Niederschrift

über die Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 583 - Osterfelder Straße / Zum Aquarium - und der 179. Änderung des Flächennutzungsplans im gleichen Bereich vom 21.09.2006

Tagungsort:

Großer Sitzungssaal des Rathauses Oberhausen
Schwartzstraße 72
46045 Oberhausen

Teilnehmer: siehe Anwesenheitslisten

Beginn der Bürgerversammlung: 18:00 Uhr

Anwesende:

Leitung der Bürgerversammlung

Herr Loege – Bezirksvorsteher

Vorstellung der Planung

Herr Demann - Bereich Stadtplanung, Oberhausen
Herr Krause – Bereich Stadtplanung, Oberhausen
Herr Lehmbrock – Bereich Stadtplanung, Oberhausen
Herr Berner - ASTOC PLANER
Herr Schutzmann - ASTOC PLANER
Herr Matjeka – bms Stadtplanung, Bochum

Verlauf der Bürgerversammlung:

Herr Bezirksvorsteher Loege begrüßt alle Beteiligten und erläutert den Ablauf der Bürgerversammlung.

Herr Demann erläutert die bisherigen Planverfahren und die aktuelle städtebauliche Zielsetzung für den Bereich des Plangebiets.

Herr Krause erläutert das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans und weist insbesondere darauf hin, dass es sich hier zunächst um die Vorstellung eines Vorentwurfs handelt und in der noch folgenden einmonatigen öffentlichen Auslage nochmals Gelegenheit besteht, sich zu der Planung zu äußern und Anregungen vorzubringen.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen nicht mit den beabsichtigten Planungszielen übereinstimmt, ist auch die Durchführung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens erforderlich.

Herr Berner stellt das Plangebiet im Rahmen einer Powerpointpräsentation und anhand eines Modells vor, konkretisiert die Ziele der Planung und stellt das Planungskonzept sowie die Details zur räumlichen Gestaltung dar:

Grundstück

Das zur Planung vorgesehenen Grundstück liegt in der Neuen Mitte Oberhausen nördlich des Centro, unmittelbar an den Rhein-Herne-Kanal angrenzend. Das 11,4 ha große Grundstück wird im Osten von der Osterfelder Straße, im Norden vom Rhein-Herne-Kanal, im Westen vom Grundstück des neu errichteten Sea-Life-Aquariums und im Süden von einem Bahndamm der Deutschen Bahn begrenzt.

Bestehendes Baurecht

Das Grundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt. Es existiert für das Areal ein Bebauungsplan mit der Nr. 275B. Für den westlichen Bereich um das eigentliche Hafenbecken der Marina sollen die Ziele und Festlegungen im Wesentlichen in den neuen Bebauungsplan integriert werden. Im östlichen Bereich des Grundstücks wurde der Bebauungsplan aufgehoben und ist hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung nicht weiter Bestandteil der Konzeption.

Ausgangslage

In direkter Nachbarschaft zum publikumsintensiven CentrO werden die freiräumlichen Bezüge des Areals in der Konzeption eines im Wesentlichen freizeitgeprägten Nutzungsspektrums zusammengeführt. Die bereits bestehende Marina, wie auch die im Norden anschließenden Wasserwege Emscher und Rhein-Herne-Kanal mit Ihrer grünen Prägung, sind die wesentlichen Ausgangs- und Orientierungspunkte der Planung. Das Grundstück selbst ist annähernd eben, teilweise von Baum- und Grünbestand besetzt. Die Erschließung ist gegeben.

Vorgesehene Nutzungen

Generell ist entsprechend den Lagebegabungen die Entwicklung eines im Wesentlichen freizeitgenutzten Areals vorgesehen. Von zentraler Bedeutung sind die Nutzungen der Baukörper rund um die Marina, sowie das neue Familien-Allwetterbad der Stadt Oberhausen. Die Marina flankierenden Gebäude sind mit Mischnutzungen von Gastronomie, Handel und Ausstellung sowie Marina unterstützenden Servicenutzung geprägt. Die maximale Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben darf, wie schon zuvor im Bebauungsplan Nr. 275B festgesetzt, 5.000m² nicht überschreiten. Das zulässige atypische Sortiment steht ausschließlich im Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen in diesem Bereich (beispielsweise Marina- oder Aquarium-orientierte und natur- oder freizeitbezogene Waren). Das Familien-Allwetterbad ist mit seinen zwei Schwimmbereichen sowohl für den Schul –und Vereinssport als auch für den klassischen Schwimmbetrieb geeignet. Die großzügigen Grünflächen und bewegliche Fassadenelemente ermöglichen auch die Nutzung in den Sommermonaten. Im direkten baulichen Anschluss daran sind die synergetischen Nutzungen einer Therme sowie eines Beachvolleyballcenters vorgesehen. Weitere ergänzende Nutzungen sind u.a. ein Hotel und ein Parkhaus.

Der östliche Bereich parallel der Osterfelder Straße bietet Platz für weitere gewerbliche Nutzungen, die die angestrebte Konzeption ergänzen. Hier ist eine große Bandbreite möglicher Betriebe angesprochen, wie Gastronomie und Disco, gewerbliche Ausstellungshallen, beispielsweise für Sport- und Segelboote, aber auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist heute bereits gesichert. Über einen Knoten an der Osterfelder Straße wird die Straße „Zum Aquarium" ins Gebiet geleitet, wo sie an der südlichen Grundstücksgrenze bis zum Durchgang Centro an der südwestlichen Grundstücksecke durchsticht. Vom Kreuzungspunkt an der Osterfelder Straße soll ein zweiter Straßenabschnitt in nördlicher Richtung parallel zur Osterfelder Straße errichtet werden. Dieser Abschnitt erschließt die weiter nördlich gelegenen Grundstücke und ermöglicht eine im Verkehrsfluss verbesserte Erschließung des vis-a-vis gelegenen Quartiers um die Ripshorster Straße. Im Osten der Marina zweigt sich eine weitere Stichstraße ab, die die Erreichbarkeit der Marina für Lieferverkehr und Rettungsfahrzeuge sicherstellt. Dieser Erschließungsstich soll erhalten bleiben, jedoch in Profilierung und Materialität zurückgebaut werden.

Die Marina selbst ist komplett ausgebaut und die unmittelbar angrenzenden Fußgänger – und Anlieferungsbereiche fertiggestellt. Diese Flächen werden über eine großzügige Treppenanlage im Süd-Westen aus Richtung Centro sowie über eine befahrbare Rampe im Nord-Osten angedient.

Parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze und dem zum weiteren Ausbau vorgesehenen Fuß- und Radweg entlang dem Rhein-Herne-Kanal ist eine weitere befahrbare Feuerwehrtrasse vorgesehen. Das Fuß- und Radwegenetz soll durch eine neue Hebebrücke über der Marinamündung durchgeführt werden.

Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Konzept zur Marina Oberhausen basiert auf 3 Grundprinzipien.

Fassung der Marina

Die bereits im Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Fassung der Marina durch das Sea-Life-Aquariums und die neuen Baufelder südlich und östlich der Marina wird bestärkt. Die Marina ist nicht nur das großzügige Highlight des Marina-Boulevards zwischen CentrO und dem künftigen Familien-Allwetterbad, sondern ist schon heute als attraktiver Anlaufpunkt für die Anhänger des Freizeitsports in der gesamten Ruhrregion bekannt. Durch die unterschiedliche Höhenlage des Areal, angefangen von der Wasseroberfläche, über die Kaimauern bis hin zu den vorgelagerten und integrierten Terrassen der angrenzenden Gebäude, entsteht eine reizvolles Ensemble. Mit der Zweigeschossigkeit in den flankierenden Gebäuden entwickelt sich eine maßhaltige und unverwechselbare Gesamtsituation mit maritimem Charakter. Die Realisierung einer Brücke über die wasserseitige Zufahrt zur Marina schafft nicht nur einen Lückenschluss im Fuß- und Radwegenetz der Region, sondern ermöglicht auch ein durchgängiges Flanieren um die Marina.

Der Marinaboulevard

Um die Verbindung der östlich angrenzenden Grundstücksflächen mit der Marina sicherzustellen wird in Verlängerung der südlichen Marinakante ein neuer kontinuierlicher Fußgängerboulevard bis hin zur Osterfelder Straße vorgesehen. Das andere Ende des Marinaboulevards knüpft an die vorhandenen Freiraumstrukturen und Wegeverbindungen des CentrOs an. Dieser Boulevard erhöht die städtebauliche Markanz, die visuelle Wahrnehmbarkeit und letztendlich vor allen die Erreichbarkeit der Marina. Die angrenzenden Nutzungen erhalten mit dem Marinaboulevard eine hochwertige

Entrésituation und Adresse. Auf halben Weg erhalten das Familien-Allwetterbad und die Marina umgebenen Nutzungen einen überdachten Zugang.

Die grüne Seite

Das Pendant zum Marinaboulevard bildet der Bereich zwischen Boulevard und Rhein-Herne-Kanal. Er beeindruckt durch die vorhandenen Grünstrukturen und den unmittelbaren Bezug zum Wasser des Rhein-Herne-Kanal. Die klaren Raumkanten des Marinaboulevards werden hier in weichere Formen überführt. Die wasserbezogenen Nutzungen finden hier ein bereits vorgeprägtes Umfeld. Vielfältige Blickbeziehungen und freie Wegeführungen bilden die Grundlage für die Freiraumzonen des Familien-Allwetterbades. Das Bad und die Therme sind im Inneren zum Wasser und den davor liegenden Freibereichen orientiert.

Geschossigkeit / Gestalterische Prägung

Die Gebäude auf dem Plangebiet weisen eine Maximalhöhe von ca. 20 Meter auf. Die Höhe lehnt sich an die umgebenen, städtebaulichen Bausteine an. Entsprechend der verschiedenen Nutzungen und deren notwendigen Geschosshöhen entstehen bei Einhaltung der Maximalhöhe verschiedene Geschossigkeiten.

Die Ausgestaltung der öffentlichen und privatwirtschaftlich organisierten Freibereiche entspricht der freizeit- und touristisch geprägten Grundausrichtung. Der Marinaboulevard und die angrenzenden Bereiche besitzen eine hohe Aufenthaltsqualität. Die zentralen Bereiche sind städtisch geprägt, die Freibereiche zum Rhein-Herne-Kanal zeigen eine naturnahe Gestaltung.

Diskussionsrunde

Herr Köhler

stellt die Frage nach der Zahl notwendiger Stellplätze und deren Unterbringung im Plangebiet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die notwendigen Stellplätze im Plangebiet sollen möglichst vollständig im geplanten Parkhaus nachgewiesen werden. Es sind hier 1.500 Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus sollen einige Stellplätze für Busse geschaffen werden. Diese sind bisher straßenbegleitend und im vorgelagerten Bereich des Parkhauses geplant.

Herr Köhler

fragt danach, wie die Planung auf Anforderungen zum Schallschutz, hier bauliche Abschirmung zur Osterfelder Straße, reagiert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung erklärt, dass ein Schallgutachten zur Zeit erarbeitet wird. Im Bereich der Osterfelder Straße stellt der städtebauliche Entwurf eine relativ geschlossene Struktur in Form von Baublöcken dar. Es sind aus städtebaulicher Sicht in diesem Bereich aber auch Sichtachsen erwünscht, die einen Blick von der Osterfelder Straße in den grünen

Freibereich ermöglichen sollen. So kann eine gewisse Transparenz hergestellt werden. Konkrete Nutzungen und damit architektonische Planungen liegen für den Bereich noch nicht vor.

Herr Karschti

fragt, nach der Entfernung zwischen Busvorfahrt und Eingang Allwetterbad, die für Schüler nicht zu groß sein darf, da das Schulschwimmen in der Regel unter Zeitdruck geschieht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Entfernung beträgt etwa 60 bis 70m und ist für Schulklassen gut zu bewältigen.

Herr Karschti

fragt, wie die angesprochenen Grünverbindungen gewährleistet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Landschaftssituation im Umfeld des Plangebiets wird aufgenommen. Das Plangebiet ist über einen angrenzenden Fuß- und Radweg entlang des Rhein-Herne-Kanals angebunden. Entlang des Rhein-Herne-Kanals bestehen lineare Grünverbindungen, die durch die Planungen nicht unterbrochen werden. Im Plangebiet erfolgt die kammerartige Aufweitung dieser linearen Strukturen, insbesondere durch die Frei- und Grünbereiche des Allwetterbads, der Therme und der gewerblichen Sportanlage. Auf die Bebauung des nördlichen Marinarands wird verzichtet, so dass hier die offene Situation bestehen bleibt. Durch die Planung einer Brücke über die Marinaeinfahrt wird ein Lückenschluss des o.g. Fuß- und Radwegs hergestellt. Darüber hinaus besteht unmittelbar westlich des Plangebiets eine Verbindung über eine Brückenanlage Richtung Norden (Garten Osterfeld) und ein Fuß- und Radweg Richtung Süden in das CentrO-Gelände hinein. Durch die Planung wird die Schaffung bzw. Verbesserung entsprechender Querungsmöglichkeiten über die Osterfelder Straße und damit eine Verbesserung der Verbindungsfunktionen zur östlichen Siedlung im Bereich Ripshorster Straße angestrebt.

Herr Karschti

fragt, welche Auswirkungen (Lärm) von der A42 zu erwarten sind?

Stellungnahme der Verwaltung

Immissionen im Plangebiet sind bekannt. Es liegen bereits Gutachten zu den bestehenden bzw. aufgehobenen Bebauungsplänen vor. Die Verwaltung erklärt, dass zur Zeit ein Schallgutachten erarbeitet wird, das die Aktualisierung der bestehenden Erkenntnisse und die Abstimmung auf die jetzige Planungssituation zur Aufgabe hat. Da die bisherigen Bebauungspläne die Errichtung von Wohnbebauung zum Ziel hatten, wird zunächst davon ausgegangen, dass die aktuell geplanten freizeitbezogenen und gewerblichen Nutzungen von der bestehenden Lärmimmission nicht beeinträchtigt werden. Auswirkungen durch die Planung sind ebenfalls Gegenstand der Untersuchung.

Herr Nieswandt

fragt nach der Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet ist heute schon durch Buslinien angebunden. Im Bereich der bestehenden Wendeanlage liegt die Bushaltestelle „Sealife". Mit der Entwicklung des Plangebiets ist ebenso die Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben über eine Verbesserung der Anbindung vorgesehen.

Frau Wittmann

fragt nach der vorgesehenen Dachgestaltung und ob die Anlage von Gründächern geprüft wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bisherigen Erkenntnisse zur Gestaltung der Dächer der geplanten Anlagen werden erläutert. Die Anregung zur Anlage von Gründächern wird aufgenommen.

Frau Wittmann

fragt nach der Bebauungsdichte. Vom Boulevard und von der Osterfelder Straße fehle der Blick in die Landschaft.

Stellungnahme der Verwaltung

Das städtebauliche Dichtekonzept wird erläutert. Im Konzept ist ein städtebaulicher Kontrast von der dichten, strengen Bebauung am Boulevard und an der Osterfelder Straße und einer offenen, landschaftsbezogenen Gestaltung im Bereich des Rhein-Herne-Kanals gewünscht. Durch den Boulevard wird der Blick vom Eingangsbereich an der Osterfelder Straße auf die Marina als eines der Schlüsselprojekte gelenkt. Die im Eingangsbereich vorhandenen und erhaltenswerten Bäume sollen weitmöglichst erhalten bleiben. Die Dachkante der Gebäude am Boulevard soll gradlinig, die Dachkante zum nördlichen Freibereich soll geschwungen ausgeführt werden. Die darunter liegenden Fassaden können frei gestaltet und somit aufgebrochen werden, um ein entsprechendes Spannungsfeld herzustellen.

Herr Karschti

erkundigt sich nach dem angestrebten Zeitablauf für die Realisierung der Planung und ob eine gemeinsame Errichtung der Gebäude vorgesehen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Zeit werden Gespräche mit verschiedenen Investoren geführt. Ziel ist die vertragliche Sicherstellung einer gemeinsamen Baufertigstellung, wobei die Errichtung des Allwetterbads den Rahmen darstellt. Hiermit sollen „Dauerbaustellen" bzw. Brachflächen vermieden werden. Die Planungen laufen in enger Zusammenarbeit aller Beteiligter (OGM, OBG, Bereich Stadtplanung, Fachplaner, Architekten) unter Einbindung der Investoren. Der

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ist für April 2007 vorgesehen, was einen sehr engen Zeitablauf darstellt. Die Bauzeit des Allwetterbads wird mit ca. 15 Monaten terminiert, so dass mit einer Fertigstellung im Oktober 2008 gerechnet wird.

Herr Köhler

erkundigt sich nach der Mindestgröße für die Außenfläche des Allwetterbads.

Stellungnahme der Verwaltung

Vorschriften zur Mindestgröße der Freiflächen sind nicht bekannt oder einschlägig. Bei dem Bad handelt es sich um ein Hallenbad mit der Möglichkeit der Nutzung von Freiflächen. Nach den jetzigen Planungen sind die Freiflächen großzügig dimensioniert.

Herr Karschti

fragt, ob eine Energiebilanz der Gebäude erstellt wurde und ob die Nutzung alternativer Energien angedacht ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Energiebilanz liegt nicht vor. Das Allwetterbad ist so geplant, dass sehr große Sonneneinstrahlungen vermieden werden. Hiermit kann der Energieaufwand zur Klimatisierung (Vermeidung der Überhitzung) der Anlage verringert werden. Die weitere Anregung wird aufgenommen.

Herr Karschti

fragt nach dem geplanten Bauvolumen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich der Marina und des Allwetterbads werden voraussichtlich zwei- bis dreigeschossige Gebäude entstehen. Der Sprungturm des Schwimmbads überragt nach bisheriger Planung die sonstige Dachlandschaft in diesem Bereich und wird voraussichtlich ca. 15m erreichen. Das Parkhaus und die Bebauung an der Osterfelder Straße wird mit ca. drei bis fünf Geschossen angenommen. Im Bebauungsplan sollen maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt werden.

Herr Karschti

fragt nach dem Umgang mit Altlasten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bodenschadstoffsituation des Geländes ist bekannt. Dieser Aspekt war Inhalt der vorangegangenen Bauleitplanverfahren und wird ebenso im aktuellen

Aufstellungsverfahren geprüft. Da sich mit der aktuellen Planung die Empfindlichkeit der zulässigen Nutzung reduziert (vormals Wohnbebauung) wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Nutzungseinschränkungen und Sanierungserfordernisse auftreten.

Ende der Bürgerversammlung: Herr Bezirksvorsteher Loege beschließt die Bürgerversammlung um 19:30 Uhr

Protokoll, Bochum 22.09.2006: Bodo Matjeka (bms Stadtplanung)