

Niederschrift

über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) vom 19.06.2007 zur 186. Änderung des Flächennutzungsplanes – "Bahnhofstraße / Eugen-zur-Nieden-Ring" der Stadt Oberhausen sowie zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 – "Steinbrinkstraße / Eugen-zur-Nieden-Ring" -

Die Bürgerversammlung wurde durchgeführt gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 mit Wirkung vom 01.01.2007 sowie den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Tagungsort: **Sitzungssaal des Technischen Rathauses**
 Bahnhofstraße 66
 46145 Oberhausen

Teilnehmer: **siehe Anwesenheitsliste**

Die Leitung der Anhörung hatte der Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes Sterkrade, Herr Janßen.

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

Der Bezirksvorsteher eröffnete die Versammlung und begrüßte die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, den Vertreter der Neuapostolischen Kirche, die Fachplaner, die Mitglieder der Bezirksvertretung Sterkrade und des Rates der Stadt sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen.

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

Im Anschluss an die Begrüßung wurde von **Herrn Krause, Bereich Stadtplanung**, der Verfahrensablauf der Bauleitplanung erläutert. Die 186. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dabei als sogenannte ‚vorbereitende Bauleitplanung‘, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 werden dann die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes in die ‚verbindliche Bauleitplanung‘ umgesetzt. Die Verfahrensabläufe sind für beide Verfahren identisch und können im Parallelverfahren erfolgen. Als erster Verfahrensschritt wurde ein Antrag der Neuapostolischen Kirche NAK als Vorhabenträger zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 gestellt, der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Oberhausen getroffen und im Amtsblatt bekannt gemacht. Neben städtebaulichen und hochbaulichen Entwurfsplänen als informelle Plandarstellungen zur allgemeinen Erläuterung des Konzeptes wird nun mit der Bürgerversammlung der Bebauungsplanvorentwurf vorgestellt. Neben der Präsentation in der Bürgerversammlung sind die Planunterlagen bis zum 03. Juli 2007 beim Fachbereich Stadtplanung Zimmer A09 für die Bürgerinnen und Bürger einsehbar.

Im weiteren Verfahren wird unter Abwägung aller vorgebrachten Belange der Bebauungsplanentwurf zur einmonatigen öffentlichen Auslegung beschlossen. Innerhalb dieser Frist, die im Amtsblatt der Stadt Oberhausen bekanntgemacht wird, besteht die Möglichkeit, den Plan nebst Begründung einzusehen, sich die Planung erläutern zu lassen und gegebenenfalls Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

Daran anschließend prüft die Gemeinde alle eingegangenen Stellungnahmen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird den Bürgerinnen und Bürgern mitgeteilt.

Der Rat der Stadt beschließt dann den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erlangt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 Rechtskraft und wird damit Ortsrecht.

Im Anschluss an die Ausführungen von Herrn Krause stellte **Herr Demann als stellvertretender Bereichsleiter** die Grundzüge der Planung vor. Mit der Eröffnung des Sterkrader Tores am 10.05.2007 wurde ein wesentlicher Schritt zur Stärkung des Sterkrader Stadtzentrums vollzogen, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Freiflächen südlich des Technischen Rathauses geschaffen werden um die Attraktivität der Innenstadt durch die Ansiedlung eines Wohn- und Dienstleistungszentrums weiter zu erhöhen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst dabei nicht nur die Flächen der geplanten Vorhabennutzungen, sondern schafft auch Baurecht für die angrenzenden Bereiche zur Bahnhofstraße und zum Eugen-zur-Nieden-Ring um eine größtmögliche Vernetzung und Anpassung des Plangebietes an die bestehenden Stadtstrukturen sicherzustellen.

Insgesamt sollen mit der Planung neben dem Bau einer Pflegeeinrichtung und einem Wohnbereich für alle Altersgruppen als sogenanntes Mehrgenerationenwohnen, ein

zusätzliches Parkhaus, ein Büro- und Geschäftshaus zur Bahnhofstraße sowie großzügige Grün- und Freiflächen geschaffen werden. Über das Parkhaus wird der zur Umsetzung der Nutzungen erforderliche Schallschutz zu dem bestehenden Gewerbebetrieb der Firma Franken bzw. der Schutz vor Verkehrslärm sichergestellt, gleichzeitig wird mit dem Gebäude der Stellplatznachweis für das Technische Rathaus als Ersatz für die entfallenden Parkplätze auf der bestehenden Brachfläche geführt.

Die Planungen gehen zurück auf ein im Jahre 2006 von der Neuapostolischen Kirche durchgeführtes Gutachterverfahren zum Neubau des generationsübergreifenden Wohn- und Dienstleistungszentrums mit dem Architekturbüro Pfeiffer, Ellermann, Preckel aus Lüdinghausen als ersten Preisträger. Neben der Weiterentwicklung der Planung durch das Architekturbüro wurde zur Sicherung der Freiraumqualität das Büro 3+ Freiraumplaner aus Aachen mit der Planung der Grün- und Freiflächen beauftragt, die Umsetzung der Planungsinhalte in das Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 erfolgt durch die Architektengruppe STADTRAUM aus Düsseldorf. Neben den benannten Fachplanern werden die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Gutachten zur Verkehrsführung, Lärmemissionen, Bodenbeschaffenheit und Altlasten erbracht und Bestandteil des Verfahrens. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes soll Ende des Jahres erfolgen, so dass der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2008 getroffen werden kann.

Nach der Präsentation der Planungsgrundlagen und Planungsziele erläutert **Herr Prof. Pfeiffer vom Architekturbüro Pfeiffer, Ellermann, Preckel** das Architekturkonzept anhand von Grundriss- und Ansichtsplänen. Das mit der Stadt Oberhausen und der NAK als Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben zur Errichtung eines generationsübergreifenden Wohnzentrums umfasst den Neubau einer Pflegeeinrichtung bestehend aus sieben Hausgemeinschaften, davon zwei Gemeinschaften mit je zehn Bewohnern für Demenzkranke im Erdgeschoss mit geschützten Freibereichen und fünf Hausgemeinschaften mit je zwölf Bewohnern in den Obergeschossen. Das Therapiekonzept basiert auf der Bildung kleiner autarker Gruppen mit eigenen Koch- und Essbereichen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Café-Restaurant, Veranstaltungsflächen sowie einen angelagerten zwei Gruppen Kindergarten. Neben den Serviceeinrichtungen im Westen des Plangebietes werden in einem gesonderten Baufeld im Osten ca. 60 altengerechte Wohnungen in unterschiedlichen Größen für ein generationsübergreifendes Wohnen erstellt. Die Wohnungen sind nach Süden bzw. Westen orientiert und haben alle eine Terrasse oder einen Balkon.

Das zur Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes bis zu viergeschossige Parkhaus zum Eugen-zur-Nieden-Ring wird ca. 420 Stellplätze aufnehmen und den Planbereich nach Osten abschließen. Im 'Inneren' des Plangebietes wird über die großzügigen Grün- und Freiflächen eine attraktive Aufenthalts- und Ruhezone geschaffen. Die Details zur Freiraumplanung wurden im Anschluss von **Herrn Kloeters vom Büro 3+ Freiraumplanung** erläutert.

Die Idee der Freiraumplanung basiert auf dem Thema 'Erdbeben'. So werden im zentralen Grünbereich Rasenhügel geschaffen, die als Erdbeben einen fließenden Übergang zum südlich angrenzenden Lärmschutzwall schaffen. Die zentralen Grünbereiche werden durch Baumpflanzungen im Randbereich zu den geplanten Gebäuden eingefasst. Der Platz zur Bahnhofstraße wird mit linearen Baumstrukturen aus geschnittenen Linden mit darunterliegenden Bänken als grüner Aufenthaltsbereich gestaltet. Als besondere Attraktion mit Verweis auf die 'Energie im Boden Oberhausens' wird zu bestimmten Zeitpunkten aus Bodenschlitzen 'Wasserdampf als Nebel' austreten.

Als Abschluss der Präsentationen erläutert **Herr Rogge vom Büro Architektengruppe STADTRAUM** die planungsrechtliche Umsetzung der vorgestellten Inhalte. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 werden die Baugebiete für die Pflegeeinrichtung und das Mehrgenerationenwohnen sowie die zentralen öffentlichen Grünflächen als Vorhabenbereich gekennzeichnet, im Randbereich zur Bahnhofstraße, Eugen-zur-Nieder-Ring und Steinbrinkstraße werden die geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen als sogenannter Anpassungsbereich planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen sind gemäß Baugesetzbuch aus den städtebaulichen und hochbaulichen Vorgaben getroffen, für den Vorhabenbereich werden über einen zusätzlichen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger die Planungsinhalte zur Umsetzung der Maßnahme detailliert erfasst und zur Sicherung der Gesamtqualität verbindlich vereinbart.

Im Anschluss an die Vorstellungsrunde wurden die Bürgerinnen und Bürger durch den Bezirksvorsteher Herrn Janßen aufgefordert Anregungen und Hinweise zur Planung vorzutragen.

Herr Franken, Geschäftsführer der Franken Apparatebau GmbH, verweist auf die Betriebsgenehmigung seines Betriebes im unmittelbaren östlichen Anschluss an das Plangebiet über sieben Tage die Woche. Er fragt, inwieweit die geplanten Nutzungen auf die genehmigten Betriebsabläufe und die damit verbundenen Lärmemissionen abgestimmt sind oder ob mit Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Einschränkung seines Betriebes verbunden ist. In diesem Zusammenhang werden von ihm die gutachterlichen Ergebnisse eines ausreichenden aktiven Schallschutzes mit einer Höhe von ca. 11,00 Metern angezweifelt, da allein seine Betriebshalle eine Höhe von 19 Metern aufweist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das zur Umsetzung der geplanten Nutzungen erforderliche Lärmgutachten wurde auf Grundlage der genehmigten Betriebsabläufe der Franken Apparatebau GmbH und in Abstimmung auf die Schutzbedürftigkeit einer allgemeinen Wohnnutzung im Vorhabenbereich des Bebauungsplanes erstellt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden alle Gutachten sowohl von den Fachbereichen der Stadt Oberhausen, als auch über die Beteiligung der übergeordneten Behörden als Träger

öffentlicher Belange intensiv geprüft und die Belange der Firma Franken entsprechend berücksichtigt.

Herr Schlagböhmer von der Sterkrader Interessengemeinschaft STIG unterstützt grundsätzlich die Planung und betont, dass zur Aufwertung der Sterkrader Innenstadt insbesondere der geplante Platz zur Bahnhofstraße von großer architektonischer und gestalterischer Qualität sein muss. Die Idee der Bodenschlitze und Wassersprühnebel ist als Attraktion zu begrüßen, die Funktionsfähigkeit und Unterhalt einer solchen technischen Anlage muss aber langfristig gesichert sein. Gibt es dazu Beispiele?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das platzbegrenzende Büro- und Geschäftsgebäude wird im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf als überbaubare Grundstücksfläche zur grundlegenden Sicherung der städtebaulichen Raumbildung festgesetzt. Entsprechend der bedeutenden Lage im Stadtgebiet wird auch seitens der Stadt Oberhausen eine hochwertige Qualität des Gebäudes eingefordert werden, die Detailgestaltung wird im Zuge der weiteren Planung zur Umsetzung der Maßnahme abgestimmt.

Herr Kloeters vom Büro 3+ Freiraumplaner verweist bei der Umsetzung des Wassersprühnebels auf die guten Erfahrungen einer vergleichbaren Anlage am Justizzentrum in Aachen sowie an einem bereits vor ca. 10 Jahren realisierten Projekt in Bad Oeynhausen. Aufgrund der geringen Wassermengen zur Versprühung des Wassers, vergleichbar mit einem Zerstäuber, ist die technische Anfälligkeit ebenso wie der Unterhaltungsaufwand sehr gering.

Da keine weiteren Anregungen mehr zur 186. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 vorgebracht wurden, wurde die Bürgerversammlung durch Herrn Janßen beendet.



für die Architektengruppe STADTRAUM
Martin Rogge