

Niederschrift

Über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) vom 07.02.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Nr. 732 -Wernerstraße / Duisburger Straße-

Die Bürgerversammlung wird gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 durchgeführt.

Tagungsort: **Martha-Grillo-Seniorenzentrum**
 Gustavstraße 98-100

 46049 Oberhausen

Teilnehmer/innen: **siehe Anwesenheitsliste**

Die Leitung der Anhörung hat die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Alt-Oberhausen, Frau Radtke.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und durch die Verteilung von Handzetteln wurden die im Umfeld des Plangebietes wohnenden Bürger/innen zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Die Bezirksbürgermeisterin eröffnet die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürger/innen, die Mitglieder der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen und des Rates der Stadt, die Vertreter/innen der Stadtverwaltung Oberhausen, die Projektvertreter/innen des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) sowie des Mülheimer Wohnungsbaus eG (MWB).

Sinn und Zweck der heutigen Bürgerversammlung ist es, die Bürger/innen möglichst frühzeitig über die Planung zu unterrichten und deren Anregungen und Hinweise aufzunehmen.

Frau Baudek, Fachbereich 5-1-20 -Verbindliche Bauleitplanung-, erläutert einführend die Grundzüge des Bauleitplanverfahrens, den formellen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung. Diesbezüglich verweist sie auch auf das ausliegende Faltblatt. Stellungnahmen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (u. a. Bürgerversammlung) und während der einmonatigen öffentlichen Auslegung (Frist wird im Amtsblatt bekannt gemacht) vorgebracht werden. Sie verweist auf die Neubaubedarfe im Pflegebereich und die Möglichkeit der Deckung am Standort der ehemaligen Josefschule.

Anschließend erläutert **Frau Schniewind, Beratende Ingenieurin**, die das Bauleitplanverfahren begleitet, die übergeordneten Planungen und die Rahmenbedingungen, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes führten:

- die Einstellung des Schulbetriebes der ehemaligen Josefschule zum 01.08.2013 sowie die fehlenden städtischen Bedarfe für eine alternative Nutzung der Gemeinbedarfsfläche einerseits sowie
- die Änderung der Pflegegesetzgebung in NRW, verbunden mit einem im Bestand nicht abdeckbaren Einzelzimmernachweis durch das DRK Oberhausen.

Als übergeordnete Planungen sind der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) und das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK) zu nennen.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt auf der regionalplanerischen Ebene Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die vorhandene und geplante Wohnnutzung entspricht diesen Darstellungen. Auf der gesamtstädtischen Bauleitplanebene stellt der RFNP für den Planbereich im Süden Wohnbaufläche und im Norden gemischte Baufläche dar. Das innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche im Bebauungsplan Nr. 732 geplante Allgemeine Wohngebiet (WA1) liegt mit ca. 0,46 ha deutlich unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5,0 ha. Der Bebauungsplan Nr. 732 gilt daher aus dem RFNP entwickelt.

Das Plangebiet ist entsprechend der bisherigen Nutzung im Stadtentwicklungskonzept (STEK) im Plan „Flächennutzung“ als Fläche für Gemeinbedarf, Mischgebiet und Wohnbaufläche dargestellt. Im Maßnahmenplan ist der Geltungsbereich als -„Soziale-Stadt“-Gebiet- dargestellt. Die Umsetzung dieses Programms erfolgt im Wesentlichen im Rahmen von Einzelprojekten durch das „Stadtteilbüro“.

Mit der Beibehaltung der Darstellung Gemeinbedarf im STEK 2020 für den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes soll verdeutlicht werden, dass der zukünftigen Nutzung der Fläche als Pflegeheim eine speziellere Wohnfunktion zugewiesen wird. Mit der Darstellung Gemeinbedarf wird der STEK 2020-Darstellung für Pflegeheime im Plan „Flächennutzung“ gefolgt. Im Textteil des STEK 2020 wird zudem für den Stadtteil Lirich unter anderem das Ziel der Schaffung von neuen Qualitäten für das Wohnen aufgeführt. Gleichfalls gab es einen Wunsch aus der damaligen Bürgerbeteiligung mehr Angebote für alle Generationen zu schaffen.

Die südlich im Bebauungsplangebiet vorhandene Wohnbebauung ist in ihrer Darstellung im STEK 2020 von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche bei einer zukünftigen Überarbeitung des Flächenplans zu korrigieren.

Der überwiegende Teil des Verfahrensgebietes (Flurstücke Nr. 118 und 359) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 106. Der Bebauungsplan Nr. 106 setzt entsprechend der ehemaligen Nutzung (Grundschule) und einer ursprünglich geplanten Erweiterung der Schule für das Verfahrensgebiet eine Fläche für Gemeinbedarf -Schule-. Die südliche Wohnbebauung ist in das aktuelle Verfahren einbezogen, um das Planungsrecht an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

Die Städtebaulichen Ziele lassen sich entsprechend wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Unterteilung in WA1 im Norden (ehemalige Josefschule mit Hausmeister-Wohngebäude Duisburger Straße 194) und WA2 im Süden (bestehende Wohnbebauung)
- Sicherung von Grünstrukturen.

Frau Schniewind erläutert anhand des Bebauungsplanentwurfes die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend den Darlegungen im Rahmen der veröffentlichten Begründung. Sie geht dabei im Wesentlichen auf die nördliche Entwicklungsfläche der ehemaligen Josefschule ein, da der Bebauungsplan Nr. 732 für die bestehende Wohnbebauung im Süden keine Änderungen vorsieht.

Die Festsetzungen gliedern sich wie folgt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem Bestand und der überwiegenden Nutzung im näheren Umfeld
- Maß der baulichen Nutzung: III-geschossig zzgl. Staffelgeschoss, d.h. allseitig zurückspringendes Dachgeschoss mit Flachdach
- Überbaubare Grundstücksflächen: Hochbauten über Baugrenzen definiert

- Bauweise: H-Form ähnlich des Schulgebäudes zur Ausbildung abgeschirmter Freiräume
- Ruhender Verkehr: Umfahrt mit seitlichen Stellplätzen, Ein- und Ausfahrt von der Wernerstraße (Einbahnstraße), Ausschluss von Ein- und Ausfahrten von der gerade neu mit Parkbuchten, Rad- und Gehweg ausgebauten zweispurigen Duisburger Straße (L 452); Stellplatzbedarf nach Landesbauordnung 21 - 25 Stellplätze, auf der Basis des Verkehrsgutachtens zur Berücksichtigung der zeitlich überlappenden Stellplatzbedarfe bei Mitarbeiterwechsel 31 Stellplätze
- Nebenanlagen: Lage der Müllentsorgung
- Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg-Festsetzung
- Umweltverträglichkeit: Erhalt der Ligusterhecke zur Duisburger Straße und einzelner Bäume, Pflanzung von mindestens 6 zusätzliche Bäume, Dachbegrünung, Randstreifenbegrünung, weitgehende Versickerung der im WA1 anfallenden Regenwässer, Kennzeichnung Bergbau.

Die Ergebnisse der Untersuchung der mit der vorliegenden Planung verbundenen Umweltauswirkungen sind ebenfalls als Anlagen zur Begründung öffentlich einsehbar:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnische Untersuchung des Umgebungslärms auf das Vorhaben
- Geräuschemissionsuntersuchung des Vorhabens auf die Umgebung
- Bodengutachten
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Verkehrsgutachten
- Checkliste Klimaschutz.

Danach erläutert der **Architekt Herr Czaika von der Mülheimer Wohnungsbau eG** den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 732 für das Allgemeine Wohngebiet WA1 anhand von An- und Aufsichten aus verschiedenen Perspektiven mit Hinweisen auf:

- Baukörpergliederung als H-Form
- Energieversorgung: Fernwärme mit zusätzlicher Möglichkeit der Solarenergienutzung
- Geschossigkeit / Staffelgeschoss
- Nutzungseinheiten Pflege, Junge Pflege, Betreutes Wohnen
- Freiflächengestaltung einschließlich Stellplatzanlage
- Fassadengliederung.

Diskussionsrunde:

[1] Frau Rugulies, Hermann-Albertz-Straße 154, erkundigt sich nach der Logistikstelle für das Pflegeheim und verweist auf den ihrer Meinung nach durch die Anlieferung bereits morgens verursachten Geräuschpegel.

Stellungnahme:

Frau Farnschläder, Geschäftsführerin des DRK Oberhausen, erläutert, dass die Planung die Errichtung einer Seniorenresidenz vorsieht. Die Hauptküche verbleibt im Martha-Grillo-Haus.

Die neue Residenz wird von dort aus mit versorgt. Es bestehen keine großen Anlieferungsbedarfe. Die Logistik ist insbesondere nicht mit der eines Krankenhausbetriebes vergleichbar.

[2] Herr Bednarczyk, Gustavstraße 103, gibt ergänzend zu Bedenken, dass durch die Versorgung des Pflegeheims mit 80 Plätzen sowie der Cafeteria eine entsprechende Geräuschkulisse entstehe. Er geht dabei von Anlieferverkehr mit 12 t - Lkws aus.

Stellungnahme:

Frau Farnschläder verweist darauf, dass die Planung die Errichtung einer Wohnresidenz vorsieht, deren Hauptversorgung in kleinen Lieferwagen über das Martha-Grillo-Haus erfolgt. In der Cafeteria wird nicht gekocht, es besteht daher kein täglicher Anlieferungsbedarf von Frischware und es entstehen keine Wäscheberge wie bei der Vollpflege.

[3] Frau Paucnik, Gustavstraße 107, gibt den Hinweis, dass die Wernerstraße keine breite Straße ist. Die linke Seite werde regelmäßig zugeparkt. Wenn sich dann noch der Paketdienst in die zweite Reihe stellt, ist ein Durchkommen unmöglich. Die Andienung der Residenz dürfe daher nicht mittels Lastwagen erfolgen. Ein Verkehrschaos sei sonst vorprogrammiert.

Stellungnahme:

Frau Baudek, Stadt Oberhausen, erläutert, dass durch den Bebauungsplan der öffentliche Straßenraum unberührt bleibt. Innerhalb des Plangebietes ist die Stellplatz- und Umfahrsituation so gewählt, dass die Anlieferung des Erweiterungsbaus nicht auf der Straße, sondern innerhalb des Plangebietes zum Halten kommt. Ferner wird darauf verwiesen, dass auch im Zusammenhang mit dem Schulhofbetrieb Verkehre entstanden sind.

Als Planungsalternative komme, so Frau Baudek, auch Geschosswohnungsbau in Betracht. Aufgrund des Wohnraumpotenzials wäre in diesem Zusammenhang mit einem noch höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Demgegenüber wird ein Pflegeheim nicht so oft angefahren.

Frau Schniewind, Beratende Ingenieurin, gibt den Hinweis, dass sich der Verkehrsgutachter mit dem durch die Mitarbeiter/innen, Anwohner/innen und Besucher/innen verursachten Ziel- und Quellverkehr detailliert auseinandergesetzt hat. Danach lassen sich die Verkehre verträglich abwickeln. Das Gutachten ist u. a. im Internet einsehbar.

[4] Frau Walther, Stadtverordnete, zeigt sich irritiert über die „postfaktischen“ Darstellungen und Zwischenrufe zur Verkehrssituation. Es gibt heute schon Ärger auf der Wernerstraße mit Postfahrzeugen, der nicht der heute in Rede stehenden Planung anzulasten ist. Die Kinder sind seinerzeit auch zum Teil von ihren Eltern mit einem Wagen zur Schule gebracht worden - demgegenüber kommen nicht sämtliche Mitarbeiter/innen mit dem Pkw. Für die Wohnraumbedarfe sind 31 Stellplätze vorgesehen - 31 mehr, als es bisher gab. An Frau Farnschläder richtet sie die Frage, mit was für einem Auto die 80 Mahlzeiten ausgeliefert werden.

Stellungnahme:

Frau Farnschläder erklärt, dass die Auslieferung mit einem Fahrzeug erfolgen wird, das etwas größer als die bekannten Wagen von "Essen auf Rädern" ist und betont noch einmal den Hinweis, dass die Wagen bei der Anlieferung nicht auf der Straße stehen bleiben werden.

[5] Frau Walther fragt ferner, warum das Dach nicht mitgenutzt wird.

Stellungnahme:

Herr Czaika, Architekt, erklärt dies mit der beabsichtigten Dachbegrünung und dass die Möglichkeit der Solarenergienutzung offen gehalten werden soll.

[6] Mit Bezug auf die gezeigten Ansichten stellt **Frau Walther** die Frage, ob für die fensterlos dargestellten Fassadenbereiche an der Wernerstraße Fassadenbegrünung möglich wäre.

Stellungnahme:

Herr Czaika wird diese Anregung mitnehmen, weist aber auch darauf hin, dass die Planung dahingehend noch nicht abgeschlossen ist. Aus der endgültigen Grundrissgestaltung können sich noch Belichtungsbedarfe auch für diese Fassadenabschnitte ergeben.

[7] Frau Wolters, Wernerstraße 1, gibt zu bedenken, dass alle Mitarbeiter/innen des Martha-Grillo-Hauses auf der Straße parken. Die der bestehenden Pflegeeinrichtung zuzuordnenden Fahrzeuge stünden immer bei ihnen in der Einfahrt. Das sei beim DRK auch bekannt.

Stellungnahme:

Frau Farnschläder verweist darauf, dass die Anzahl der Mitarbeiter/innen und die Anzahl der vollstationären Pflegeplätze auch nach Umbau des Martha-Grillo-Seniorenzentrums und Aufgabe des Standortes Saarstraße gleich bleiben. Sie bietet an, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren, dem Vorwurf, der sich auf Sachverhalte vor ihrer Dienstzeit bezieht, nachzugehen.

[8] Frau Nüse, Gustavstraße 101, skizzierte die mögliche Fahrroute der Essenslieferungen vom Martha-Grillo-Haus zur geplanten Residenz an der Wernerstraße.

Stellungnahme:

Seitens Frau Baudek wurde noch einmal betont, dass der Bebauungsplan Nr. 732 keinen Einfluss auf die Verkehrsführung innerhalb des Quartiers hat. Die Anlieferung hat unter Berücksichtigung der Verkehrsvorschriften zu erfolgen.

[9] Frau Nüse stellt die ergänzende Frage, wem das südliche Grundstück gehört und ob das DRK eine Erweiterung auch in diesem Bereich vorsieht.

Stellungnahme:

Frau Baudek erklärt, dass das südliche Grundstück der Wohnungsbaugenossenschaft Oberhausen (GEWO) gehört. Eine Erweiterung der Pflegeeinrichtung ist nicht vorgesehen. Da das Grundstück nach dem alten zurzeit noch rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 106 als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen ist, soll die dort vorhandene Wohnbebauung mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 732 nunmehr lediglich als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich bestätigt werden. Dies wird auch seitens Frau Farnschläder bekräftigt.

[10] Frau Giesen, Theresenstraße 11, gibt den Hinweis, dass Herr Budnick vom DRK Oberhausen darüber Bescheid wüsste, dass die Angestellten bereits früher bei ihnen im Hof geparkt hätten.

Stellungnahme:

Herr Budnick, Geschäftsführer des DRK Oberhausen, erläuterte, dass diese Vorfälle geklärt wurden.

[11] Nach Aussage von **Frau Giesen** hat dies wieder überhandgenommen. Sie fragt nach dem Stellplatzschlüssel für die Wohnungen.

Stellungnahme:

Für die Betreuten Wohnungen im Staffelgeschoss wird, so Frau Farnschläder, wie für normalen Wohnraum ein Stellplatz je Wohnung zugewiesen.

[12] **Herr van Huth, Wernerstraße 1**, fragt an, ob Parkplätze für Besucher/innen berücksichtigt wurden.

Stellungnahme:

Herr Czaika erklärt, dass der Besucher/innenverkehr bei der Dimensionierung der Stellplatzanlage und im Verkehrsgutachten berücksichtigt worden ist. Er verweist ebenfalls noch einmal darauf, dass mit dem geplanten Pflegeheim weitaus weniger Verkehrsaufkommen verbunden ist als bei einer alternativen Bebauung im Segment "Geschosswohnungsbau".

Frau Farnschläder verweist ergänzend auf die Mitarbeiter/innenbefragung zur Verkehrsmittelwahl und die entsprechende Einplanung von Fahrradstellplätzen.

[13] **Frau Nüse** informiert darüber, dass ihr ein Mitarbeiter auf Anfrage einmal mitgeteilt habe, dass er sich auf bestimmte Stellplatzanlagen des DRK nicht hinstellen dürfe.

Stellungnahme:

Frau Farnschläder erklärt, dass sie - unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren Nr. 732 - das Thema "Mitarbeiter/innenparken" prüfen werde.

[14] **Herr Hellmann, Wernerstraße 3**, fürchtet eine Verschärfung des Parkproblems. Er droht mit dem Ordnungsamt, falls falsch geparkt werde. Er habe schon in der Vergangenheit konsequent abschleppen lassen.

Stellungnahme:

Frau Baudek erklärt, dass gegen menschliches Fehlverhalten auch ein Bebauungsplan nichts ausrichten kann.

[15] **Herr Bednarczyk, Gustavstraße 103**, bittet darum, dass die Sorgen der Anwohner ernst genommen werden. Probleme seien vorprogrammiert, da sich die Realität anders darstellt. Er misstraue den Zahlen des Verkehrsgutachtens und stellt in Frage, dass die Andienung mit Hubwagen über die Straße auf dem Grundstück erfolgen werde. Zur Behebung der Parkplatzproblematik, regt er den Bau einer Tiefgarage an.

Stellungnahme:

Frau Radtke versichert, dass die Anregungen ernst genommen und geprüft werden.

[16] **Frau Paucnik** fragte an, an wen man sich wenden kann, wenn die Umsetzung dann doch nicht klappt.

Stellungnahme:

Ansprechpartner/innen sind die auf der Rückseite des ausliegenden Faltblattes angegebenen Stellen.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen bedankt sich Frau Radtke für das Interesse und schließt die Bürgerversammlung.

Mülheim an der Ruhr, 28.02.2017

Oberhausen, 28.02.2017

C. Seisend



Alm. Hoff