

Online-Bürgerveranstaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 – Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – am 30.03.2021

Dauer: 18.00 – 20.10 Uhr

Aufgrund der akuten COVID-19-Pandemie wurde statt einer Präsenz-Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 auch eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und die Verteilung von Info-Flyern wurden die im Umfeld des Vorhabengebietes wohnenden BürgerInnen zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Protokoll der Veranstaltung

Begrüßung

Frau Dr. Thissen vom Büro Urbane Transformation aus Oberhausen begrüßt als Moderatorin alle Teilnehmenden zur Online-Bürgerversammlung.

Bezirksbürgermeister Herr Krey begrüßt alle Anwesenden und erläutert den Vorteil des Online-Formates, in dem die Bürgerveranstaltung abgehalten wird. Er stellt sich und seine Funktion als Bezirksbürgermeister vor sowie die MitarbeiterInnen der Verwaltung vor und erläutert, dass im Rahmen der heutigen Veranstaltung Anregungen aus der Bürgerschaft zum Vorhaben gegeben werden können.

Frau Dr. Thissen stellt das Moderatorenteam im Einzelnen sowie deren Funktion vor. Sie weist u.a. auf die Chat-Funktion hin sowie auf die technische Hilfe. Sie erläutert, warum die Stadt Oberhausen ein solches Format der digitalen Bürgerversammlung anbietet. So dient es zunächst als ein sinnvolles Instrument während der Corona-Pandemie, in welcher Veranstaltungen vor Ort nicht möglich sind.

Sie erläutert weiterhin den Ablauf des Abends, stellt alle Mitwirkenden aus der Verwaltung und aus den externen Büros vor und erläutert die „Spielregeln“ für alle, damit das Online-Format gelingen kann.

Umfrage

Darauf folgt eine kurze Umfrage, in welcher die BürgerInnen angeben können, wie sehr sie von dem Vorhaben betroffen sind. Es entfallen je ein Viertel der Stimmen als häufigste Nennung auf die Antworten „Direkter Anwohner des Vorhabens“ und „Interessent für das Wohnen in der neuen Bebauung.“

Erläuterung des Verfahrens, des Bebauungsplans und des Vorhabens

Frau Weimann vom Bereich Stadtplanung der Stadt Oberhausen stellt den formellen Verfahrensablauf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 vor. Sie nennt anschließend die Möglichkeiten der Beteiligung der Bürgerschaft im Verfahren. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Auslegung der Planunterlagen im Internet, in der Bezirksverwaltungsstelle Osterfeld und im Technischen Rathaus ist bereits am

22.03. gestartet und läuft noch bis zum 19.04., so dass die BürgerInnen neben der Veranstaltung auch später noch die Gelegenheit haben, sich die Planunterlagen anzuschauen und sich dazu zu äußern.

Herr Schmidt vom Büro rheinruhr.stadtplaner aus Essen stellt die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes vor. Anhand eines Ausschnitts aus dem Stadtplan erfolgt eine räumliche Einordnung des Vorhabenstandortes an der Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße. Der ehemalige Schulstandort der Albert-Schweitzer-Hauptschule im Stadtteil Klosterhardt liegt in einer gewachsenen Siedlungsstruktur. Vorhandene Infrastrukturen, Freiflächen und ein ÖPNV-Anschluss bieten eine gute Wohnqualität. Die umliegende bestehende Bebauung ist sowohl durch kleinteilige Strukturen (Einfamilienhäuser) als auch durch größere Gebäuderiegel von Mehrfamilienhäusern und Schulgebäuden geprägt. Das Grundstück der Albert-Schweitzer-Hauptschule weist durch Gebäude und Schulhof bereits eine hohe Versiegelung auf; es ist aber auch geprägt durch einen umfangreichen alten Baumbestand in den Randbereichen.

Der Anlass für eine Planung auf dem Grundstück bestand in der Aufgabe des Schulstandortes im Juli 2017. Die Gebäude stehen seitdem leer. Für eine Nachnutzung besteht kein Bedarf, so dass eine Neuentwicklung des Grundstücks sinnvoll ist. Die Stadt Oberhausen hat das Grundstück deshalb zum Zweck einer bedarfsgerechten Wohnentwicklung an einen Vorhabenträger veräußert (Störmann Bauträger GmbH). Dieser beabsichtigt am Standort eine bauliche Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern mit drei bis vier Vollgeschossen, in denen rund 65 Wohneinheiten, teilweise mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen. Diese Planungsüberlegungen wurden bereits im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen vorgestellt und diskutiert.

Anhand von Fotos wird die Bestandssituation vor Ort erläutert, vor allem das abfallende Geländenniveau mit den tieferliegenden Bereichen. Bei den umliegenden Straßen ist z.T. ein Ausbau notwendig.

Die Planung wird in Bezug zu übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept) gesetzt. Der bereits gefasste Einleitungsbeschluss von Sommer 2019 sowie der Planungsanlass und die Hauptplanungsziele werden erläutert, darunter u.a. die Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung, die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Schulgrundstücks für eine bedarfsgerechte, zeitgemäße Wohnbauentwicklung und die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets.

Herr Tratnik vom Architekturbüro Goldstein und Tratnik aus Oberhausen stellt anschließend die Neuplanung im Detail vor. Anhand einer Unterteilung des Vorhabens in vier Baufelder erläutert er die jeweilige Art der Bebauung, die Geschossanzahl und die Zahl der Wohneinheiten. Neben privaten Eigentumsmaßnahmen in zwei Baufeldern ist der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen sowie die Errichtung eines Wohngebäudes für gemeinschaftliches Wohnen (Wohnprojekt). Die nördlichen Häuser werden über einen neu anzulegenden privaten Weg erschlossen. Alle Gebäude gruppieren sich um eine unbebaute „Grüne Mitte“ mit Freiräumen und Grünanlagen. Die Planung beinhaltet eine Abstufung der Geschossigkeit von vier auf drei Vollgeschosse. Der Entwurf legt besonderen Wert auf ökologische Merkmale und beinhaltet deshalb ein Grünkonzept mit begrünten Flachdächern, Fassadenbegrünung, Regenwasserversickerung und Neupflanzungen.

Herr Tratnik erläutert die städtebauliche Planung anhand eines Lageplans und Ansichten des Bauvorhabens. So erhält man einen Eindruck der Geschossigkeit zu den umgebenden Straßen hin, aber auch bezüglich des angedachten Farbkonzeptes für die Gestaltung der Außenfassaden, der Fassadenbegrünung und der Abstände bzw. des Distanzgrüns zwischen den Gebäuden. Die Vorteile der geplanten Flachdächer liegen in einer möglichen Dachbegrünung sowie darin, dass für die gleiche Anzahl an Vollgeschossen geringere Gebäudehöhen notwendig sind als beispielsweise bei Steildächern. Zudem wird auf den Erhalt des Baumbestandes eingegangen.

Ein Geländeschnitt stellt den Bezug zu den Gebäudehöhen der näheren Umgebung dar sowie die begrünten Tiefgaragendecken, den neuen Straßenausbau An St. Jakobus und die Arrondierung der Topografie durch eine Geländeauffüllung des vorhandenen Schulhofes.

Herr Tratnik stellt weiterhin die Planung der notwendigen Stellplätze für das Gebiet vor. Sie befinden sich zum einen als offene Stellplätze im Baufeld des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und des Gemeinschaftswohnprojektes, zum anderen in zwei Tiefgaragen unter den Gebäuden der Eigentumsmaßnahmen. Die Zufahrten zu den Stellplätzen erfolgen von der Schwarzwaldstraße und An St. Jakobus. Ergänzend sind großzügige Fahrradabstellanlagen in unterschiedlichen Formen geplant (offen, eingehaust, integriert in den Tiefgaragen).

Herr Schmidt erläutert anschließend im Einzelnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, welche die von Herrn Tratnik vorgestellte Planung ermöglichen und sichern sollen. Dazu zählen u.a. die Festlegung eines Reinen Wohngebietes, der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhen, die Festsetzung von Stellplätzen, Tiefgaragen, Nebenanlagen und Grundstückszufahrten, die Festlegung von Flachdächern, Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Baumerhalt, die Neupflanzung von Bäumen und die Straßenverbreiterung An St. Jacobus.

Er fasst sowohl die positiven wie auch negativen Auswirkungen der Planung abschließend zusammen. Zudem weist er auf die Entwürfe der gutachterlichen Fachbeiträge hin, die zu der Planung bereits erstellt wurden bzw. die noch erarbeitet werden (u.a. besteht ein Untersuchungsbedarf zum Verkehrsaufkommen und zu den verkehrlichen Immissionen).

Diskussion

Chat-Themen

Frau Grüger (Moderatoren-Team) stellt die Themenbereiche vor, die während des Vortrags bereits im parallel laufenden Chat von den Teilnehmenden genannt wurden. Dazu zählen:

- insgesamt viele positive Rückmeldungen zum Vorhaben, die Hervorhebung eines guten Gesamtkonzeptes sowie teilweise ein begeistertes Echo der ChatnutzerInnen,
- technische Nachfragen, u.a. zur geplanten Beheizung der Gebäude und zu Photovoltaik,
- Fragen zu den geplanten Wegen bzw. neuen Verbindungen über das Grundstück,
- Nachfragen zur zukünftigen Ausgestaltung und Ausstattung der neuen Wohnungen,
- Barrierefreiheit,
- Niveau und Geländeanhebung,
- und Anmerkungen zu den Tiefgaragen.

*Nachfragen und Anmerkungen der TeilnehmerInnen und ModeratorInnen, Antworten der Fachleute
(inhaltlich sortiert)*

Themenbereich „Kuhle“, Geländeniveau und Geschossigkeit

_____ :

Die AnwohnerIn der Tackenbergstraße erläutern, dass sie in einem 1,5-geschossigen Haus wohnen, das Nachbarhaus sei ein 2-geschossiger Flachdachbau. Sie verstehen den Unterschied nicht, warum die Häuser auf der einen Seite 3-geschossig, zur Tackenbergstraße hin jedoch 4-geschossig errichtet würden. Es wird gefragt, wo die Unterschiede zwischen den beiden Baufeldern liegen würden.

[REDACTED]:

Als AnwohnerIn der Schwarzwaldstraße würden sie es sehr bedauern, wenn der „Kuhlencharakter“ der Fläche, der schon immer bestand, auf einmal verschwinden soll. Sie sind dort mit der Kuhle als Spielfläche aufgewachsen, haben sich mit der Schule arrangiert, die nun leider leer steht. Sie sprechen sich dafür aus, dass die Kuhle bzw. Senke auf jeden Fall erhalten bleibt. Das hätte wiederum zur Folge, dass die Geschosshöhe insgesamt etwas weniger auffällig wäre. Die Höhen der gesamten Bebauung auf der Schwarzwaldstraße, aber auch an St. Jakobus, seien weitaus geringer.

Herr Selle (Moderatoren-Team) fasst die Fragen wie folgt zusammen:

Zur „Kuhle“ und zur Geländemodellierung: Warum wird die Kuhle aufgefüllt? Was wird von der Idee gehalten, dass man mit der Tiefgarage noch tiefer geht, damit dadurch die Geschossentwicklung bzw. die Höhenentwicklung deutlich gemindert wird?

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass aus seiner Sicht als Architekt die Kuhle nicht unbedingt ein städtebauliches „Schmuckstück“ sei. Insbesondere sei aber die barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude und Wohnungen sowie die barrierefreie Durchquerung des Quartiers ein wesentlicher Grund dafür, die Kuhle aufzufüllen. Dies ist bei einem Niveauunterschied von bis zu 3 m nicht sinnvoll umsetzbar. Ein weiterer Aspekt sind die entwässerungstechnischen Anforderungen. So müssen die Erdgeschosse oberhalb der umliegenden Straßen liegen, damit in üblicher Weise im Gefälle entwässert werden kann. Ansonsten müsste das gesamte Schmutzwasser zur Ableitung in die Kanäle gepumpt werden. Dies sei keine planerische Option für eine Neubauplanung.

Herr Schmidt ergänzt, dass neben der Barrierefreiheit auch die Wirtschaftlichkeit bei der Planung zu beachten sei. Es würde bewusst auf zu große Bodenbewegungen verzichtet, indem die Tiefgaragen quasi auf Grund gesetzt und nicht noch weiter in die Tiefe eingegraben würden. Des Weiteren wird zu bedenken gegeben, dass im Falle der Beibehaltung der Kuhle auch zusätzlich die Ränder des Plangebietes entsprechend abzugraben seien – mit entsprechenden Auswirkungen auf den hier zu erhaltenden Baumbestand. Insgesamt sei der Erhalt der Kuhle städtebaulich nicht zu befürworten.

Herr Selle fragt nach, mit welchem Material die Kuhle aufgefüllt werden würde?

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass die Auffüllung mit gemäß Bodenschutzverordnung zulässigen Bodenmaterialien erfolgt. Entsprechende Auflagen ergeben sich dazu im Baugenehmigungsverfahren. Die Planung sieht vor, dass die Keller und Tiefgaragen der neuen Gebäude auf dem jetzigen Niveau des Schulhofes errichtet werden und alles seitlich davon aufgefüllt, eingefüllt und überdeckt wird mit zulässigen Bodenmaterialien. Die Auffüllung wird fachlich überwacht, so dass eine Qualitätssicherung besteht.

Herr Selle fragt nach, ob es nicht im Erdgeschoss der Wohngebäude eine starke Verschattung und kaum Sonneneinstrahlung gäbe, wenn die Kuhle beibehalten würde.

Antwort:

Herr Tratnik bestätigt, dass diese Befürchtung richtig sei. Es sei planerisch keine Option, die Wohnbebauung in eine Senke zu setzen.

Herr Selle fragt nach den Geschosshöhen: Es sei kritisiert worden, warum es an einer Stelle drei Geschosse und an anderer Stelle vier Geschosse gibt. Ist die Bebauung nicht insgesamt zu hoch und wäre nicht ein Geschoss weniger besser hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung?

Antwort:

Herr Tratnik verweist darauf, dass in den gezeigten Ansichten/Schnitten dargestellt ist, dass die Geschossigkeit in Bezug zur umliegenden Bebauung gesetzt wird; dies sei gängige städtebauliche Praxis. In der Umgebung lägen vielfältige heterogene Strukturen in der Bandbreite von ein- bis dreigeschossigen Gebäuden vor. Die Gebäude im umliegenden Bereich der neuen viergeschossigen Bebauung seien teilweise aufgrund der Steildächer sogar höher. Herr Tratnik weist in diesem Zusammenhang auf die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung hin, dass verantwortungsvoll mit dem zur Verfügung gestellten Bauland umgegangen werden soll, für das ein entsprechendes Angebot in verträglichem Maße geschaffen werden soll. Dafür ist die Flachdach-Bauweise gut geeignet, da so nicht noch höhere Baukörper entwickelt werden als notwendig. Er äußert Verständnis für die betroffenen AnwohnerInnen mit Gebäuden geringerer Geschossigkeit in der Tackenbergstraße, verweist aber zugleich auf die massive Bebauung der Realschule nördlich des Plangebietes sowie die Bebauung im weiteren Verlauf der Tackenbergstraße. Insofern werden im Plangebiet städtebauliche Bezüge zu allen Bebauungen im Umfeld hergestellt und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfes Rechnung getragen.

Frau Weimann (Planungsamt Stadt Oberhausen) betont mit Blick auf die Barrierefreiheit und die Geschossigkeit das gut durchdachte Gesamtkonzept, welches den ruhenden Verkehr zum Großteil in der Kuhle in der Tiefgarage unterbringt. Dadurch wird gleichzeitig die Ebene angehoben und eine Barrierefreiheit hergestellt. Barrierefreiheit ist laut der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ ein wichtiges Element für die zukünftige Planung von Wohnbebauung, auch vor dem Aspekt einer älter werdenden Bevölkerung. Des Weiteren ist in den gezeigten Schnitten ablesbar, dass die Gebäudehöhen, und nicht zwingend die Geschossigkeit der umgebenden Wohnbebauung aufgenommen wurde. Schließlich ist nicht jedes Geschoss gleich hoch. Insbesondere ist ein Geschoss der dreigeschossigen Theodor-Heuss-Realschule deutlich höher als ein Wohnbebauungsgeschoss. Deshalb wurde im Bebauungsplan eine Kombination aus Geschossigkeit und Gebäudehöhen gewählt, um genau diese Geschossigkeit abzustaffeln. Dabei ist auch bedacht worden, dass das ganze Gelände ein Gefälle hat. Die Theodor-Heuss-Schule liegt deutlich höher als die Schwarzwaldstraße. Aus städtebaulicher Sicht ist es damit eher vertretbar, in diesem Bereich eine viergeschossige Bebauung zu planen. Selbst wenn man die Kuhle auffüllt, liegt das Plangebiet immer noch tiefer als zum Beispiel die Realschule.

■■■■■ gibt zu bedenken, das Argument der Behindertenzugänglichkeit sei ein Scheinargument. Zugänglichkeit könne man auch mit einer leichten Böschung erreichen. Damit sei die Barrierefreiheit kein Argument für die Auffüllung der Kuhle. Darüber hinaus würde die Gesamthöhenlage des Vorhabens dadurch etwas abgemildert werden und es würde dazu führen, dass eine Verschattung auf der Schwarzwaldstraße geringer ausfällt.

Thema Verschattung

■■■■■:

Bei den geplanten drei 18 m breiten und 12 m hohen Gebäuden, die im Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze stehen, sei in der gesamten Winterzeit überhaupt keine Besonnung mehr möglich. Dies sei ziemlich bedenklich.

Herr Selle konkretisiert die Befürchtung der AnwohnerInnen in Bezug auf die Verschattung ihrer Grundstücke und Gebäude.

Antwort:

Herr Tratnik verweist darauf, dass sich mit Blick auf die nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke deutliche Gebäudeabstände ergeben. Ebenso bestehen durch die breiten Lücken zwischen den geplanten Neubauten weiterhin Besonnungen dieser Grundstücke. Im Winter steht die Sonne natürlich in einem extrem flachen Winkel und lässt grundsätzlich nur geringe Besonnungen zu, aber in drei Vierteln des Jahres würden die AnwohnerInnen gar keine Probleme mit der Verschattung haben, weil die Sonne dann höher stünde. Dieses ist im Vorfeld geprüft worden.

Themenbereich Grün und Wege

Herr Selle fragt, ob die Wege im Quartier öffentlich zugänglich geplant sind, so dass Anrainer das kleine Quartier durchqueren können.

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass es sich im Plangebiet grundsätzlich nicht um öffentliche Wege handelt, sondern um Privatwege. Das Quartier solle aber nicht durch z.B. einen Zaun abgeriegelt werden. So könne man als Anrainer das Plangebiet als Abkürzung bei Bedarf zwar nutzen, müsse aber bedenken, dass man dann ein Privatgelände quert. Allerdings gab es bisher auch keine Quermöglichkeit und Abkürzung über das Schulgelände, so dass eine Notwendigkeit auch mit der Quartiersentwicklung nicht gesehen wird. Auch stellt sich die Frage, wie die Wege frequentiert werden und wie es im Alltag funktioniert. Es bestehe grundsätzlich aber die Hoffnung, dass ein offenes Quartier möglich ist und die Wege nicht mit Toren geschlossen werden müssen. Auf den Privatweg wird mit einem Schild hingewiesen.

Herr Selle fragt zur geplanten grünen Mitte nach, ob diese demnach nur für die AnwohnerInnen nutzbar sei?

Antwort:

Herr Tratnik bejaht dies. Es handelt sich um eine Quartiersmitte für die Anwohnenden. Die Planung folgt der Idee, die notwendigen Spielflächen für Kleinkinder, die nach Satzung der Stadt Oberhausen hergestellt werden müssen, nicht vereinzelt in jedem Baugebiet anzulegen, sondern – auch um die Kommunikation zu fördern – in dieser unbebauten freigehaltenen Mitte eine gemeinsame Spielfläche anzulegen. So können sich die Nachbarn dort treffen und austauschen. Es soll sich ausdrücklich nicht um einen Spielplatz für die Öffentlichkeit handeln bzw. soll ein solcher von Investorensseite auch nicht angelegt werden, da es bereits einen öffentlichen Spielplatz vis à vis auf der anderen Straßenseite der Elpenbachstraße gibt.

Frau Weimann ergänzt zu der Durchwegung, dass in der derzeitigen Phase der frühzeitigen Beteiligung am Anfang des Verfahrens es das Anliegen der Stadt Oberhausen ist, eine Durchwegung für die Öffentlichkeit zu sichern. Dahingehend ist man auch mit dem Vorhabenträger noch im Gespräch, dies zum Beispiel über die Festsetzung von Gehrechten im Bebauungsplan zu sichern. Die Diskussion dazu ist also noch nicht abgeschlossen.

Herr Selle erläutert mit Verweis auf den Chat, dass der angesprochene Spielplatz an der Elpenbachstraße nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegt. Er bedürfe aber einer Modernisierung.

Thema Baumbestand, Straßenbäume und Straßenquerschnitt

Frau Grüger teilt mit, dass die meisten Chat-Einträge zum Thema Bäume / Baumbestand erfolgt sind. Insbesondere haben sich Fragen ergeben, wie alt die Bäume sind, insbesondere am Rand der Schule und wie viele Bäume letztendlich gefällt werden müssten?

Antwort:

Frau Jagmann (Umweltamt Stadt Oberhausen) erläutert, dass umfassende Untersuchungen zum Baumbestand durchgeführt wurden. Dabei sind alle vorhandenen Bäume eingemessen worden, hinsichtlich Stammumfang, Kronendurchmesser und Vitalität. Zum Alter sind keine Erhebungen gemacht worden. Die ältesten Bäume sind natürlich die größten Bäume, mit einem Stammumfang von bis zu 2,5 m. Im Gebiet wurden insgesamt 81 Bäume eingemessen, davon müssen gemäß der Planung rund zwei Drittel, d.h. 53 Bäume weichen. Im Zuge der Bestimmungen der Baumschutzsatzungen müssen insgesamt 54 neue Bäume gepflanzt werden. Von diesen werden nach derzeitigem Stand 28 im Plangebiet gepflanzt, die restlichen im Stadtgebiet von Oberhausen. So seien bei Umsetzung der Planung weniger Bäume im Gebiet vorhanden als vorher, Frau Jagmann verweist aber auch darauf, dass aus ökologischer Sicht nicht nur die Bäume eine Rolle für den ökologischen Wert des Plangebietes spielen. Bei der Planung liegt - was den ökologischen Eingriff betrifft - eine positive Bilanz vor, das bedeutet, dass mit Umsetzung der Planung höhere ökologische Wertigkeiten vorliegen als im Bestand, da Flächen entsiegelt und Gärten angelegt werden. Durch das Anlegen von Extensivrasen, Wiesenflächen, Büschen, Hecken und den alten und neuen Bäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen entsteht eine große Strukturvielfalt, also insgesamt eine größere grüne Qualität, was positiv zu bewerten ist.

Herr Selle fragt ergänzend nach, ob ein Großteil der Bäume, die gefällt werden müssen, sich in der Straße An St. Jakobus befindet. Es sei erläutert worden, dass die Neugestaltung dieser Straße die Fällung der Bäume notwendig mache. Er fragt, ob die Straße auch als Mischverkehrsfläche mit einem andern Straßenquerschnitt angelegt werden könnte?

Antwort:

Frau Jagmann bestätigt, dass in der Straße An St. Jakobus nach aktueller Planung der gesamte Baumbestand gefällt werden muss. Dort sind als Ersatz neue Straßenbäume geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einzelnen Bäumen noch eine Nachprüfung erfolgen soll, insbesondere bei zwei großen Ahorn-Bäumen an der Ecke An St. Jakobus / Schwarzwaldstraß, ob ein Erhalt nicht doch möglich sei.

Herr Schmidt ergänzt, dass sich die BürgerInnen über den Baumerhalt auch anhand des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes informieren können. In den Plänen sind alle zu erhaltenden, neu zu pflanzenden und zu fällenden Baumstandorte dargestellt. In den Plänen lässt sich auch der Kronendurchmesser der Bäume ablesen. Er ruft in Erinnerung, dass man sich im weiteren Planverfahren auch weiter damit beschäftigen werde, ob noch weitere Bäume erhalten werden können.

Herr Selle fragt nach, ob somit auch der Charakter der Straßenfläche – ob Separations- oder Mischverkehrsfläche – noch einmal diskutiert werde und noch nicht abschließend geklärt sei?

Antwort:

Herr Schmidt erläutert, dass die Maße, d.h. die Straßenbreiten und Querschnitte von der Stadt Oberhausen für den Straßenausbau vorgegeben sind und die technische Erschließungsplanung darauf beruht. Aber im

Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden natürlich alle Anregungen und Meinungen aufgenommen und durch die Verwaltung geprüft.

Frau Weimann ergänzt, dass der Baumerhalt an der Straße An St. Jakobus noch in der Diskussion sei. Die Straßenplanung, die jetzt erst einmal so vorgesehen ist, soll noch einmal überdacht werden. Insbesondere die großen Bäume sollen so weit wie möglich erhalten werden. Es wird noch mit der Verkehrs- und Umweltplanung weitere gemeinsame Abstimmungen geben. Die Anregung, noch einmal über den kompletten Straßenquerschnitt nachzudenken, wird aufgenommen.

Herr Selle verweist in diesem Zusammenhang noch auf den Hinweis im Chat, ob eine Spielstraße bzw. Shared Space-Flächen nicht möglich wären.

Themenbereich Bauphase, Baustellenmanagement

Frau Grüger und Herr Selle stellen dar, dass die Anwohnenden die Frage interessiert, wie das Baustellenmanagement geregelt sein wird, welche Belastung durch Lkw, Lärmbelastung, Stau etc. auftreten werden. Insbesondere werden Sorgen bzgl. der Schulwegsicherheit der Kinder geäußert: Andienung des Baugrundstücks, Zuführung schwerer Geräte, Abtransport von Materialien – von wo aus sei das in der Bauphase geplant und für wen wird das eine Belastung bedeuten?

Antwort:

Herr Tratnik antwortet, dass die Planungen zur Baustellenabwicklung noch nicht so weit vorangeschritten sind, da man sich noch im Bebauungsplanverfahren befinde. Da es aber die AnwohnerInnen natürlich interessiert, sichert er zu, dass es auch anwohnerfreundlich / -verträglich abgewickelt würde. Natürlich handele es sich um eine große Baumaßnahme, die sich nicht klein- bzw. schönreden lässt. Aber es soll alles dafür getan werden, diese Baumaßnahme verträglich zu gestalten. Mehr lässt sich derzeit dazu nicht ausführen.

Frau Grüger fragt ergänzend nach, wann Baubeginn und wann mit der Umsetzung der Bebauung zu rechnen sei.

Antwort:

Herr Tratnik erklärt, dass dies stark vom weiteren zeitlichen Verlauf des Verfahrens abhängt. Der Investor habe großes Interesse daran, schnellstmöglich zu beginnen, aber vorher müsse erst einmal das Verfahren inhaltlich-formal durchgeführt werden, d.h. in allen Beteiligungsschritten mit den BürgerInnen/AnwohnerInnen gemeinsam. Wenn alles optimal läuft, kann hoffentlich noch in diesem Jahr mit dem Abbruch des Schulgebäudes begonnen werden – sehr positiv gedacht. Ein Baubeginn könne bei idealem Ablauf dann im Sommer nächsten Jahres erfolgen.

Herr Selle fragt nach, ob das Bebauungsplanverfahren denn bis zum Herbst schon soweit abgeschlossen sei, dass ein Baubeginn erfolgen könnte?

Antwort:

Frau Weimann erläutert, dass hier zu unterscheiden sei. Der Baubeginn sei realistischer im nächsten Jahr anzunehmen, Abrissarbeiten können hingegen natürlich schon vorher erfolgen. Wenn das Bebauungsplanverfahren weiter gut verläuft und alle aufgetretenen Fragen geklärt würden, könnte im Herbst 2021 unter

Umständen die öffentliche Auslegung erfolgen – das wäre der Schritt, in dem sich die BürgerInnen noch einmal beteiligen können. Danach folgt der Satzungsbeschluss – ggfls. etwa zu Beginn nächsten Jahres. Dies sei aber eine grobe Einschätzung.

Frau Grüger fragt nach der Bauzeit: Wie lange braucht die Entwicklung eines solchen Quartiers? Und: Wer kommt bei Schäden auf?

Antwort:

Herr Tratnik stellt dar, dass eine solche Baumaßnahme in Bauabschnitten realisiert wird. Ein Bauabschnitt als einzelnes Vorhaben könnte eine Bauzeit von etwa 1,5 Jahren haben. Pandemiebedingt sollte man sich derzeit aber auf längere Bauzeiten einstellen. Wenn alle einzelnen Bauabschnitte aneinandergereiht würden, bewegt man sich wahrscheinlich in einem Zeitraum von 3 bis 3,5 Jahren. Die Planung wird im Übrigen durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Bauträgerin und der Stadt Oberhausen begleitet, welcher auch Zeitziele zur Umsetzung enthält. Er verweist aber darauf, dass Störungen in keiner Bauphase ausgeschlossen werden könnten.

Herr Selle ergänzt, dass die Belastung für die Anwohnenden zwar vor allem in der Zeit der Bodenarbeiten und des Rohbaus besonders groß sei; später im Ausbau ließe sie aber nach.

Thema Grundstücksgrenzen, Einfriedung

Er stellt die Frage, wie im nördlichen Teil die Gestaltung der Grundstücksgrenzen zwischen den Bestandsgrundstücken und dem Neubauquartier erfolgen wird.

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass die Freiraumgestaltung – auch im Bereich der angesprochenen Grenze durch einen Landschaftsarchitekten erfolgt. Insofern werden diese Grünanlagen qualitativ hochwertig hergestellt. Es gibt an der Nahtstelle einen Erschließungsweg, der auch als Feuerwehrezufahrt dienen soll und eine entsprechende Breite hat. Er soll aber nicht für den privaten PKW-Verkehr freigegeben werden. Zwischen dem Weg und den Nachbargrenzen liegt ein Distanzgrün mit Gehölzpflanzungen, die im Weiteren durch den Landschaftsarchitekten näher zu definieren sind.

Themenbereich Nachhaltigkeit, ökologische Aspekte und Energie

Herr Selle fragt, ob bereits konzeptionelle Aussagen zum energetischen Konzept, zur Heizungsart, Photovoltaik etc. möglich sind.

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass zur Beheizung geplant ist, eine Nahversorgung unter Beteiligung der Energieversorgung Oberhausen (EVO) herzustellen. Die Überlegungen zu Photovoltaik sind noch nicht abgeschlossen, es wird aber im Bebauungsplan festgesetzt, dass es auf jeden Fall möglich sein soll, insbesondere bei den Flachdächern, die dafür prädestiniert sind, Photovoltaikanlagen zu errichten. Eine Umsetzung obliegt den künftigen Eigentümergemeinschaften.

Frau Grüger fragt in diesem Zusammenhang, ob sich begrünte Dächer und Photovoltaik nicht gegenseitig ausschließen?

Antwort:

Herr Tratnik antwortet, dass sich Photovoltaik und Gründächer technisch ergänzen können. Insofern ist beides gemeinsam umsetzbar und sinnvoll.

Frau Grüger fragt weiterhin - zum Thema Elektromobilität – inwieweit Ladestationen bei den Stellplätzen/Tiefgaragen im Sinne einer nachhaltigen Gestaltung des Quartiers mitbedacht wurden?

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass eine Versorgung mit E-Mobilität gerade bei einer Installation von Photovoltaik mit angedacht werden sollte. E-Mobilität als zukunftsweisende Technik sollte generell gefördert und unterstützt werden, im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Lärminderung. Es gibt zwar noch keine Baubeschreibung, die so etwas vorsehen würde, aber als Planer wird das Thema unterstützt. Die Frage, ob der Investor indes bereit sei, solche Ladeplätze für die Öffentlichkeit bereitzustellen, kann nicht beantwortet werden. Hier würde sich zudem die Betreiberfrage stellen. Diese Idee wird aber an den Investor weitergegeben bzw. als Wunsch an ihn herangetragen.

Themenbereich Neubau, Ausstattung und Anzahl der neuen Wohnungen

■■■■■ fragt, ob es in Hinblick auf eine Barrierefreiheit in den drei- und vierstöckigen Häusern Fahrstühle geben wird?

Antwort:

Herr Tratnik bekräftigt, dass dies heute selbstverständlich ist und baurechtlich bei diesen Gebäudeklassen auch eingefordert wird. Im Gebäude wird man nicht eine Stufe steigen müssen, man kann mit dem Auto in die Tiefgarage fahren und von dort direkt in den Fahrstuhl einsteigen. Aufzüge sind in jedem Fall Standard.

Frau Grüger fragt, wie die Ausstattung und die Größe der Wohnungen angedacht seien?

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass im geplanten öffentlich geförderten Wohnungsbau es im Wesentlichen ein Angebot für 2- und 3-Raum-Haushalte geben wird. Bei den Eigentumsmaßnahmen liegt der Schwerpunkt bei 3-Raum-Wohnungen mit rund 95 m², da ein drittes Zimmer heutzutage auch bei kleinen Wohnungen sehr stark nachgefragt wird (ehemals klassisches Kinderzimmer, jetzt eher Arbeitszimmer oder Freizeitraum). Aber es werden daneben auch 2-Raum-Wohnungen mit rund 80 m² und 4-Raum-Wohnungen mit ca. 110 bis 115 m² angeboten werden. Ein wesentliches Merkmal aller Wohnungen sind großzügige Terrassen und Loggien, nicht unter 10 m², mit nutzbarer Tiefe, ausgerichtet zum Quartiersinneren bzw. in Baufeld 4 in süd-östlicher Ausrichtung zum verbleibenden Grünraum an der Schwarzwaldstraße.

Frau Grüger fragt, ob die Baufelder entsprechend ihrer Nummerierung gebaut werden oder ob es eine besondere Reihenfolge der Bauabschnitte gibt?

Antwort:

Herr Tratnik antwortet, dass es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine festgelegte Reihenfolge für die Bauabschnitte gibt. Das hängt auch vom Vertrieb der Wohnungen ab. Zurzeit gibt es also noch keinen genauen Plan; dieser kann aber bei Bedarf zu gegebenem Zeitpunkt bekannt gegeben werden.

Herr Selle fragt abschließend nach der Schulwegsicherheit in der Bauphase. Wird es Einschränkungen für die Schulkinder geben?

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass eine ordnungsgemäße Sicherung der Baustelle mit Bauzäunen natürlich erfolgen wird. Zudem wird die Baustelle überwacht, was bei Bauvorhaben in dieser Größenordnung wichtig ist zum Schutz der Baustelle gegen Vandalismus etc. – so dass die Baumaßnahme an sich abgesichert ist. Welche Maßnahmen darüber hinaus notwendig sind, damit die Schulwege sicher sind, wird in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden der Stadt Oberhausen definiert.

Abschließende Zusammenfassung

Frau Dr. Thissen fasst noch einmal alle Themen der Diskussion auf einem Tableau / einer Moderationswand zusammen (s. Anlage).

Ausblick

Frau Weimann erläutert, dass während der frühzeitigen Beteiligung die Gelegenheit besteht, verschiedenste Punkte aufzunehmen. In einigen Punkten fühlt sich die Verwaltung bestärkt, diese nochmals vertiefend anzugehen: Baumerhalt prüfen, Durchwegung des Gebietes für die Öffentlichkeit sichern, E-Mobilität und Photovoltaik weiter durchdenken. Aber auch das Thema Verschattung und Geschosshöhe wird nochmal mitgenommen und kritisch diskutiert. Mit Blick auf die zukünftige Bauphase – noch nicht für den Bebauungsplan – werden die Anregungen zu Bauzeit und Beeinträchtigungen für die Anwohnenden, u.a. der Schulwege, aufgenommen und sollen der Bauträgerin vorgebracht werden.

Umfrage

Es erfolgt eine abschließende Umfrage im Chat zu den Themen „Verbesserungen an solchen digitalen Bürgerversammlungen“ und „Wie hat es Ihnen heute gefallen?“.

Im Ergebnis zur ersten Frage gibt es nur sehr wenige Verbesserungswünsche bezüglich „Ankündigung“ und „Anmeldung“ der Veranstaltung. Die Mehrheit der gegebenen Antworten zur zweiten Frage entfällt auf „Die heutige Bürgerversammlung fand ich gelungen“. „Die heutige Bürgerversammlung fand ich gar nicht gut“ wird von keinem Teilnehmenden angegeben.

Frau Dr. Thissen erläutert nochmals die Vorgehensweise bei der Evaluation und bedankt sich abschließend für die gelungene Diskussion.

Verabschiedung

Herr Krey bedankt sich bei allen Verantwortlichen und TeilnehmerInnen. Er zeigt auf, dass viele angesprochene Themen bereits bei der Verwaltung bekannt sind und im Blick gehalten werden, so dass deutlich wird, dass die Verwaltung nicht an den Ideen und Wünschen der BürgerInnen vorbei arbeitet. Positiv hervorgehoben wird, dass einige Mandatsträger anwesend waren, die die Diskussion und Meinungen nun kennen und sie weitertragen können. Die AnwohnerInnen und Interessierten als „Fachleute vor Ort“ haben wesentlich zu der gelungenen Veranstaltung beigetragen und zeigen, wie wichtig es ist, im Gespräch zu bleiben und solche Formate zu nutzen.

Protokoll:



Christin Kocyan | Henning Schmidt

22.04.2021