

Online-Bürgerveranstaltung vom 07.06.2021 zum Bebauungsplan 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil)

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. 674 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 und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Protokoll der Veranstaltung

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:20 Uhr

Teilnehmende:

Ca. 100 Bürgerinnen und Bürger

Herr Stenkamp	Bezirksbürgermeister Alt-Oberhausen
Herr Dostatni	Leiter der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen
Herr Flörke-Sowa	Ingenieurbüro Stöcker
Herr Gumprich	Rewe Dortmund GmbH
Herr Holthaus	Rewe Dortmund GmbH
Herr Laakmannn	Stadt Oberhausen, Bereich Stadtplanung
Frau Seydel	Stadt Oberhausen, Bereich Umweltschutz
Herr Blümel	Stadt Oberhausen, Bereich Mobilität
Herr Steger	Stadt Oberhausen, Bereich Feuerwehr
Herr Matjeka	Planungsbüro bms Stadtplanung GbR

Moderation:

Frau Dr. Thissen
Frau Grüger
Herr Selle
Herr Paderta

Begrüßung

Frau Dr. Thissen (Büro Urbane Transformation, Oberhausen) begrüßt als Moderatorin alle Teilnehmenden zur Online-Bürgerversammlung.

Der **Bezirksbürgermeister Herr Stenkamp** begrüßt alle Anwesenden und freut sich über die hohe Zahl von Teilnehmenden. Er stellt sich und seine Funktion als Bezirksbürgermeister vor und erläutert den Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, insbesondere dass im Rahmen der heutigen Veranstaltung Anregungen aus der Bürgerschaft zum aktuell vorliegenden Planungsstand des Bebauungsplans 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 Möglichkeit der technischen Hilfe hin. Sie erläutert, warum die Stadt Oberhausen ein solches Format der digitalen Bürgerversammlung anbietet. So dient es u.a. 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 von den externen Büros vor und erläutert die „Spielregeln“ für alle, damit das Online-Format gelingen kann.

Umfrage

Darauf folgt eine kurze Chat-Umfrage, in welcher die Teilnehmenden angeben können, wie sehr sie von dem Vorhaben betroffen sind. Ergebnisse sind:

Ich bin Anwohnerin oder Anwohner aus dem konkreten Bebauungsplangebiet und bin von den Veränderungen direkt betroffen.	26 %
Ich komme aus dem Stadtteil und interessiere mich für die Veränderungen	43 %
Ich nehme an der Veranstaltung teil, weil mich das digitale Format interessiert.	9 %

Vorstellung des Planverfahrens, des Vorhabens, des Bebauungsplanvorentwurfs und erster gutachterlicher Ergebnisse

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den allgemeinen Planungshintergrund und die Planungsgrundlagen vor. Dabei geht er auf folgende Punkte ein.

- Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes.
- Bestandsbeschreibung der weitgehend innerstädtischen Brachfläche.
- Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B –Bebelstraße/Rehmer – mit einer Mischgebietsentwicklung im Blockinnenbereich wurde bis heute nicht umgesetzt. Auch deshalb wurde die Entscheidung getroffen, hier einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.
- Planungsanlass:
 - Städtebauliche Neuordnung des Plangebiets durch Überplanung des Bebauungsplans Nr. 304 B - Bebelstraße / Rehmer - ,
 - Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“ entsprechend den Zielen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes durch planungsrechtliche Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe,

- Sicherung von Flächen für eine P+R-Anlage im Bereich eines perspektivisch möglichen S-Bahn Haltepunktes,
- Sicherung von Flächen für einen Rettungswachenstandort entsprechend den Zielen des aktuellen Rettungsdienstbedarfsplans der Stadt Oberhausen.
- Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2011 und darin definierte Hauptplanungsziele:
 - Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung,
 - Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbezirks „Nahversorgungszentrum Alstaden“,
 - Ausweisung von Sondergebietsflächen für Einzelhandelsbetriebe bei Sicherung der Erschließung von der Bebelstraße und der Straße Rehmer,
 - Ausweisung einer Sondergebietsfläche -Rettungswache- zur Absicherung der Rettungsversorgung in OB-Alstaden,
 - Sicherung der bestehenden Wohnbebauung über die Festsetzung von Wohngebieten,
 - Sicherung der für den perspektivischen S-Bahn-Haltepunkt erforderlichen Andienungsflächen und P+R-Stellplätzen,
 - Prüfung und ggf. Regelung von städtebaulichen Ausgleichserfordernissen.
- Rahmenbedingungen der überörtlichen Planung:
 - Regionalplan Ruhr: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).
 - Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP): Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB) sowie z.T. gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M / ASB).
 - Stadtentwicklungskonzept: (Wohnbaufläche / Mischbaufläche, Nahversorgungszentrum); Maßnahme: „Städtebauliche Neuordnung“ zur Verbesserung der städtebaulichen Situation; Schaffung von Wohnraum. Dies konnte bislang durch den Bebauungsplan Nr. 304 B nicht realisiert werden.
 - Oberhausener Einzelhandelskonzept: Das nördlich der Fläche bestehende Nahversorgungszentrum soll im Sinne eines zukunftsfähigen Angebotes erweitert werden. In der geplanten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Stand: 2021) ist die Erweiterung bereits berücksichtigt.

Herr Matjeka (bms Stadtplanung) stellt das städtebauliche Konzept und den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 674 vor.

- Städtebauliches Konzept
 - Keine Veränderungen für die umliegenden Wohngebäude.
 - Der innere Bereich ist heute eine Brachfläche, teils begrünt, teils geschottert.
 - Geplant sind drei Märkte. Ein REWE-Vollsortimenter mit 1.850 qm Verkaufsfläche, ein Netto-Markt mit 1.100 qm Verkaufsfläche (dieser soll von der Bebelstraße verlagert werden) und ein Drogeriemarkt im vormaligen Nettogebäude mit 950 qm Verkaufsfläche.
 - Gemeinsame Stellplatzanlage mit 185 Stellplätzen. Es sind vergleichsweise wenige Stellplätze geplant, weil das Nahversorgungszentrum auch der fußläufigen Nahversorgung dient.
 - Ein Fußweg führt in das Gebiet und durchquert dieses.
 - Die Rettungswache wird eine eigenständige Zufahrt mit einer Vorrangampelschaltung erhalten.

- Eine P&R-Anlage mit 26 Stellplätzen soll für den perspektivischen S-Bahn-Haltepunkt vorgehalten werden.
- Bäume können zum großen Teil nicht erhalten werden. Der Bebauungsplan sichert einen gewissen Ausgleich durch eine Dachbegrünung der Märkte, die Begrünung der Stellplätze mit voraussichtlich 35 Bäumen und Grünflächen am REWE-Markt.
- Eine Verkehrszählung und Berechnung des vorhabenbedingten Mehrverkehrs ergab ein insgesamt befriedigendes Ergebnis, allerdings eine mangelhafte Situation für die Ausfahrt auf die Bebelstraße. Dies betrifft jedoch nicht die Situation auf der Bebelstraße, sondern lediglich den abfahrenden Verkehr vom Parkplatz.
- Anhand einiger Impressionen von bestehenden REWE-Märkten wird erläutert, dass attraktive Baukörper entstehen sollen.
- Vorentwurf des Bebauungsplans
 - Differenzierte Sondergebietsfestsetzungen für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die Anlieferungszone und die Stellplatzflächen.
 - Sondergebietsfestsetzung für den Rettungswachen-Standort.
 - Ausweisung einer P+R-Anlage als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
 - Sicherung einer Begrünung des Plangebietes durch grünordnerische Flächenausweisungen und Festlegungen sowie der Festsetzung von Dachbegrünung.
 - Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Plangebietes durch Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit.

Herr Flörke-Sowa (Schallgutachter, Ingenieurbüro Stöcker) stellt die Vorabergebnisse des Schallgutachtens vor.

- Analyseplan „gewerbliche Schallquellen“ inkl. der Fahrbewegungen auf den Baugrundstücken (auf Basis der aktuellen Planung).
- Analyseplan „verkehrliche Schallquellen (tags) bei freier Schallausbreitung“ (Planung). Belastungen bestehen vor allem durch die Bebelstraße und die Bahnlinie. Es wurden Richtwertüberschreitungen um bis zu 17 dB(A) ermittelt.
- Analyseplan „verkehrliche Schallquellen (nachts) bei freier Schallausbreitung“ (Planung). Hier wurden Richtwertüberschreitungen um bis zu 8 dB(A) insbesondere durch die Bahnlinie ermittelt.

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) erläutert abschließend die notwendigen formellen Schritte des Bebauungsplanverfahrens:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (dies ist der gegenwärtige Stand).
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes (Rechtsplan).
- Öffentliche Auslegung (Offenlage) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (hier haben die Bürgerinnen und Bürger nochmals die Möglichkeit, Anregungen abzugeben).
- Abwägung und Entscheidung über Anregungen und Stellungnahmen / Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (Rechtsplan) durch den Rat der Stadt Oberhausen.
- Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Diskussion

Frau Dr. Thissen eröffnet die Diskussion.

Herr Selle (Moderatorenteam) schlägt vor, vorab Verständnisfragen zu klären und anschließend die Diskussion zu beginnen. Er bittet die Mandatsträgerinnen und Mandatsträger, nur zuzuhören, und ausschließlich die Bürgerinnen und Bürger diskutieren zu lassen. Parallel werden von Frau Grüger aus dem Moderatorenteam die Fragen und Anmerkungen im Chat gesammelt und im weiteren Verlauf der Veranstaltung behandelt.

Bürger 1

Nach den vorliegenden Unterlagen wird eine Dachbegrünung angestrebt. Warum wird diese nicht verbindlich festgesetzt?

Warum gibt es keine Verpflichtung zur Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dächern (mind. 50 % der Fläche)?

Sind Schnellladepunkte für Elektroautos vorgesehen?

Warum werden die Stellplätze versiegelt und nicht versickerungsfähig ausgeführt?

Bürger 2

Entstehen den Anwohnerinnen und Anwohnern der Bebelstraße Kosten durch den Neubau? Wie breit wird der Grünstreifen zwischen den Häusern an der Bebelstraße und dem REWE-Markt?

Er äußert die Befürchtung, dass durch die Wand des REWE-Marktes, wie sie in den Impressionen gezeigt wurde, Lichtspiegelungen für die Häuser an der Bebelstraße entstehen können.

Bürger 3

Gibt es Standortalternativen für die Rettungswache? Eventuell wäre dann eine Ausweitung der Nahversorgung und/oder der P+R-Parkplätze möglich.

Bürger 4

Die Rettungswache soll mit zwei Personen besetzt werden. Ist auch die Stationierung eines Löschfahrzeuges vorgesehen? Die Errichtung der Rettungswache sollte vorrangig betrieben werden, um den Bedarf in Alstaden endlich abzudecken.

Bürger 5

Wie konkret ist die Planung für die Rettungswache? Sind die dafür vorgesehenen Grundstücke mittlerweile im Besitz der Stadt Oberhausen?

Bürgerin 6

Fragt nach der Schallbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner an der Zufahrt Rehmer. Wird dort Schallschutz vorgesehen? Die Belastung durch 185 Stellplätze der Märkte und den P+R-Parkplatz ist massiv.

Das gilt auch für die CO₂-Erzeugung. Wo ist dafür ein Ausgleich vorgesehen? Die Dachbegrünung reicht dafür nicht. Die Planung ist nicht innovativ und zukunftsweisend. Sie wirkt als wäre sie vor 20 Jahren entstanden. Der Schall- und Klimaschutz muss stärker berücksichtigt werden.

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

- Zusätzliche Verkehrsbelastungen für die Straße Rehmer (u.a. durch mehr Autos und Rückstau im Ein-/Ausfahrtbereich zu den Stell- bzw. P+R-Parkplätzen und zur Rettungswache).
- Mögliche Geschwindigkeitsreduzierung für die Straße Rehmer.
- Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr und Rettungswache.
- Zeitplan / wann wird mit dem Bau begonnen?
- Realisierung des S-Bahn-Haltepunktes?
- Was passiert mit dem ALDI-Markt an der Bebelstraße? Ist eine Erweiterung noch möglich?
- Mögliche gefährliche Situationen für den Schulweg an der Straße Brögel.
- Stärkere Berücksichtigung des Klimaschutzes

Herr Blümel (Bereich Mobilität, Stadt Oberhausen) bezieht Stellung zum Thema Verkehrsbelastung. Es wurde ein erstes Verkehrsgutachten erstellt, welches die möglichen Auswirkungen auf Basis des derzeitigen Planungskonzeptes aufzeigt. Es muss im weiteren Planungsprozess noch konkretisiert werden, z.B. wenn die Verkehrsführung im Inneren des Plangebietes feststeht. Sollten Verkehrsknotenpunkte mit der mangelhaften Klasse E (Überlastung durch z.B. Rückstau) bewertet werden, sind Maßnahmen wie Schranken, Einbahnstraßenregelungen oder Geschwindigkeitsreduzierungen etc. denkbar.

Ein konkretisiertes Gutachten wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans vorliegen.

Herr Dr. Weiser (Verkehrsgutachter, Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH) ergänzt, dass er den Entwurf der Verkehrsuntersuchung erarbeitet hat. Er erläutert, dass zur Qualitätsbeurteilung bundesweit die Qualitätsstufen A bis F analog zu Schulnoten herangezogen werden. Für die Einstufung innerstädtischen Knotenpunkte werden als Kriterium die mittleren Wartezeiten herangezogen. A bis D sind als o.k. einzustufen, E bildet einen Übergangsbereich (drohende Überlastung) und F wäre ungenügend (mehr Verkehrszufluss als -abfluss). Es wurde bisher überall eine Qualitätsstufe D oder besser ermittelt. Eine einzige Ausnahme bildet das Linksabbiegen vom Parkplatz auf die Bebelstraße. Hier wurde mit 47 Sekunden Wartezeit rechnerisch die Qualitätsstufe E ermittelt. Also sind hier Verbesserungen notwendig. Durch Maßnahmen wie z.B. Optimierung von Signalanlagen oder einer alternativen Nutzung der Ab-/Zufahrt über die Straße Rehmer ist noch Spielraum gegeben.

Frau Grüger fragt aufgrund verschiedener Chateinträge nach, ob auch eine mögliche Verkehrsreduzierung durch eingesparte Wege zu anderen, weiter entfernten Nahversorgern und der zukünftige Fuß- und Radverkehr berücksichtigt werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt Rehmer mit Einfahrt in die Bebelstraße bereits heute, z.B. um 17.00 Uhr, überlastet ist. Kann das Verkehrsgutachten auch eingesehen werden?

Herr Dr. Weiser erläutert, dass alle Verkehrsarten berücksichtigt werden. Die Zahlen der zukünftigen Verkehrserzeugung werden anhand der geplanten Märkte und dessen Verkaufsflächengrößen errechnet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gilt es zu prüfen, ob die mit dem Vorhaben verbundenen Zusatzverkehre mit den vorhandenen Verkehrsflächen verträglich abgewickelt werden können. Dies ist hier eindeutig der Fall. Wegen der Corona-Pandemie bestanden/bestehen Schwierigkeiten bei Verkehrszählungen, weil das Verkehrsaufkommen gegenwärtig geringer als üblich ist. Daher wären ggf. Nachzählungen sinnvoll. Das vorliegende Gutachten hat sicherheitshalber die Zählung und Prognose aus 2015 (also vor der Corona-Pandemie) zugrunde gelegt und diese Zahlen entsprechend mit einem

üblichen Zuschlag von 5 % (1 % pro Jahr) hochgerechnet. Daher ist schon jetzt von einer großen Sicherheit der Prognosedaten auszugehen. Soweit erforderlich, werden die Datengrundlagen bis zur Offenlage des Bebauungsplans aktualisiert.

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) ergänzt, dass der aktuelle Stand des Schallgutachtens bereits heute, wie allen anderen Verfahrensunterlagen auch, auf der Internetseite der Stadt Oberhausen (Bauleitplanung online) eingesehen werden kann. Die Datengrundlagen für das Gutachten werden sicherlich im weiteren Verfahren aktualisiert. Auch das aktualisierte Gutachten wird dann im Internet verfügbar sein.

Herr Selle (Moderatorenteam) leitet zum Thema Lärm über und fragt, ob angesichts der Lärmbelastung die geplante Nutzung überhaupt möglich ist und welche Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Frau Seydel (Bereich Umweltschutz, Stadt Oberhausen) antwortet, dass durch den Bebauungsplan nicht alle bereits vorhandenen Lärmprobleme gelöst werden können. Es gibt aber eine Lärmaktionsplanung, die unabhängig vom Bebauungsplan weitere Maßnahmen vorsieht. So ist z.B. für die Bebelstraße vor einiger Zeit Flüsterasphalt aufgetragen worden. Es wird auch eine Lärmsanierung durch die Deutsche Bahn AG geben, die in den nächsten Jahren anläuft. Zum Bebauungsplan wird ein Schallgutachten erstellt, in dem die Lärmbelastungen durch das Planvorhaben und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen dargestellt werden. Insgesamt soll durch die Planung keine Verschlechterung der derzeitigen Lärmsituation eintreten.

Herr Selle weist auf bereits heute bestehende Richtwertüberschreitungen hin und fragt nach Konsequenzen für die Planung.

Frau Seydel erläutert, dass die bestehenden Belastungen durch die Planung zumindest nicht ansteigen dürfen. Weitergehende Verbesserung sind erst bei Durchführung der Lärmsanierungsmaßnahmen durch die Deutsche Bahn AG zu erwarten.

Frau Grüger (Moderatorenteam) fragt nach möglichen Auflagen für die Bauträgerin (REWE) im Hinblick auf Lärmbelästigungen durch z.B. Klimaanlage und Anlieferverkehre.

Frau Seydel antwortet, dass alle gesetzlichen Lärmschutzstandards einzuhalten sind.

Herr Flörke-Sowa (Schallgutachter, Ingenieurbüro Stöcker) geht auf den Unterschied zwischen Gewerbe- und Verkehrslärm ein. Der Gewerbelärm ist strenger zu behandeln, die vorgegebenen Richtwerte müssen eingehalten werden. Dafür sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Für den Verkehrslärm sind die Orientierungswerte der DIN 18005 weniger streng. Insbesondere in Innenstadtbereichen, werden diese durch den bestehenden Verkehr bereits überschritten. Dem kann man nur durch z.B. Flüsterasphalt und Geschwindigkeitsbegrenzungen begegnen.

Herr Selle fragt, welche Belastungen insbesondere durch den Anlieferverkehr zu befürchten sind.

Herr Laakmann erläutert, dass die heutigen Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm auf einer Berechnung bei freier Schallausbreitung beruhen. Die dämpfende Wirkung der bestehenden Gebäude wurde nicht berücksichtigt. Im Gutachten werden alle neuen Schallquellen berücksichtigt. Sollte dies zur Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen führen, werden diese im Bebauungsplan festgesetzt. Das können z.B. Lärmschutzwände, Einhausungen, Schallschutzfenster, Beschränkung der Lieferzeiten etc. sein.

Herr Selle greift die eingangs gestellten Fragen von Bürgerinnen und Bürgern auf und fragt nach möglichen Kosten für die Anwohnerinnen und Anwohner.

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) antwortet, dass Kosten für die Anwohnerinnen und Anwohner nach derzeitigem Stand nicht entstehen.

Auf die Frage von **Herrn Selle** (Moderatorenteam), ob auch weiterhin eine Wohnnutzung zulässig sei, antwortet **Herr Laakmann**, dass der Bebauungsplan Nr. 674 die bestehende Wohnbebauung sichert und Wohngebiete ausweist. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans wird somit auch zukünftig eine Wohnnutzung zulässig sein.

Herr Selle fragt nach dem Planungsstand des S-Bahn-Haltepunktes.

Herr Blümel (Bereich Mobilität, Stadt Oberhausen) erläutert, dass dafür die Deutsche Bahn AG zuständig ist. Die Stadt Oberhausen ist weiterhin in einem Abstimmungsprozess mit der Deutschen Bahn AG. Es gibt aber keine konkrete Planung.

Herr Selle fragt, ob es eine verspiegelte Wand bei dem REWE-Gebäude geben wird.

Herr Laakmann antwortet, dass es sich bei den Impressionen in der Präsentation um beispielhafte Architekturbilder handelte. Die Gestaltung des zukünftigen Gebäudes wird auch Bestandteil des weiteren Verfahrens sein.

Herr Selle fragt nach möglichen Alternativstandorten für die Rettungswache und den Eigentumsverhältnissen an dem nunmehr geplanten Standort. Des Weiteren möchte er wissen, ob auch ein Löschfahrzeug vorgesehen ist. Besteht die Möglichkeit die Rettungswache vorrangig zu realisieren?

Herr Steger (Bereich Feuerwehr, Stadt Oberhausen) antwortet, dass zuletzt 2018 eine Bedarfsanalyse für den Rettungsdienst von einem beauftragten externen Büro durchgeführt wurde mit der Vorgabe innerhalb von maximal acht Minuten an der Einsatzstelle zu sein. Dies ist in Alstaden bislang in ca. 50 % der Fälle nicht gewährleistet. Das Plangebiet stellt einen idealen Standort zur Verbesserung der derzeitigen Situation dar. Es wurden insgesamt vier Grundstücke überprüft (an der Ruhrschule, am Fröbelplatz, an der Püttstraße und im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 674). Nur der Standort im Plangebiet ist dafür wirklich geeignet. Die Stadt wird Eigentümerin des Grundstücks (inkl. Zufahrt). Von hier aus könnten dann 99 % aller Einsatzstellen in Alstaden innerhalb von 8 Minuten erreicht werden. Am Standort ist in der Zukunft ggf. die Stationierung eines zweiten Rettungsfahrzeuges geplant. Ein Löschfahrzeug ist nicht vorgesehen, da für Löschfahrzeuge bis zum Eintreffen an der Einsatzstelle mehr Zeit einkalkuliert werden darf. Der Bereich Feuerwehr hat ein hohes Interesse an der vorrangigen Realisierung der Rettungswache.

Herr Laakmann ergänzt, dass die Rettungswache derzeit bereits geplant wird. eine möglichst kurzfristige Realisierung wird angestrebt. Es wird geprüft inwieweit im Kontext des alten und neuen Bebauungsplans eine schnelle Realisierung möglich ist. Ein konkreter Zeitplan kann allerdings noch nicht genannt werden, dazu muss zunächst der Bauantrag vorliegen.

Frau Grüger (Moderatorenteam) verweist auf die aktuelle Diskussion im Chat und fragt, ob es zukünftig ausschließlich mehr Geschäfte, oder auch mehr Wohnraum in Alstaden geben soll.

Herr Laakmann führt aus, dass Oberhausen dicht besiedelt ist und vielfältige Nutzungsansprüche bestehen. Es gibt sicherlich auch Wohnraumbedarf. Dazu hat die Stadt Oberhausen eine Studie „Wohnen in Oberhausen“ erarbeiten lassen. Der Ersatzneubaubedarf wird gemäß der Studie eher im nördlichen als im südlichen Stadtgebiet gesehen. Die Stadt Oberhausen verfügt außerdem über ein Einzelhandelskonzept, worin auch die Anfor-

derungen an die Ausstattung von zentralen Versorgungsbereichen definiert sind. Dazu gehört z.B. eine leistungsfähige Infrastruktur wie Vollsortimenter und/oder Discounter. Das Nahversorgungszentrum Alstaden verfügt zwar über einen Netto-Markt ist aber ansonsten nicht optimal ausgestattet. Es ist deshalb unter Abwägung aller Belange nunmehr vorrangiges Ziel des Bebauungsplans Nr. 674 das Nahversorgungszentrum Alstaden durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu stärken.

Herr Selle (Moderatorenteam) leitet auf das Thema Umwelt über. Ist die Planung im Hinblick auf Klima- und Artenschutz möglicherweise zu wenig innovativ?

Frau Seydel (Bereich Umweltschutz, Stadt Oberhausen) antwortet, dass die Stadt diesbezüglich Forderungen an die Vorhabenträgerin hat. Dazu gehören weitere Gutachten (z.B. zum Artenschutz), eine Dachbegrünung, die gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr etc. Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Bei der Bewertung der Umweltbelange ist jedoch zu berücksichtigen, dass der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B bereits heute eine Bebauung des Geländes mit ähnlicher Flächenintensität ermöglicht.

Herr Holthaus (Vertreter der Fa. REWE) erläutert, dass REWE seit 2009 Gebäude nach dem Greenbuilding-Standard baut. Dieser beinhaltet die Klimaneutralität für den Bau und Betrieb des REWE-Marktes. Geheizt wird über Wärmerückgewinnung bzw. Wärmepumpen. Es sind CO₂-Kälteanlagen vorgesehen, die ohne klimaschädliche Kältegase auskommen. Des Weiteren sind LED-Beleuchtung, viel Tageslicht im Geschäft und andere Energiesparmaßnahmen im Markt vorgesehen. Eine Photovoltaikanlage ist wegen der Dachbegrünung bislang nicht vorgesehen. REWE strebt begrünte Dächer für alle Märkte an, soweit dies im Bestand technisch möglich ist. Für das bestehende Gebäude (heute Netto) ist die Statik zu prüfen. Zudem werden Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes errichtet.

Frau Grüger (Moderatorenteam) weist auf eine Bedarfsdiskussion im Chat hin. In Alstaden gäbe es doch bereits die Discounter Aldi, Lidl und Netto.

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) erläutert, dass die Planung wettbewerbsneutral und nicht an bestimmte Anbieter gebunden ist. Städtebauliches Ziel für ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum, so auch hier, sind idealerweise Vollsortimenter, Discounter und Drogerie an einem Standort.

Frau Grüger fragt, ob die zukünftigen Parkplätze durch eine Umzäunung o.ä. nachts abgesperrt werden.

Herr Laakmann antwortet, dass der Verkehr auf den Parkplätzen zum Gewerbelärm gehört und deshalb eine nächtliche Sperrung ab 22 Uhr ggf. notwendig sein kann. Das dürfte schon im Sinne der Marktbetreiber sein. Eine Klärung wird im weiteren Verfahren herbeigeführt.

Frau Grüger fragt, ob das gesamte Grundstück im Plangebiet der Stadt Oberhausen gehört.

Herr Laakmann führt aus, dass es teilweise in städtischem, teilweise in privatem Besitz ist. Die festgesetzten Sondergebietsgrundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Fa. REWE.

Frau Grüger fragt, welche Höhe die Gebäude haben werden.

Herr Holthaus (Vertreter der Fa. REWE) antwortet, dass weitgehend eingeschossig gebaut werden soll. In Teilbereichen werden auch Technik-Obergeschosse errichtet. Die Gebäudehöhe bis Oberkante Attika würde ca. sechs bis sieben Meter betragen.

Bürger 7

Bedankt sich (nach eigenen Worten sarkastisch) für ein ökonomisch unsinniges Projekt. Es besteht bereits heute eine gute Versorgung durch das Bero-Center, Aldi, Lidl und Netto in Verbindung mit einem guten ÖPNV. Alstaden hat die geringsten Freiflächen in Oberhausen. Der Standort ist heute noch eine artenreiche Brachfläche. Die Planung bringt Versiegelung, Erwärmung und einen P+R-Platz für einen nichtexistierenden S-Bahn-Haltepunkt. Für den P+R-Parkplatz und die Rettungswache gibt es Alternativen z.B. zwischen den beiden Eisenbahnbrücken an der Straße Rehmer. Das Projekt ist in die Vergangenheit gerichtet, ökonomisch (Schwächung der umliegenden Zentren) und ökologisch unsinnig und bringt Lärm und Verkehr für die Anwohnerinnen und Anwohner. Eine sanfte Wohnbebauung nach ökologischen Gesichtspunkten wäre sinnvoller.

Herr Selle (Moderatorenteam) verweist wie schon Frau Seydel und Herrn Laakmann auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 304 B, der die Handlungsmöglichkeiten zum Erhalt der Brachfläche bereits stark einschränkt.

Bürger 7 fragt nach, wozu dann überhaupt eine Bürgerbeteiligung durchgeführt wird.

Herr Selle erläutert, dass bestehende Spielräume ausgeschöpft werden sollen. Alle Meinungen werden aufgenommen.

Bürgerin 8

Bekräftigt die Argumente/Einwände des Vorredners als Anwohnerin des Netto-Parkplatzes. Es finden oft Ruhestörungen durch Sommerpartys auf dem Gelände statt. Zu befürchten sind zusätzliche Lärmbelastungen durch Verkehr und Partys junger Leute auf dem Gelände. Eine ruhige Gartennutzung wird dann nicht mehr möglich sein. Die Werte ihrer Grundstücke werden dadurch sinken.

Herr Selle führt aus, dass die nächtliche Nutzung ein Belang im Verfahren ist und zu überlegen sein wird, wie man möglichen Ruhestörungen begegnet.

Bürgerin 9

Es droht eine komplette Rodung der Brachfläche. Es gab bereits zwei Jahre lang eine Belästigung durch die Baustelle am Heiderhöfen. Die Natur erholt sich auf der Brachfläche gerade wieder. Die Planung ist unmöglich, warum entsteht hier kein Park? Es wird eine Dauerbeschallung durch Klimaanlage auch nachts entstehen. Die Märkte werden nicht benötigt, da eine Nahversorgung vorhanden ist.

Herr Selle antwortet, dass diese Aspekte als Belange im weiteren Verfahren aufgenommen werden.

Frau Grüger (Moderatorenteam) zitiert eine häufige Frage aus dem Chat: Wann sollen die Baumaßnahmen beginnen und wie lange werden sie dauern?

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) antwortet, dass bereits seit 1995 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Dieser setzt im Wesentlichen Wohn- und Mischgebiete fest. Im Rahmen dieser Festsetzungen könnte bereits unmittelbar gebaut werden.

Der Stadt Oberhausen gehört nur ein kleiner Flächenanteil. Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Ein Zeithorizont ist schwer zu benennen, da er von vielen Faktoren abhängt. Nunmehr werden die Gutachten abschließend gefertigt, der Plan überarbeitet und eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der Rat der Stadt muss abschließend die vorgebrachten Stellungnahmen abwägen und den Bebauungsplan als Satzung beschließen. Typischerweise dauert ein Bebauungsplanverfahren zwei bis drei Jahre.

Bürgerin 10

Erkundigt sich nach der Möglichkeit von Wohnbebauung im Plangebiet auf der Basis des alten Bebauungsplans Nr. 304 B, falls der Rat der Stadt den neuen Bebauungsplan Nr. 674 für die Märkte ablehnen würde. Könnten die Märkte auch auf der Grundlage des alten Bebauungsplans Nr. 304 B errichtet werden?

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) antwortet, dass der bisherige Bebauungsplan Nr. 304 B nach 25 Jahren nicht realisiert werden konnte. Es besteht für die Eigentümerinnen und Eigentümer keine Pflicht Bebauungspläne umzusetzen. Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 674 wird die bestehende Wohnbebauung mit kleineren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert. Es ist aber keine zusätzliche Wohnbebauung geplant. Für die Umsetzung der aktuellen Planung zur Ansiedlung des Vollsortimenters wird der neue Bebauungsplan Nr. 674 benötigt. Nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 304 B wäre das aktuelle Vorhaben nicht zulässig.

Frau Dr. Thissen fasst zusammen, dass es vier große Themen und viele kleinere Fragen dazu gegeben hat:

- Verkehrsbelastung,
- Lärmbelastung,
- Standortfrage der Rettungswache: die Standortwahl sollte transparent gemacht werden und
- Natur- und Klimaschutz

Details können auch der als Anlage beigefügten Dokumentation entnommen werden.

Sie fragt Herrn Laakmann, was mit den hier geäußerten Anregungen und Bedenken geschieht.

Herr Laakmann antwortet, dass diese einschließlich der heute nicht gänzlich beantworteten Anregungen und Fragen im weiteren Verfahren abgewogen werden. Es wird untersucht, wo noch Optimierungspotenziale bestehen und was im Bebauungsplan im Sinne der vorgebrachten Stellungnahmen gemacht werden kann.

Frau Dr. Thissen bedankt sich bei allen Teilnehmenden und leitet zur nächsten Chat-Umfrage über.

Umfrage

In dieser Umfrage können die Teilnehmenden angeben, wie sehr sie mit der heutigen digitalen Bürgerversammlung zufrieden sind. Ergebnisse sind:

Gar nicht gut	4 %
O.k.	20 %
Gelungen	55 %
Keine Antwort	21 %

Verabschiedung

Bezirksbürgermeister Stenkamp dankt allen Beteiligten und wünscht einen schönen Abend.

Frau Dr. Thissen erläutert nochmals die Vorgehensweise bei der Evaluation und weist darauf hin, dass die heute gezeigte Präsentation auf der Internetseite „Bauleitplanung online“ der Stadt Oberhausen eingestellt wird. Der Bebauungsplan, die Begründung und weitere Unterlagen sind bereits auf dieser Seite im Internet einsehbar.

Bochum, 21.09.2021


Matjeka,
Planungsbüro bms Stadtplanung GbR



Oberhausen, 04.10.2021


Oberstraß
Stadt Oberhausen
FB 5-1-40
- Planungsrecht und Verfahren -

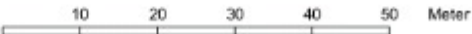


Auszug aus dem GIS Portal

Stadt
Oberhausen

Erstellt: 04.06.2021
Zeichen:

Maßstab 1 : 1000



© Stadt Oberhausen



Das nehmen wir mit - das geben wir weiter!

Schallbelastung? Warum darf hier gebaut werden, wenn Grenzwerte überschritten werden?

Wie sind die Eigentumsverhältnisse?

Welche Wohnraum- und Einzelhandelsbedarfe gibt es in OB?

Natur & Nutzung

Nachhaltigkeit & Innovation?

Volumen und Gestaltung neue Gebäude?

Artenschutz?

Parkplatz-Nutzung nachts?

Warum dieser Standort für die Feuerwache?

S-Bahn?

Wie wird sich die Verkehrsbelastung am Rehmer entwickeln?

Ist diese Bürgerbeteiligung eine Farce?

Prozess? Wie gehts weiter?

- Fußweg
- befestigte Fläche
- Stellplätze PKW
- Stellplätze Fahrräder
- Gebäude Neu Gründach
- Gebäude Bestand
- Bäume Neu
- Bäume Bestand
- Grünflächen Neu
- Grünflächen Bestand

Städtebauliches Vorkonzept

Beauftragter: Städtebauliches Vorkonzept zum Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Albstadt - südlicher Teil)

Architekt: **kunlmann** Architekturbüro und Landschaftsplanung

Standort: Rubbertskath 41 46539 Dinslaken T 02064 4887-0 F 02064 4887-40 Mail: info@kunlmann-architektur.de

Bezeichnung: Städtebauliches Vorkonzept V29

Datum: 28.05.2021

Maststab: 1 : 500

Wie entwickelt sich die Verkehrsbelastung am Rehmer?

Das nehmen wir mit - das geben wir weiter!

verschiedene Möglichkeiten zur Verkehrsminimierung werden geprüft

ab wann sprechen wir von Verkehrsbelastung? bei Klasse D oder F = absolut ungenügender Verkehrsfluss

Ein ausgearbeitetes Verkehrsgutachten wird noch aktualisiert (derzeit hochgerechnete Datengrundlage aus Verkehrszählung 2015) dann in der Offenlage zur Einsicht zur Verfügung gestellt

2 Joker um Verkehrsbelastung zu begegnen: 1. Signalanlage ist nach Verkehr koordiniert; 2. Anbindung über die Straße Rehmer

Mit diesen beiden 'Jokern' gibt es einen Überlaufpuffer

Individualverkehr wird mitberücksichtigt

Zahlen des Gutachtens stammen aus dem Jahr 2015. Nachzählung nach Corona sinnvoll.

Verkehrsplanung baut auf bestehender Verkehrssituation auf; Es ist keine neue Straßenanlagenplanung

Ziel ist: Nahversorgungszentrum an bestehende Erschließung anzuschließen; nach den bisherigen Ergebnissen des Gutachtens kann das Verkehrsabkommen befriedigend abgewickelt werden

Das Ziel ist nicht, die Gesamtsituation an dieser Stelle insgesamt zu verbessern.

Schallbelastung? Warum darf man dort bauen, wenn Grenzwerte überschritten werden?

Sorge vor mehr Lärmbelästigung

Schallbelastung soll nicht gegenüber dem Ist-Zustand verschlechtert werden.

Gesetzliche Standards müssen eingehalten werden.

in Gutachten werden Bestandsgebäude, die schallabsorbierend sind, nicht mit berücksichtigt > berechnete Werte sind eher zu hoch in Gutachten und in der Realität niedriger

Generell: Es gibt 2 verschiedene Arten von Lärm: Verkehr + Gewerbe

Gewerbe: Wenn Werte überschritten werden, müssen Maßnahmen zur Reduzierung eingeleitet werden.

Verkehr: Werte sind Empfehlung; hier Bestandssituation, mit der umgegangen werden muss

Warum dieser Standort für die Rettungswache?

Gibt es alternative Standorte für die Rettungswache?

Wie wird die Rettungswache bestückt? (2 Personen + Rettungsfahrzeug)

Wie konkret ist die Rettungswachenplanung? Sind die Grundstücke im Eigentum der Stadt?

Kann die Rettungswache vorrangig gebaut werden?

Es wurde eine beauftragte Analyse zu Problemen der Erreichbarkeit durchgeführt

Ziel: in 8min am Einsatzort

Analyseergebnis zeigt, dass diese Zielzeit im Moment (ohne neue Wache) nicht eingehalten werden kann

Daraufhin wurde eine Sondierung möglicher freier Grundstücke durchgeführt, u.a. Fröbelplatz; Pützstraße...

Standortprüfung des Standorts an der Bebelstraße: 99% der Einsatzorte können unter 8min erreicht werden!

Es ist kein Löschfahrzeug in dieser Wache vorgesehen, denn: Bei der Planung handelt es sich um eine Rettungswache mit einem Rettungswagen (Krankenwagen), nicht um eine Feuerwache mit Löschfahrzeugen

Rettungswache wird bereits geplant, Zeitpunkt der Umsetzung ist aber noch nicht konkret zu benennen

Wie steht's um den S-Bahn-Halt?

Ist es richtig, hier eine P+R-Anlage zu planen für eine S-Bahn, die vielleicht nicht kommt?

Die Planung der DB ist noch nicht konkret; Es gibt keinen neuen Planungsstand; die Stadt Oberhausen beantragt die Realisierung des S-Bahn-Haltes schon seit Jahren, Planungshoheit liegt aber bei der DB, die bisher nicht tätig wurde

Wie wird die Nutzung der Parkplätze nachts geregelt?

Sorge vor Lärmbelästigung, Autotreffen etc. wird deutlich

Ist nicht im Bplan zu regeln, sollte aber im Sinne des Betreibers sein, Autotreffen und Lärm nachts zu vermeiden.

Wie sind die Eigentumsverhältnisse?

nur ein kleiner Teil gehört der Stadt OB, Grundstücke sind überwiegend in Hand des Investors

Welche Wohnraum- und Einzelhandelsbedarfe gibt es in OB?

Ist die Planung ökonomischer Unsinn durch Nähe zu BERO-Zentrum und weiteren Einkaufsmöglichkeiten!?

Es wurden Studien zu Wohnbedarf und Einzelhandelskonzept erarbeitet, aus denen ein Nahversorgungsbedarf für Alstaden hervorgeht

in Alstaden nur Netto, seit vielen Jahren soll das Nahversorgungszentrum Alstaden gestärkt werden. Ideal wären Vollsortimenter, Discounter und Drogerie.

Volumen und Gestaltung neue Gebäude

Es sind eingeschossige Gebäude mit ca. 6 - 7m Höhe geplant. Eine Gebäudehöhe von ca. 6-7m ergibt sich durch die nötige Statik.

Werden die Glasfassaden nicht spiegeln und die Nachbarn dadurch beeinträchtigen?

Die Bilder in der Präsentation zeigen beispielhafte Darstellung von Fassaden, Materialisierung ist noch nicht abschließend geplant

Ist diese Bürgerbeteiligung eine Farce?

TN gewinnen Eindruck, dass man kann nichts mehr tun kann; wozu also diese Bürgerbeteiligung?

Prozess? Wie gehts weiter?

Es geht los, wenn der Bebauungsplan fertig ist > im Moment ist noch kein konkreter Zeitpunkt zu benennen; typischerweise dauert ein solcher Prozess ca. 2 - 3 Jahre

Nachhaltigkeit & Innovation?

Wo bleiben Innovation und Zukunftsfähigkeit im Bereich der Nachhaltigkeit?

Wird der Einsatz von Photovoltaik geplant?

Wird es E-Ladepunkte geben?

Wird Dachbegrünung im Bplan festgesetzt und damit vorgeschrieben?

REWE baut und betreibt klimaneutral: ohne Gas, sondern mit Klimarückgewinnung (Wärmepumpen, CO2-Kälteanlagen etc.)

Markt wird energiesparend betrieben, viel Tageslicht, LED-Beleuchtung, Beleuchtung wird automatisch gedimmt und ausgeschaltet

Grundlegend dafür: green building - Gebäudestandard

Es wird E-Ladepunkte und Fahrradstellplätze geben

Photovoltaik ist bisher nicht vorgesehen; widerspricht möglicherweise der Dachbegrünung (das wäre nochmal zu prüfen!)

Gründach wird im Bebauungsplan bei den neuen Gebäuden festgesetzt. Bei dem Bestandsgebäude muss u.a. die Statik geprüft werden.

Natur & Nutzung

Was passiert mit dem Grün? Warum kein Park?

Artenschutz?

Ein Teilnehmer macht deutlich, dass dies eine der letzten Freiflächen in Alstaden ist.