

Online-Bürgerveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 742 – Alsterfeld – am 31.03.2022

Teilnehmende:

- 53 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Stadt Oberhausen:

- Herr Perian (Fachbereichsleiter Stadtplanung/Verbindliche Bauleitplanung Stadt Oberhausen)
- Frau Seydel (Ökologische Planung, Untere Naturschutzbehörde Stadt Oberhausen)
- Herr Woywodt (Bereich Verkehrsplanung, Signalwesen Stadt Oberhausen)
- Herr Bezirksbürgermeister Stenkamp
- Herr Dr. Palotz (Beigeordneter des Oberhausener Stadtrats)

Firma Ten Brinke:

- Herr van der Aa
- Herr Diehl

Gutachter:

- Herr Cramer (Lärmgutachter vom Büro Graner + Partner Ingenieure GmbH, Bergisch Gladbach)
- Herr Blanke (Verkehrsgutachter Büro ambrosius blanke, verkehr.infrastruktur, Bochum)

Moderation (Büro Urbane Transformation, Oberhausen):

- Herr Prof. Dr. Selle
- Frau Dr. Thissen

Planungsbüro atelier stadt & haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH aus Essen:

- Herr Muhs
- Herr Marx

Dauer: 18.00 – 19.45 Uhr

Aufgrund der akuten COVID-19-Pandemie wurde statt einer Präsenz-Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 742 eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt.

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

Protokoll der Veranstaltung

Begrüßung

Frau Dr. Thissen begrüßt als Moderatorin alle Teilnehmenden zur Online-Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr.742 „-Alsterfeld-“.

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

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

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

Zu Beginn erfolgt eine erste Umfrage zur Betroffenheit der Teilnehmenden bzw. den Motiven für die Teilnahme an der Bürgerversammlung. Wie die Ergebnisse auf der folgenden Abbildung zeigen, nahm die Mehrheit der Teilnehmenden aus potenziellem Kaufinteresse teil.



Erläuterung des Verfahrens, des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplans

Herr Muhs stellt zunächst den formellen Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 742 vor. Er nennt anschließend die Möglichkeiten der Beteiligung der Bürgerschaft im Verfahren. Im Anschluss stellt er die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans vor. Anhand eines Ausschnitts aus dem Stadtplan erfolgt eine räumliche Einordnung des Planungsstandortes an der Straße Alsterfeld.

Die zurzeit brachliegende Fläche mit einer Größe von ca. 1,0 ha einer ehemaligen Tennishalle liegt südwestlich im Stadtgebiet südlich der Straße Heiderhöfen, westlich der Bebelstraße und ist über die Straße Alsterfeld erschlossen. Südlich grenzt eine Bahntrasse an (Styrumer Pfad II), welche zwar stillgelegt, jedoch noch nicht entwidmet ist. Im Umfeld des Plangebietes finden sich vor allem westlich anschließend gewerbliche Nutzungen, ansonsten ist es überwiegend von Wohnbebauung umgeben.

Ziel der Planung ist eine Nachnutzung der brachliegenden Sportanlage durch Neuordnung und Aufwertung im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nutzung. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Einfamilienhausbebauung, die als Doppel- und Reihenhauseinheiten umgesetzt werden. Insgesamt sollen so 25 Hauseinheiten unter Berücksichtigung von Maßnahmen für eine klimaschonende Wohngebietsentwicklung entstehen. Dabei werden als Hauptplanungsziele die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete, die Regelung der notwendigen Erschließung und die Sicherung hochwertiger Freiflächen verfolgt. Zudem ist die Einbringung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Umfeld unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung der Fuß- und Radwegeverbindung Styrumer Pfad II ein zentrales Anliegen der Planung. Das Planungsvorhaben ist Teil des Förderprogramms „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ und berücksichtigt als solches dezidierte Anforderungen und Kriterien hinsichtlich der städtebaulichen Planung, einer energieoptimierten Gebäudeplanung sowie der Qualitätssicherung.

Die Planung wird in Bezug zu übergeordneten Planungsinstrumenten (Entwurf des Regionalplans, Regionaler Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept) gesetzt. Der Bebauungsplan ist aus den darin vorhandenen Darstellungen entwickelbar. Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Daher muss zur Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. An das Plangebiet grenzt im Süden der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 668 „Styrumer Pfad II -Mitte-“ an, mit welchem als Hauptplanungsziele die Sicherung der ehemaligen Bahnstrecke als Fuß- und Radweg sowie die Sicherung der Grünverbindung und Prüfung von Standorten für die wohnortnahe Erholung verfolgt werden.

Weiter erläutert Herr Muhs anhand mehrerer Fotos die Bestandssituation vor Ort. Hierauf erfolgt die Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes. Nach Abbruch der noch vorhandenen Gebäudesubstanz sollen auf der Fläche insgesamt 25 Hauseinheiten realisiert werden, davon 18 als Doppelhaus- und sieben als Reihenhauseinheiten. Zur energetischen Optimierung der Siedlung erfolgt die geplante, zweigeschossige Bebauung in stringenter Südausrichtung. Insgesamt sind fünf Gebäudezeilen vorgesehen, die jeweils zwischen zwei Hauseinheiten im Norden und bis zu acht Doppelhauseinheiten im mittleren Planbereich umfassen. Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer geplant, sodass das geplante Wohnquartier ein einheitliches Erscheinungsbild erhält und gute Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaikanlagen bietet. Mit der vorgesehenen Dachform lehnt es sich zudem an die vorhandene Bebauung in der Umgebung an.

Die Erschließungsstraße verschwenkt westlich im Plangebiet nach Norden und mündet in einer Platzfläche, von welcher aus die angrenzenden Baufelder erschlossen werden können. So dient sie zum einen als Wendeanlage, zum anderen als Aufenthalts- und Kommunikationsort i. S. einer multifunktionalen Gestaltung. Das städtebauliche Konzept liegt generell in zwei Straßenausbauvarianten der Straße Alsterfeld vor, von welcher aus das Plangebiet über die Bebelstraße von Südosten aus erschlossen wird. Die Variante 1 sieht einen

Beibehalt des heutigen Ausbaus der Straße Alsterfeld vor. In Variante 2 ist die Straßenfläche „Alsterfeld“ in nördliche Richtung aufgeweitet und ermöglicht so einen durchgängigen, neu geordneten Straßenausbau. Gegenüber Variante 1 können so 3 zusätzliche Besucherstellplätze geschaffen werden. Eine erneute Prüfung dieser Variante wurde von der Verwaltung zugesagt. Welche Variante am Ende im Bebauungsplan festgesetzt wird und in welchem Umfang der Ausbau erfolgt, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens abgestimmt.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlicher Erschließung entsteht somit eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Mit der vorgesehenen Anordnung der Gebäude, Grundstücke und notwendigen Erschließungsflächen werden überschaubare und gegliederte Räume entwickelt, die für das neue Wohngebiet angemessen sind.

Die Grundsätze des städtebaulichen Konzeptes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Umgebung angepasste bauliche Ergänzung,
- Ausweisung von Wohnbauland in angemessenem Maß,
- Zeitgemäßes, umweltverträgliches Bauen,
- Berücksichtigung der Belange einer klimagerechten Stadtentwicklung.

Eine Verflechtung des Wohngebietes mit dem Umfeld soll perspektivisch durch eine Anbindung an die im Süden angrenzend an das Plangebiet anvisierte Rad- / Fußwegeverbindung erfolgen. Die Umsetzung ist jedoch von einer tatsächlichen Entwidmung der Bahntrasse abhängig und kann daher zurzeit nur als Planungsziel aufgenommen werden. An diesem Anknüpfungspunkt wird zusätzlich eine Gemeinschaftsfläche angeordnet, die den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes als Aufenthalts- und Freizeitstandort dienen soll.

Herr Diehl (Zuständiger Projektentwickler der Ten Brinke Group B.V.) erläutert im Anschluss das Konzept der Klimaschutzsiedlung und das Energiekonzept. Das Projekt mit dem Status einer „Klimaschutzsiedlung NRW – in Planung“ begründet sich im Wesentlichen auf die folgenden Maßnahmen, die bei der Umsetzung des Projektes Berücksichtigung finden:

- Errichtung der Gebäude im Dreiliter-Standard und als KFW 55-Haus
(Der Dreiliter-Standard bezieht sich dabei auf den Energiegehalt von 3 Liter Heizöläquivalent. Ein Dreiliter-Haus hat demnach einen Energieverbrauch von rund 30 kWh pro Jahr und Quadratmeter)
- Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlagen auf den nach Süden ausgerichteten Dächern
- Wärmeversorgung durch ein Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Der durch das BHKW erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist
- Fußbodenheizung in den Häusern
- Die Häuser werden konsequent nach Süden ausgerichtet
- Garagendächer werden mit einer Dachbegrünung versehen
- Es erfolgt ein einheitliches Grünraumkonzept mit einer Grünfläche im Südwesten, der Einfriedung der Gärten durch Hecken zu den Verkehrsflächen und der Gestaltung/ Begrünung der westlich angrenzenden Mauer.

Diskussion

Chat-Themen:

Folgende Themenbereiche wurden im parallellaufenden Chat von den Teilnehmenden genannt:

Lärmschutz

- Wären für einen **möglichen Bahnverkehr Lärmschutzmaßnahmen** erforderlich, sofern der Styrumer Pfad entgegen der Erwartung doch von der Deutschen Bahn reaktiviert werden sollte?
- Wird vorsorglich an einen entsprechenden erforderlichen **Platzbedarf** gedacht?
- Gibt es ein Gutachten zum Verkehrslärm durch die **Bahnstrecke östlich der Bebelstraße**?

Straßenerweiterungen - Zufahrtsmöglichkeiten- Parkplätze

- Wie soll die **Straßenerweiterung** aussehen?
- Die linke Zufahrt zum Gebäude Alsterfeld 12 ist nicht mehr möglich. Weiterhin zukünftig sechs Stellplätze in Blickrichtung zu bekommen, hier ist kein Vorteil ersichtlich.
- Ist eine **Lärmschutzwand** geplant?
- Die Grundstücke vor den Häusern Alsterfeld 4-8 stehen nicht zur Verfügung. Somit bleibt nur eine **Breite** von weniger als 2,90. Wie sollen **LKWs und Rettungsfahrzeuge** durchkommen?
- Wie wird es bewertet, wenn eine **zentrale Parkieranlage** für Anwohner und Besucher erstellt würde, um den Individualverkehr innerhalb des Quartiers zu verringern?
- Bei 200 Kfz ist mit **Rückstau** auf der Bebelstraße zu rechnen. Auch bei Stoßzeiten.
- Die **Parkplatzsituation auf/an der Bebelstraße** ist angespannt. Parkverbote steigern nicht die Akzeptanz des Bauvorhabens.
- Kann man mit **Verkehrsspiegeln** arbeiten?

Klimaschutz

- Welcher **Energieträger** wird im Blockheizkraftwerk genutzt?
- Können die Nachbargrundstücke an das **Blockzeitkraftwerk** angeschlossen werden?

Grünflächengestaltung

- Welche **Bäume** werden gepflanzt und wie **hoch** wachsen diese?
- Wie soll überprüft werden, ob sich der Träger an alle **Auflagen** hält? Der Träger hatte durch Auflagen der Feuerwehr die Verpflichtung, ein Weg rund um die vorhandene Bebauung freizuschneiden, dieses ist in einer Zeit von über 2 Jahren nicht geschehen. Wir als Anwohner haben in dieser Zeit eine explosionsartige **Vermehrung von Ratten** über dieses Gelände bemerkt.

Gebäudeplanung

- Sind die Häuser **unterkellert**?
- Gibt es bereits eine **Preisschätzung** für die Immobilien?
- Wann ist der geplante **Baubeginn** bzw. bis wann sind die Baumaßnahmen abgeschlossen?
- Wie wird das **Höhenniveau** des Neubaugebietes liegen?
- Was ist mit dem **Höhenunterschied** zwischen Neubauflächen und dem Grundstück Alsterfeld 10?
- Gibt es ein Gutachten über den **Zustand der bestehenden Gebäude**?
- Auf den Dächern habe ich nur eine Reihe von **Solarmodulen** gesehen.
- Kann man als Nachbargrundstück an das geplante **BHKW angebunden** werden?
- **Haus 2** soll eine Garage unmittelbar an das westlich angrenzende Bürogebäude erhalten. Wie ist der **Abstand**? Kann man **nachträglich** eine **Wärmedämmung** anbringen? Stimmt der Bauträger zu?
- Wie wird der aktuelle **Brandschutz der alten Tennishalle** gewährleistet?

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

Themenbereich Styrumer Pfad II

Anwohner: Der Styrumer Pfad ist ein Schandfleck in Alstaden, dient als Müllablagefläche. Wo enden Fuß- und Radweg, wurde hinsichtlich der Flächen schon mit der Bahn gesprochen?

Herr Woywodt erläutert, dass die Bahn die Reaktivierung alter Strecken prüft, der Styrumer Pfad in der Tat noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist und theoretisch jederzeit wieder in Betrieb gesetzt werden kann. Voraussetzung für die Errichtung eines Fuß- und Radweges ist die Freistellung von Bahnbetriebszwecken und Zustimmung zur Stilllegung seitens der Bahn. Zurzeit laufen dazu Prüfungen durch die Bahn. Zum Thema Reinigung der Flächen bzw. der Abladung von Müll ist festzuhalten, dass öffentliche Grundstücke regelmäßig besichtigt werden, eine Reinigung seitens der Stadt Oberhausen jedoch auf Fremdgrundstücken nicht erfolgt.

Herr Perian ergänzt, dass die laufende Prüfung ehemaliger Bahntrassen Teil einer allgemeinen und deutschlandweit laufenden Widmungsprüfung seitens der Deutschen Bahn ist, welche im Zusammenhang mit Klimaschutzziele und der Verkehrswende durchgeführt wird. Eine Reaktivierung der Bahnfläche wird an dieser Stelle allerdings als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Die Stadt erwartet, dass die Schließung der Radwegeverbindung Styrumer Pfad II und weiter in Richtung Duisburg, so wie es in der Regionalen Radverkehrsplanung des Regionalverbands Ruhr (RVR) vorgesehen ist, erfolgen kann. Allerdings verzögert sich eine Umsetzung durch die laufenden Prüfverfahren.

Themenbereich Erschließung, Straßenausbauvarianten und Baumplanung

Anwohnende Alsterfeld 12: Angst vor Verschattung des Grundstücks durch im städtebaulichen Konzept eingezeichneten Bäume. Unverständnis, dass sich die durchgeführte Verschattungsanalyse für die neu geplanten Gebäude scheinbar nicht auf das Grundstück Alsterfeld 12 bezieht, da hier 3 Baumstandorte angrenzend vorgesehen sind. Desweiteren Kritik, dass südlich ihres Grundstücks 6 Stellplätze geplant sind. Zudem würde eine bestehende Zweitzufahrt der Anwohner durch die geplante Stellplatzanordnung westlich des Grundstücks zugebaut werden. Die Dimensionierung der Straßenausbauvariante 1 für ein Feuerwehrfahrzeug sei durch die Anordnung der dort vorgesehenen 2 Stellplätze nicht ausreichend.

Herr Muhs führt bezüglich der beiden Straßenausbauvarianten aus, dass die Erschließung zunächst anhand der vorhandenen Situation geplant wurde und diese den technischen Anforderungen der Stadt Oberhausen entspricht sowie hinsichtlich der erforderlichen Stellplatzanzahl ausreichend ist (Variante 1).

Herr Diehl ergänzt, dass die Variante 1 so dimensioniert ist, dass diese auch für das Durchfahren von Müll- oder Rettungsfahrzeugen ausreicht und dem technischen Standard entspricht. Durch die in dieser Variante vorgesehenen 2 Stellplätze in der Straße Alsterfeld wird auf die Bestandssituation eingegangen, in welcher die Straße bereits heute auch zum Parken genutzt wird. Er unterstreicht, dass es sich bei Variante 2 um eine Optimierung handelt, welche auf Wunsch der Stadt mit aufgenommen wurde, daraus jedoch kein zwingendes Umsetzungserfordernis hervorgeht.

Herr Perian unterstreicht, dass es sich bei Variante 2 um eine städtebauliche Vorzugsvariante für eine klarere Gliederung und Führung der Straße handelt. Er betont, dass Variante 1 nochmal hinsichtlich der Ausbauplanung geprüft und das Ergebnis dokumentiert wird und dies, ebenso wie die Verschattungsstudie, online zur öffentlichen Einsichtnahme eingestellt wird. Zu der Thematik wird ein ergänzendes gemeinsames Gespräch angeboten.

Frau Seydel geht auf die Frage zu den geplanten Bäumen ein. Die genaue Auswahl der Bäume muss noch im weiteren Verfahrensverlauf mit dem Vorhabenträger abgestimmt werden. Die Anregung wird aufgenommen und berücksichtigt, für eine Detailabstimmung befindet sich das Verfahren noch in einem zu frühen Stadium.

Teilnehmer (angrenzendes Betriebsgrundstück Heiderhöfen 23): Frage zu vorgesehenen Baumpflanzungen, voraussichtliche Höhe der Bäume, Einhalten der Abstandsflächen und möglichen Einschränkungen zur Nutzung von Photovoltaik.

Frau Seydel betont, dass die Bedenken aufgenommen werden und die Frage zu den Baumstandorten und der konkreten Auswahl von Baumarten geprüft und mit dem Investor Ten Brinke zusammen besprochen wird.

Themenbereich Brandschutz und Freischnitt

Teilnehmer: Bedenken, dass Brandschutz am Bestandsgebäude (Tennishalle) nicht ausreichen könnte. Freischnitt am Bestandsgebäude nach Auflagen durch die Feuerwehr zwar erfolgt, aber nicht ausreichend und nicht um die Halle herum, sodass eine Anfahrbarkeit durch die Feuerwehr in dem Bereich nicht möglich wäre. Problematik durch Wildwuchs und das vermehrte Aufkommen von Ratten.

Herr Diehl: Der Rückschnitt des Bewuchses ist entsprechend den Anforderungen der Feuerwehr erfolgt.

Herr Selle fasst zusammen, dass die Hinweise zu den aufgezeigten Problematiken aufgenommen werden.

Herr van der Aa (Projektentwicklung Ten Brinke): Gebäude wurde von sämtlichen Versorgungsleitungen abgetrennt. Es findet eine regelmäßige Besichtigung der Tennishalle statt.

Themenbereich Energieversorgung

Teilnehmer: Welche Energieträger sollen eingesetzt werden? Gibt es Anschlussmöglichkeiten für Nachbarn?

Herr Diehl: Für das BHKW ist als Energieträger zurzeit Gas vorgesehen. Aktuell bestehen aber noch keine konkreten Planungen mit Zulieferern. Mögliche Entwicklungen zu nachhaltigeren Energieträgern sind noch abzuwarten. Auch mögliche Anschlussoptionen für Nachbarn sind erst bei einer weiter fortgeschrittenen Planung absehbar und prüfbar.

Teilnehmer: Frage zum Ausbau von Photovoltaik, auf Konzeptbildern nur einreihig eingezeichnet, Anregung zu schnellerem und effizienterem Ausbau.

Herr Selle: Wird als Anregung mit zur Kenntnis genommen.

Teilnehmer: Anregung, EVO als Zulieferer und Fernwärmepotenzial mitzubedenken.

Herr Selle: Wird als Anregung mit zur Kenntnis genommen.

Themenbereich angrenzende Bestandsbebauung und Höhenunterschiede

Teilnehmer (angrenzendes Betriebsgrundstück Heiderhöfen 23): Statikschutz der angrenzenden Bebauung, wird dazu ein Gutachten erstellt? Wenn die Erschließungsstraße neu gebaut wird, welches Höhenniveau wird die Straße haben und ergibt sich daraus ein Abdichtungserfordernis des angrenzenden, nicht unterkellerten Gebäudes?

Herr Diehl: Ein Gutachten wird nicht erstellt. Im Zuge der Baumaßnahme wird eine Bestandsaufnahme gemacht und dabei auf eine Nicht-Beschädigung der angrenzenden Gebäude geachtet. Es erfolgt kein direkt angrenzender Straßenausbau, ein entsprechender Grünstreifen zwischen Straße und Bestandsgebäude ist vorgesehen.

Hinsichtlich des Höhenniveaus wird sich an der Straße Alsterfeld orientiert. Insofern entspricht die Planhöhe in etwa der Höhe der bestehenden Straße.

Zum Thema Abdichtung erläutert Herr Diehl, dass eine Entwässerung auf Nachbargrundstücke nicht gestattet ist, sodass das anfallende Regenwasser auch auf dem Plangrundstück versickert werden muss.

Herr Perian ergänzt, dass im Rahmen des Erschließungsvertrages eine genaue Regelung hinsichtlich der Ausbauplanung erfolgt. Auch Details zur Entwässerungsplanung erfolgen erst im weiteren Verfahrensverlauf und können zum jetzigen Stand der frühzeitigen Beteiligung noch nicht beantwortet werden.

Herr Selle schlägt zur Klärung weiterer Fragen zu diesem Themenbereich einen Vor-Ort-Termin vor.

Frau Seydel ergänzt, dass hinsichtlich des Höhenniveaus entsprechende Schnitte von der Firma Ten Brinke vorliegen. Fragestellungen zu Höhenversprüngen, auch bezogen auf das Haus Alsterfeld Nr. 10, sind der Stadt bekannt und werden im weiteren Verfahrensverlauf auch im Detail geklärt. Hierzu muss eine Bestandsaufnahme der Höhen zu dem hier angesprochenen westlich benachbarten Grundstück Heiderhöfen 23 nachgereicht werden.

Themenbereich Gebäude / Grundstücke

Teilnehmer: Sind die geplanten Gebäude unterkellert? Wann ist der Baubeginn vorgesehen? Sind Kaufpreise absehbar?

Herr Diehl: Die Gebäude werden mit Keller geplant.

Aussagen zu Kaufpreisen können noch nicht getroffen werden. Diese werden an Interessenten zu gegebener Zeit mitgeteilt.

Ein Baubeginn hängt von einem rechtskräftigen Bebauungsplan ab, sodass hier zunächst das Bauleitplanverfahren weitergeführt und zu Ende gebracht werden muss.

Themenbereich zentrale Parkierungsanlage

Teilnehmer (Hr. Palotz, Beigeordneter Stadt Oberhausen): Prüfung und Anregung zur Alternativvariante einer zentralen Parkplatzanlage im Bereich der „multifunktionalen Fläche“ des städtebaulichen Konzeptes, um so die Parkplätze zentral zu bündeln und so in den Randbereichen bzw. entlang der Erschließungsstraße mehr Platz zu gewinnen. Bitte um Umfrage im Chat zu diesem Thema.

Herr Perian führt aus, dass diese Idee bereits in der Konzeptionierung mit bedacht wurde. [Umfrage dazu s. u.]

Themenbereich Lärmschutz

Teilnehmer: Werden vorsorglich Lärmschutzmaßnahmen bedacht für den Fall, dass es zu einer Reaktivierung der Bahntrasse kommt? Wird ein Lärmgutachten zur Bahnstrecke östlich der Bebelstraße erstellt?

Herr Cramer: Die vorhandene Wohnbebauung an der Bebelstraße sorgt für eine ausreichende Abschirmung der auftretenden Lärmemissionen der Bahnstrecke östlich der Bebelstraße. Sollte die Bahnlinie am Styruer Pfad reaktiviert werden, ist ein ausreichender Schutz durch eine Lärmschutzwand möglich.

Teilnehmer (angrenzendes Betriebsgrundstück Heiderhöfen 23): Ist ein ausreichender Lärmschutz des westlich angrenzenden Gebäudes im Zuge des entstehenden Verkehrs durch das Wohngebiet gewährleistet, kommt es zu Vibrationen am oder im Bestandsgebäude?

Herr Cramer: Der Verkehr nimmt sukzessive nördlich Richtung Plangebietsrand ab. Das Schalldämmmaß der massiv gemauerten Außenwand des angrenzenden Bürogebäudes ist ausreichend, zudem befinden sich auf dieser Seite keine Fenster. Eine Störung des Büros durch PKW-Verkehr im Plangebiet ist auszuschließen. Auswirkungen infolge Vibrationen sind u.a. aufgrund der nur geringen gefahrenen Geschwindigkeit auszuschließen.

Herr Selle schlägt zur Klärung weiterer Fragen zu diesem Themenbereich einen Vor-Ort-Termin vor.

Themenbereich Verkehr, Rückstaugefahr

Teilnehmer: Bei 200 Kfz wird Gefahr von Rückstau auf der Bebelstraße, insbesondere bei Stoßzeiten, gesehen.

Herr Blanke: Berechnungen haben ergeben, dass es zu keinem Rückstau kommen wird, die Verkehrsqualität am Einmündungsbereich zur Bebelstraße ist sehr gut.

Teilnehmer: Anregung, dass eine Ampelanlage an der Einmündung zur Bebelstraße aufgrund der schlechten Sichtbarkeit sinnvoll sein könnte.

Herr Blanke verweist auf das Gutachten, indem ein Freihalten der Sichtfelder empfohlen wird. Infolgedessen kann bei der weiteren Planung ein Entfall von Stellplätzen für die Gewährleistung des Sichtfeldes erforderlich werden. Eine Ampelanlage ist aber nicht erforderlich.

Themenbereich Gemeinschaftsgrünfläche

Teilnehmer: Wer ist für die Pflege der Fläche zuständig?

Frau Seydel erläutert, dass die Grünfläche im derzeit vorliegenden Entwurf als private Grünfläche dargestellt ist. Somit wären die zukünftigen Grundstückseigentümer der Häuser gemeinsame Besitzer der Fläche, somit müsste die Pflege auch durch die Eigentümer erfolgen.

Teilnehmer (angrenzendes Betriebsgrundstück Heiderhöfen 23): Ist der bestehende Rettungsweg im Verlauf nördlich der Gemeinschaftsgrünfläche berücksichtigt?

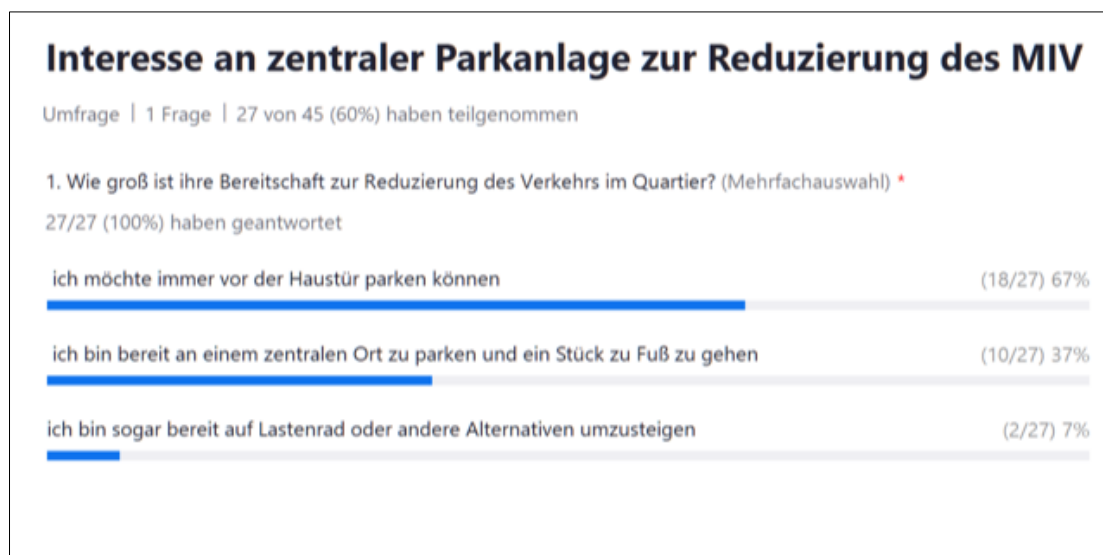
Herr van der Aa: Der Hinweis wird aufgenommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt. Ein Erhalt des Rettungsweges wird gewährleistet.

Abschließende Zusammenfassung

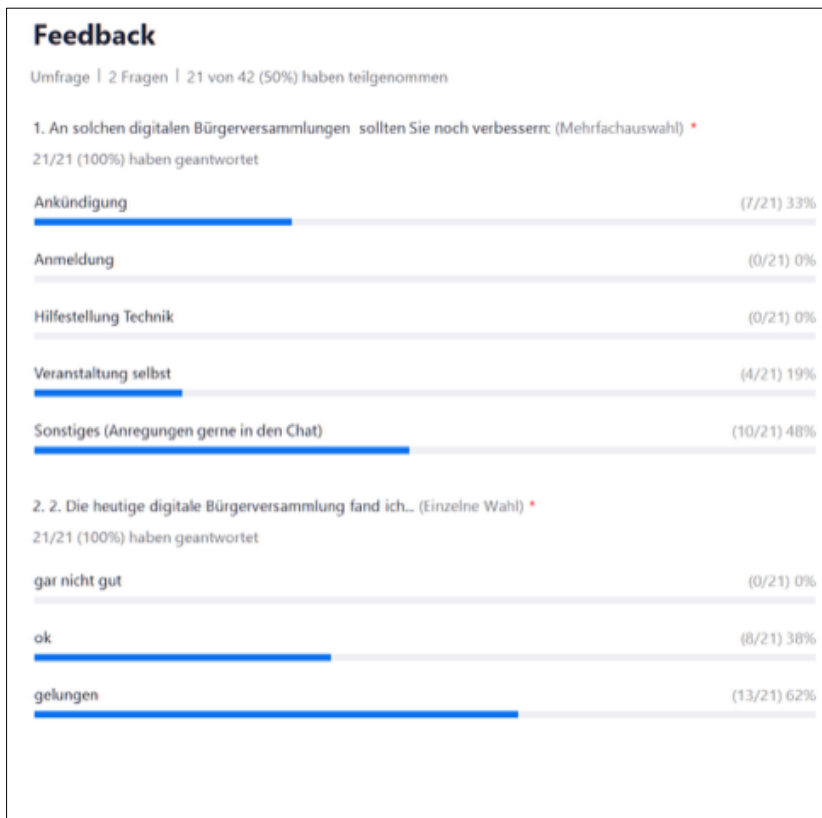
Frau Dr. Thissen fasst noch einmal alle Themen der Diskussion auf einem Tableau / einer Moderationswand zusammen (s. Anlage).

Umfrage

Die angeregte Umfrage zum Thema einer zentralen Parkieranlage wird durchgeführt mit dem Ergebnis, das eine deutliche Mehrheit der Teilnehmenden diese Alternativvariante nicht bevorzugt und gerne immer vor der Haustür parken können möchte.



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



Schlusswort

Herr Perian erläutert, dass die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen in Form eines Protokolls zusammengefasst werden und ein Einbezug der Anregungen in die Planung im weiteren Verfahren geprüft wird. Mit den Anregungen und Stellungnahmen aus der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie den Ergebnissen der noch zu erstellenden Gutachten und Untersuchungen wird dann der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet, der dann wiederum Grundlage des nächsten Verfahrensschritts – der öffentlichen Auslegung – sein wird.

Herr Bezirksbürgermeister Stenkamp bedankt sich bei allen Teilnehmenden für den konstruktiven Austausch und für die vorgebrachten Anregungen, die sicherlich dazu beitragen werden, an dieser Stelle ein qualitativ hochwertiges neues Wohngebiet in Alstaden entwickeln zu können.

Angefertigt, 08.06.2022

pm

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Das nehmen wir mit, das geben wir weiter!

Stadt Oberhausen Bebauungsplan Nr. 742 - Alsterfeld -

Städtebauliches Konzept mit Grünordnungskonzept

Styrmer Pfad

Styrmer Pfad? Wo enden Fuß- und Radweg?

Die Bahn prüft, ob alte Strecken zu reaktiviert werden sollen. Der Styrmer Pfad ist noch nicht entwickelt, kann jederzeit wieder in Betrieb genommen werden

Analysen des Eigentümers Bahn sind abzuwarten. Ergebnis abwarten, ob Rad- und Fußweg umsetzbar ist

(Erwartung von RVR und Stadt OB, dass Entwicklungsvorgang erfolgt, aber es dauert)

Der Pfad sei ein Schandfleck, jedoch: Stadt OB reinigt nicht auf Flächen in fremdem Eigentum

Erschließung V1 + V2

Erschließung V1 und V2

Variante 1 ist realisierbar und funktioniert in allen Hinsichten nach den technischen Regeln und Flächenbedarfen

2 Stellplätze wurden angeordnet, weil Autos im Moment dort parken > das soll aufgegriffen werden

Anregung zu einer zentralen Parkierungsanlage zur Minimierung des MIV

Variante 2 ist die städtebauliche Vorzugsvariante der Stadt Oberhausen aufgrund klarer Straßenführung

für die Straßenplanung wird es noch eine technische Prüfung geben

Rückstau zur Bebelstraße ist laut Gutachten nicht zu erwarten

Neubauten/ Nachbargrundstücke

Werden die bestehenden, angrenzenden Gebäude zugestrichen? Sind Erschütterungen durch Straßenausbau oder Beschädigungen zu befürchten?

Höhenabgleich mit Nachbargebäude (Bodenplatte und Abdichtung/ Feuchteschutz) Nachbargrundstück Heiderhöfen

Straße grenzt nicht an Fundament an // Höheniveau von Alsterfeld ausgehend, wenig Veränderungen // Versickerung auf eigenem Grundstück

Unterkellerung der Gebäude ist geplant

TN: Geländegefälle von ca. 1.5m beachten

Technische Prüfungen erfolgen in weiterer Ausarbeitung

Baubeginn - abhängig von zweiter Verfahrensstufe

Preise können beim Bauträger angefragt werden

Energie

Solarmodule auf den Dächern? Empfehlung mit PV-Entwicklung weiterzugehen

Blockheizkraftwerk (BHKW): Welche Energieträger sollen eingesetzt werden? > bislang Energieträger Gas geplant, ggf. Alternativen aufgrund Ukrainekrise prüfen

Gäbe es Anschlussmöglichkeit für Nachbarn? > Wenn BHKW dimensioniert wird, kann das geprüft werden

Hinweis mit evo zu reden und über Fernwärme nachzudenken

Bäume/ Schatten

Baumfrage - welche Bäume werden angepflanzt

Oberhausener Standard für Straßenbäume, Regeln für Bäume an Grundstücksgrenzen

unmittelbar Betroffene sollen mit einbezogen werden bei der Baumfrage

es ist nicht das Ziel Anrainer ins Dunkle zu bringen, hier werden Schattenanalysen zur Verfügung gestellt

wie schnell und hoch werden die Bäume sein? > PV-Anlagen-Bau in der Nachbarschaft berücksichtigen

Ist-Zustand

Frage an Eigentümer: Baumpflege - es wird seit Jahren nichts mehr freigeschnitten, Träger hat Auflage von FW erhalten, dass freigeschnitten werden muss > Sicherheit und Ratten

Träger sagt, dass freigeschnitten worden sei: TN entgegnet, dass Freischchnitt nicht ausreichend ist > vor Beginn des Bauprozesses friedliche Lösung finden

Gemeinschaftsfläche

Rettungsweg des Nachbargrundstücks führt auf Gemeinschaftsfläche > soll erhalten bleiben

Gemeinschaftsfläche im Privateigentum, ist von Eigentümern zu pflegen

Lärm

Lärm, Schall und Vibrationen

Wie wirkt sich der Verkehr auf die Nachbargebäude aus?

PKW-Verkehr hier verkehrsberuhigt, es sind keine Auswirkungen auf Büros zu erwarten

Straßenausbauvariante 1: Beibehalt des Ausbaus der Straße "Alsterfeld"

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauplanung mbH
Halbesraße 30
45141 Essen
mail@stahp-planung.de

22.12.2021