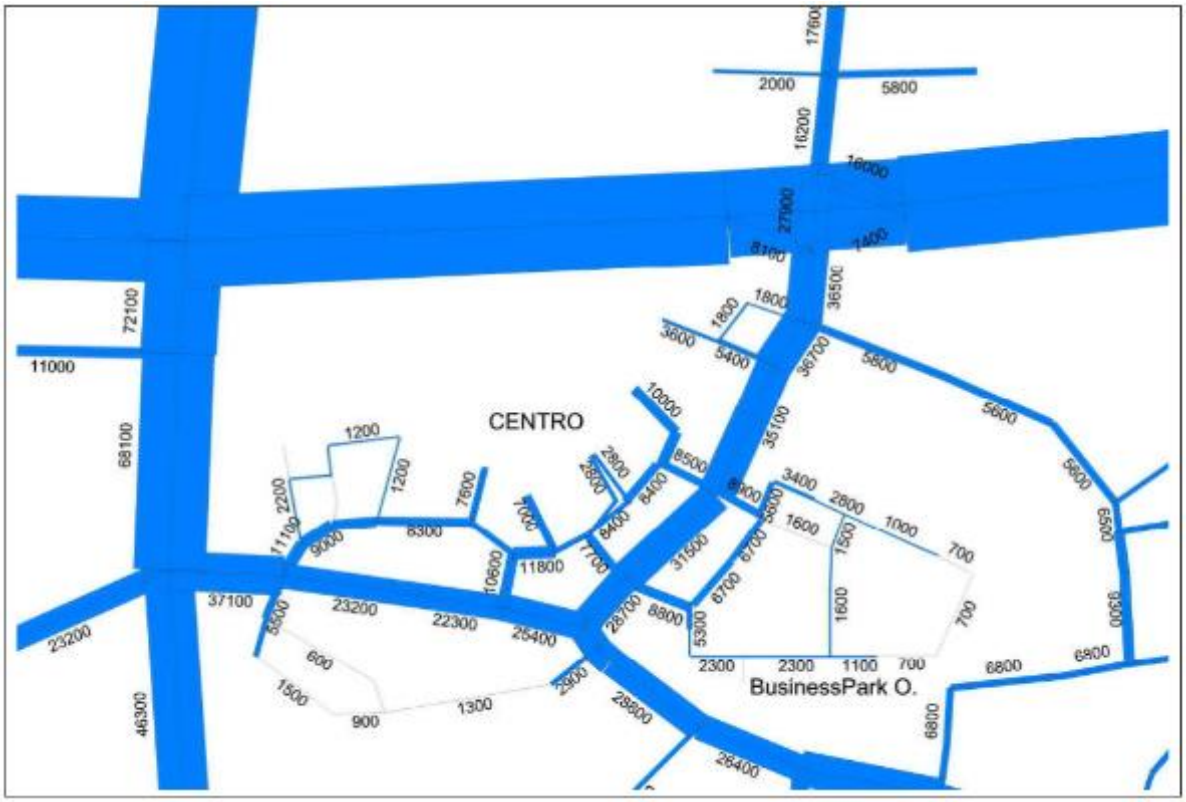


Abb. 11: Kfz-Verkehrsstärken am Durchschnittswochentag, Prognose-Nullfall [Kfz/24h]. © Runge IVP.

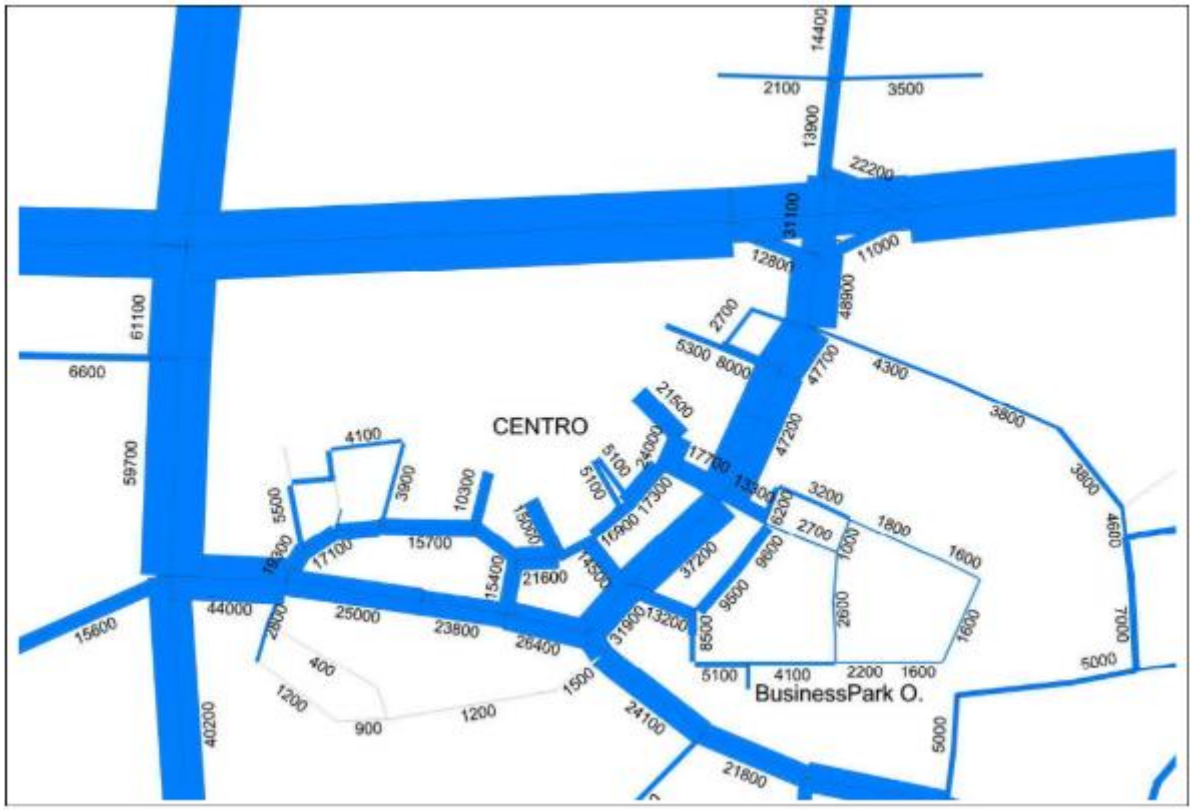


Abb. 12: Kfz-Verkehrsstärken am Spitzensamstag, Prognose-Nullfall [Kfz/24h] © Runge IVP.

## E 3 Kfz-Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden

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

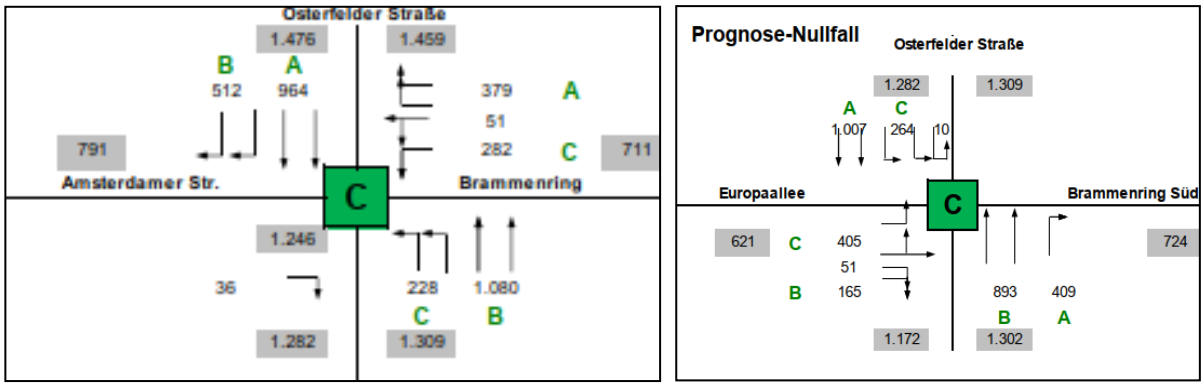


Abb. 13: Knotenstrombelastungen Spitzenstunde am Durchschnittswochentag [Kfz/Sp-h] und Verkehrsqualitäten im Prognose-Nullfall © Runge IVP. Erläuterung: Verkehrsqualität C bedeutet zufriedenstellend.[6]

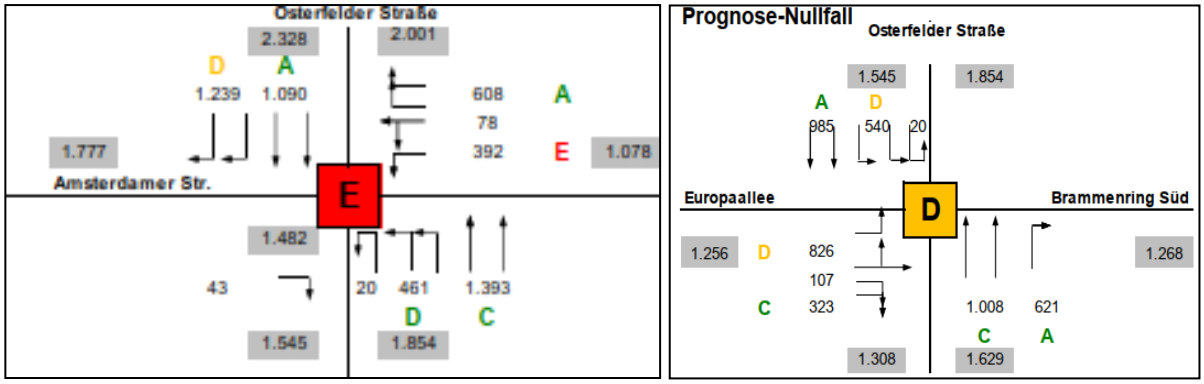


Abb. 14: Knotenstrombelastungen Spitzenstunde am Spitzensamstag [Kfz/Sp-h] und Verkehrsqualitäten im Prognose-Nullfall © Runge IVP. Erläuterung: Verkehrsqualität E bedeutet mangelhaft.[7]

## E 4 Kunden- und Verkehrsaufkommen VBB 28

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## E 5 Prognose-Mitfall

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

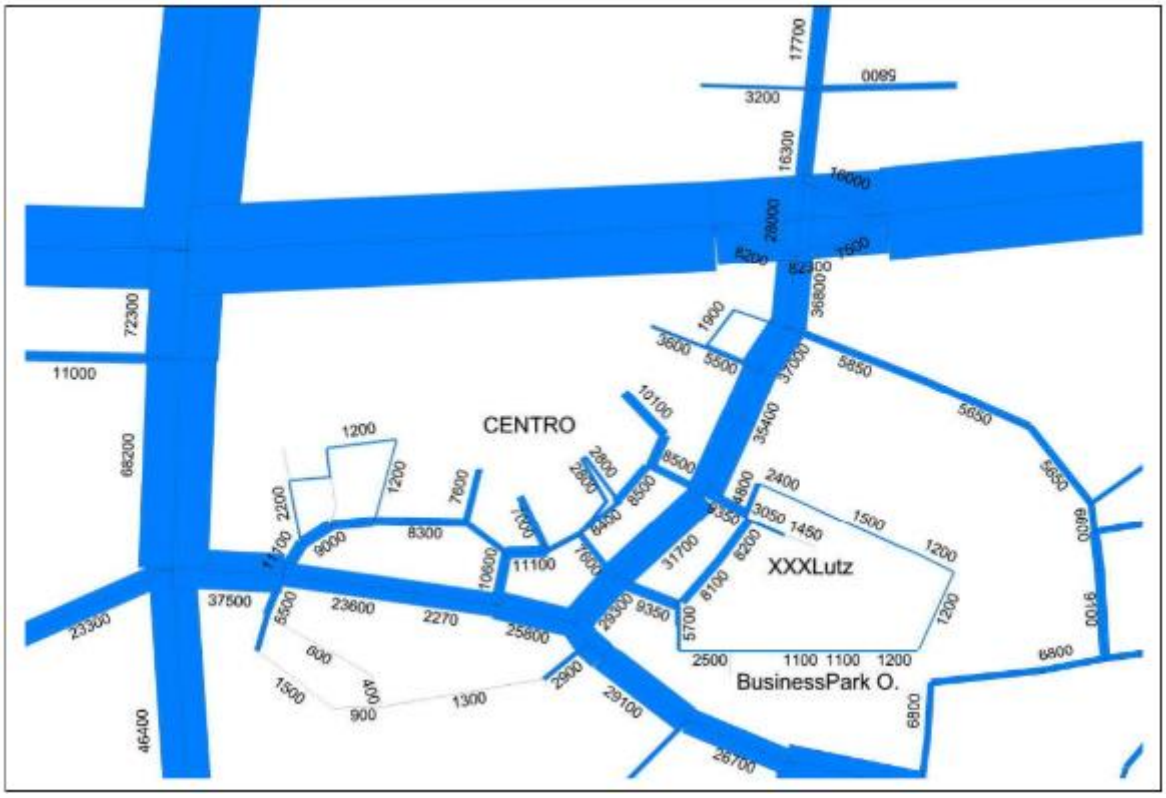


Abb. 15: Kfz-Verkehrsstärken am Durchschnittswochentag im Prognose-Mitfall [Kfz/24h] © Runge IVP.

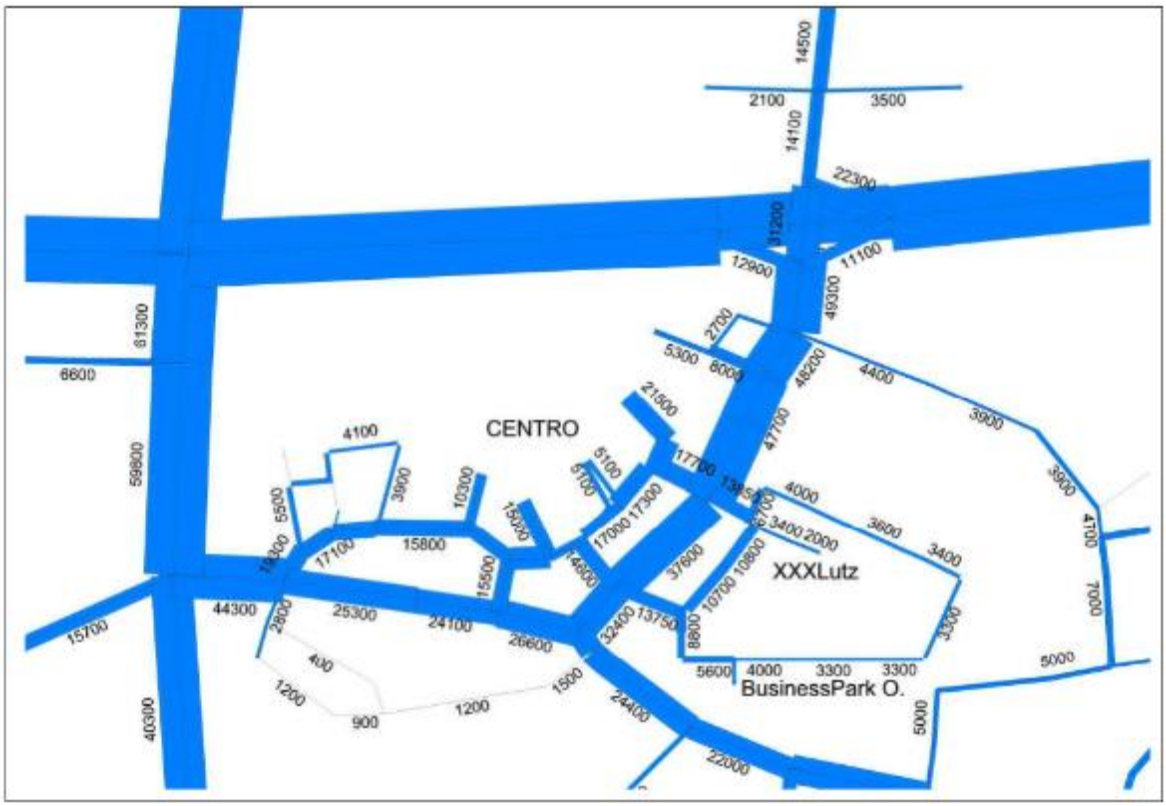


Abb. 16: Kfz-Verkehrsstärken am Spitzensamstag im Prognose-Mitfall [Kfz/24h] © Runge IVP.

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

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

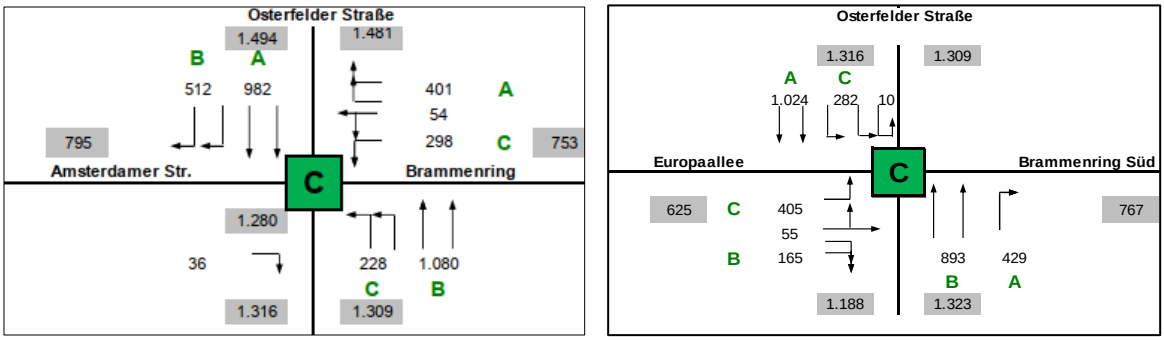


Abb. 17: Knotenstrombelastungen Spitzenstunde am Durchschnittswochentag [Kfz/h] und Verkehrsqualitäten im Prognose-Mitfall © Runge IVP. Erläuterung: Verkehrsqualität C bedeutet zufriedenstellend, D - ausreichend.

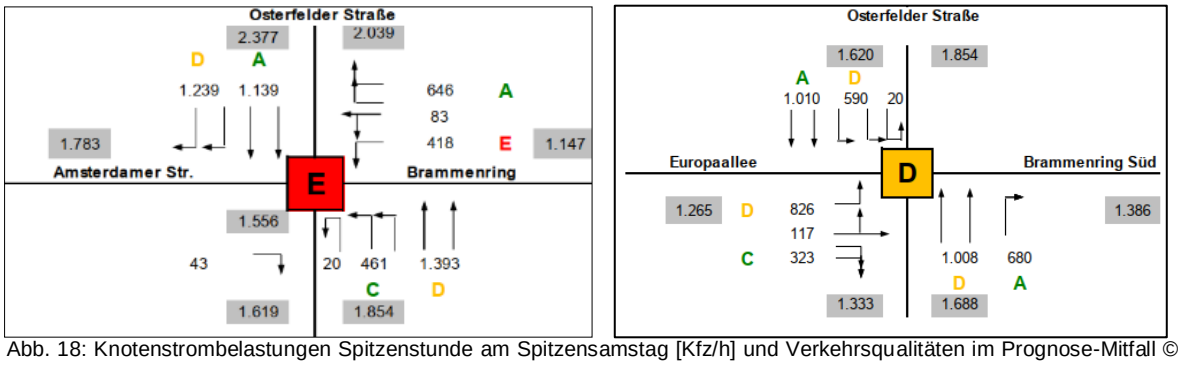


Abb. 18: Knotenstrombelastungen Spitzenstunde am Spitzensamstag [Kfz/h] und Verkehrsqualitäten im Prognose-Mitfall © Runge IVP. Erläuterung: Verkehrsqualität E bedeutet mangelhaft, D - ausreichend.

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

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

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

## E 6 Auswirkungsuntersuchungen Knotenpunkte, insbesondere des kritischen Knotenpunktes

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

- Alle lichtsignalgeregelten Knotenpunkte der Osterfelder Straße bis zur Einmündung in die Bottroper Straße,

- Die Essener Straße von der Werksgasthauskreuzung bis zur Einmündung Im Lipperfeld östlich der Osterfelder Straße und

- die Konrad-Adenauer-Allee bis zur Autobahnanschlussstelle „Oberhausen – Zentrum“.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassung der Ergebnisse der Knotenpunkt-Untersuchungen

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

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

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

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

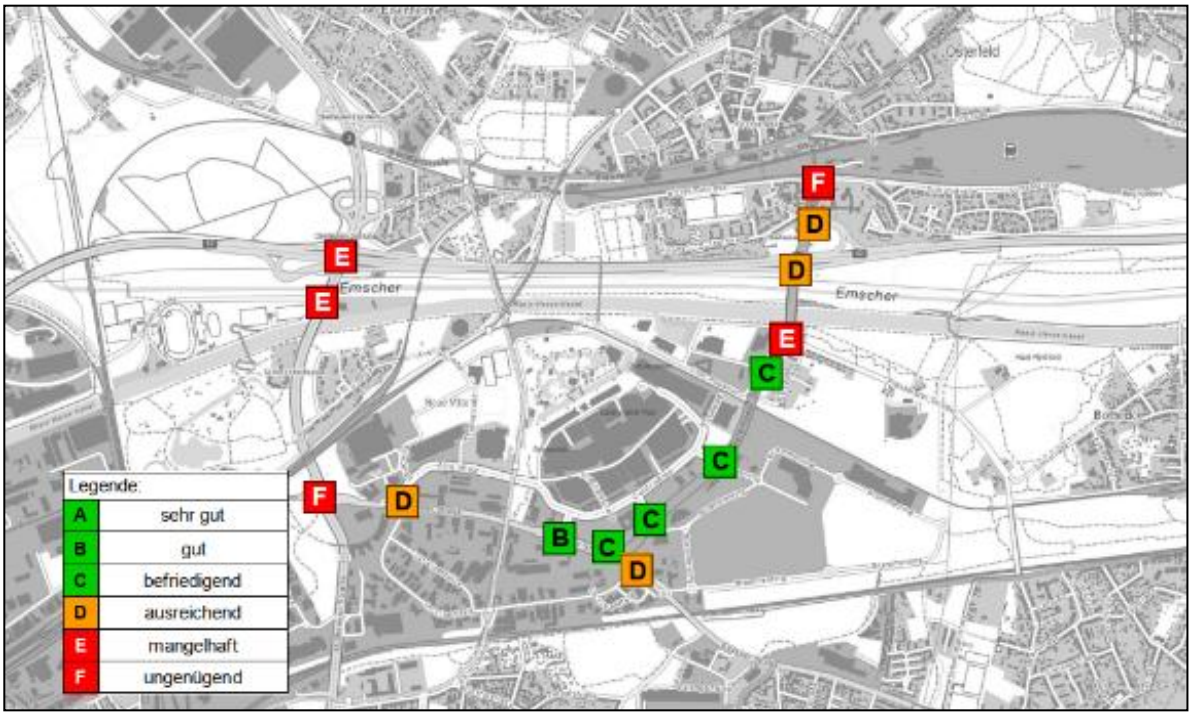


Abb. 19: Verkehrsqualitäten am Durchschnittswochentag, Prognose-Mitfall Spitzenstunde © Runge IVP

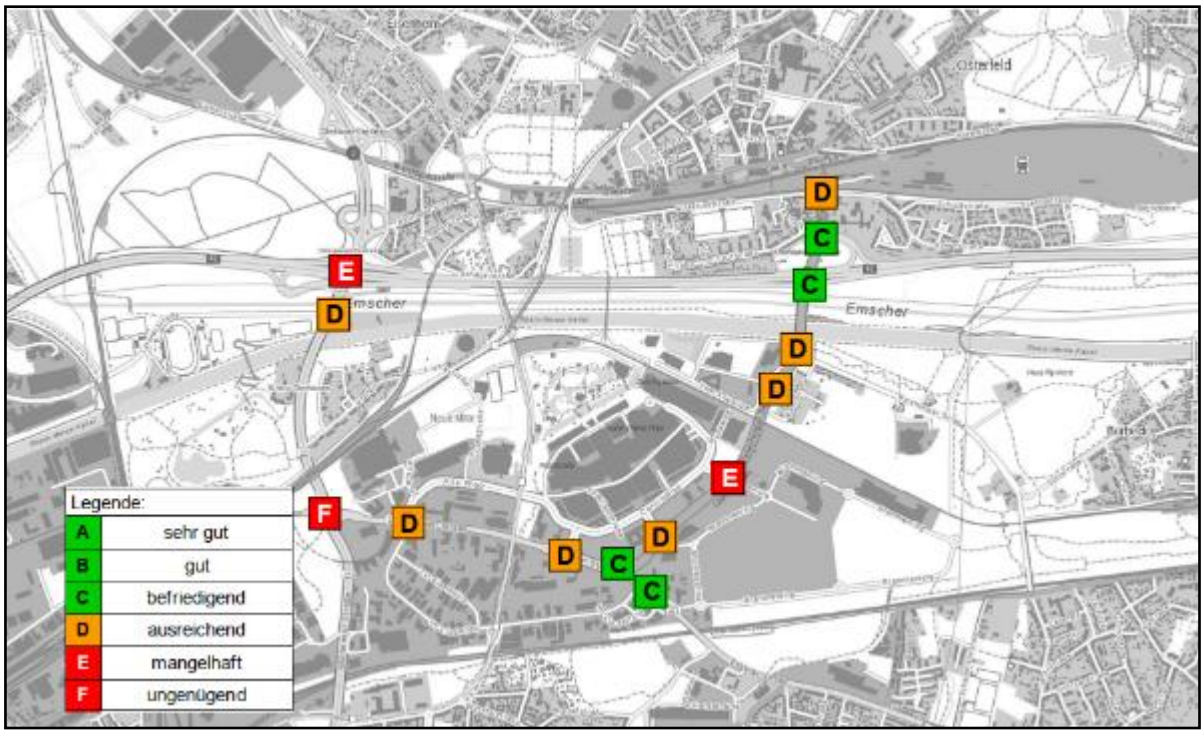


Abb. 20: Verkehrsqualitäten am Spitzensamstag, Prognose-Mitfall, Spitzenstunde © Runge IVP

## E 7 Verkehrsmittelalternativen zum MIV

Fußgänger- und Radfahrerführung Erschließungsstraße

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

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

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

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

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

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

Exkurs: Fußgänger- und Radfahrerführung durch die südliche Grünfläche

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

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

Fußgänger- und Radfahrerführung auf der geplanten Stellplatzanlage VBB 28

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

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

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

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

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

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

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

Wirkungen der Maßnahmen für Fußgänger und Radfahrer

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

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

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

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

### E 8 Handlungskonzept

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

Vorhabenbegleitende Maßnahmen

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

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

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

## F SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

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

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

Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes

Die ermittelte Lärmbelastung (Beurteilungspegel) beträgt im Plangebiet

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

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

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

Schallschutzfestsetzungen für Außenbauteile

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

Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes (planbedingter Zusatzverkehr)

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

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

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

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

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

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

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

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

Gewerbelärm (Zusatzbelastung durch den geplanten Möbelmarkt)

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

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

bzw.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# G UMWELTBERICHT

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

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

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

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# H VER- UND ENTSORGUNG

**Schmutz- und Niederschlagswasser**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# I DENKMALPFLEGERISCHE BELANGE

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

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

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

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

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

# J KENNZEICHNUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält vorsorglich folgende Kennzeichnung Nr. 2:

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

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

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

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

# K H I N W E I S E

## 1. Bodendenkmalpflege

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

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

## 2. Niederschlagswasser

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

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

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

Bei der Planung der Niederschlagswasserrückhaltung empfiehlt es sich, frühzeitig Kontakt mit dem Fachbereich Gewässerschutz der Stadt Oberhausen bzw. mit dem für Stadtentwässerung zuständigen Wirtschaftsbetrieb der Stadt Oberhausen (Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH) aufzunehmen."

## 3. Grundwasser

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

„Eine Grundwassernutzung ist im gesamten Untersuchungsgebiet nur nach Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Oberhausen zulässig. Auf jeden Fall ist jedoch die Eignung des Grundwassers für den jeweiligen Verwendungszweck nachzuweisen."

4. Boden und Altlasten / Fachgutachterliche Überwachung

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

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

5. Außenbeleuchtung

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

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

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

6. Kampfmittel

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

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

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

Die Fläche für eine externe Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme für die Kreuzkröte) liegt rund 100 m südlich des Plangebietes. Sie befindet sich ebenfalls in der Gemarkung Borbeck, Flur 3, und umfasst die Flurstücke Nr. 224, 225 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 160. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält dazu die folgenden Hinweise Nr. 7.1 und 7.2:

7.1 CEF-Maßnahmen für den Artenschutz

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

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

Folgende CEF-Maßnahmen für den Artenschutz sind vorgesehen:

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

### 7.2 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB

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

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

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

# L S O N S T I G E S

## J 1 Flächenbilanz

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

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

## J 2 Bodenordnung / Grunderwerb

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

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

## J 3 Kosten / Finanzierung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren selbst entstehen der Stadt Oberhausen keine Kosten, da die mit dem Verfahren in Verbindung stehenden Kosten durch die Vorhabenträgerin getragen werden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Es fallen für die Stadt Oberhausen jedoch Grunderwerbs-/Übernahmekosten sowie Unterhaltungskosten für die rund 3.230 $m^2$ große öffentliche Verkehrsfläche sowie die 58 $m^2$ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) im Falle eines von der Stadt Oberhausen beabsichtigten Erwerbs an. Die Eigentümerinnen haben ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die konkreten Kosten können jedoch erst im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermittelt und benannt werden. Unabhängig davon, besteht bereits seit September 2011 für die Verkehrsfläche eine Erschließungsbaulast, die die beiden derzeitigen Eigentümerinnen verpflichtet, „die Erschließungsanlagen auf Dauer zu erstellen, zu nutzen und unterhalten zu lassen (Erschließungsbaulast und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger)“.

## J 4 Durchführungsvertrag

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

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

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

**Anlagen zur Begründung:**

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

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

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

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

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

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

7. Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe I vom 28.03.2023

8. Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe II vom 28.03.2023

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

Für die Fortschreibung:

Oberhausen, 23.10.2023

STADT OBERHAUSEN 48

Beigeordneter
Dezernat 5
Stadtplanung, Bauen, Mobilität u. Umwelt

Stadt Oberhausen 37

Bereichsleiter 5-1
Stadtplanung

Diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 – Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus) – inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügte Begründung (Teil A) in der Fassung der Fortschreibung vom 23.10.2023 und der dazugehörige Umweltbericht (Teil B der Begründung) in der Fassung der Fortschreibung vom 23.10.2023 sind vom Rat der Stadt am 11.12.2023 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

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

Oberhausen, 12.12.2023
Der Oberbürgermeister

Stadt Oberhausen 1

Schranz