

PROTOKOLL

Betreff: Neuaufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)“ der Stadt Oberhausen

Online-Bürgerversammlung vom 28.09.2022, 18.00 Uhr

Teilnehmende: **Stadt Oberhausen**

Herr Stenkamp	Bezirksbürgermeister Alt-Oberhausen
Herr Dr. Palotz	Dezernat 5 -Stadtplanung, Bauen, Mobilität und Umwelt-
Herr Dostatni	Bürgerservice, Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen
Frau Schmücker	FB 2-2-10 -Ökologische Planung (UNB)-
Frau Ipta	FB 5-1-20 -Städtebauliche Planung u. Stadtge-
	staltung, Bebauungsplanung-
Herr Laakmann	FB 5-1-40 -Planungsrecht und Verfahren-
Herr Oberstraß	FB 5-1-40 -Planungsrecht und Verfahren-
Herr Plein	FB 5-6-10 -Verkehrsplanung, Signalwesen-

Vorhabenträgerin

Herr Kiesow Löwengrund Immobilien GmbH

Planungsbüros der Vorhabenträgerin

Herr Kaposty	PGSJ Planungsgesellschaft mbH
Herr Gubitz	PGSJ Planungsgesellschaft mbH
Herr Runge	Runge IVP (Verkehrliches Gutachten)
Herr Conze	LökPlan (Artenschutzgutachten)
Frau Kollmar	GMA (Einzelhandelsgutachten)

Moderationsteam

Frau Dr. Thissen	Urbane Transformation
Frau Grüger	Urbane Transformation
Herr Paderta	Urbane Transformation

Ca. 30 Bürgerinnen und Bürger

Aufgrund der positiven Erfahrungen während der akuten COVID-19-Pandemie wurde statt einer Präsenz-Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und in den sozialen Medien, eine Pressemitteilung sowie die Verteilung von Info-Flyern in den Stadtteilbibliotheken und im Umfeld des Vorhabensgebietes wurden die Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Begrüßung und Beginn der Veranstaltung

Frau Dr. Thissen eröffnet als Moderatorin die Veranstaltung und begrüßt alle Teilnehmenden. Sie stellt das Moderationsteam, alle Mitwirkenden der Veranstaltung, den Ablauf sowie die Kommunikations- und Technikmöglichkeiten vor.

PGSJ Planungsgesellschaft mbH
Gildenstr. 2s Postfach 46 01 49
48157 Münster 48072 Münster

Geschäftsführer:
Volker Jansen
Kirsten Jansen
Amtsgericht Münster
HR B 17057
Steuer-Nr. 336/5727/2859

Tel.: 0251/ 14335-0
Fax.: 0251/ 327100
E-Mail: info@pgsj.de

Im Anschluss leitet **Herr Bezirksbürgermeister Stenkamp** in die Veranstaltung ein und begrüßt alle teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger.

Umfrage

Darauf folgt eine kurze Chat-Umfrage, in welcher die Teilnehmenden angeben können, wie sehr sie von dem Vorhaben betroffen sind (Mehrfachnennungen waren möglich):

Ich wohne im weiteren Umfeld des Planungsgebietes.	13 %
Ich wohne im Umfeld des alten Standorts von XXXLutz (Schladviertel).	61 %
Ich arbeite in der Gegend und interessiere mich für die Veränderungen.	13 %
Ich bin zu Einkauf und Freizeit in der Gegend und interessiere mich für die Veränderungen.	9 %
Ich bin politisch aktiv und möchte mir eine Meinung bilden.	43 %
Ich nehme an der Veranstaltung teil, weil mich das digitale Format interessiert.	9 %

Vorstellung des Planverfahrens und des Vorhabens

Herr Dr. Palotz beginnt die Verfahrenshistorie, die allgemeine Planungsabsicht und die Bedeutung des Verfahrens im Kontext der Standortentwicklung zu erläutern. So habe sich an der städtischen Zielsetzung, die Verlagerung des Möbel- und Einrichtungshauses XXXL nur gemeinsam mit einer geordneten Nachnutzung im Schladviertel zu ermöglichen, nichts geändert. Ein neues Konzept für den Altstandort wird selbstverständlich unter Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger aus dem Schladviertel erarbeitet.

Herr Kaposty von der PGSJ Planungsgesellschaft mbH setzt die Präsentation fort und erläutert zunächst die Hintergrundinformationen und die planungsrechtlichen formellen und informellen Voraussetzungen für das Vorhaben und insbesondere das Bebauungsplanverfahren. Anschließend stellt er das Bauvorhaben mit seinem städtebaulichen Konzept sowie die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor. Die Präsentation wird zusammen mit diesem Protokoll auf der Internetseite „Bauleitplanung online“ der Stadt Oberhausen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Rückfragen der Teilnehmenden:

Über die Chatfunktion und durch Wortbeiträge wurden verschiedene Fragen gestellt, die durch die Moderation in bestimmte Themenfelder zusammengefasst und anschließend durch die Gutachter und Vertretenden der Stadt Oberhausen beantwortet wurden. Themenfelder, Fragestellungen und die wesentlichen Ergebnisse wurden während der Veranstaltung in einer digitalen Moderationswand zusammengeführt und festgehalten. Die Moderationswand wird ebenfalls zusammen mit diesem Protokoll auf der Internetseite „Bauleitplanung online“ der Stadt Oberhausen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Nachfolgende Fragen sind im Rahmen der Veranstaltung gestellt und anschließend beantwortet worden:

Thema Altstandort

1. Welche Konzepte werden für den Altstandort verfolgt? Ich bin über die Aussage, dass Fördermittel des Landes eingesetzt werden sollen irritiert. Das Grundstück gehört doch XXXLutz und das neue wird doch auch in das Eigentum von XXXLutz übergehen. Was soll das Land finanzieren?

Herr Palotz erläutert, dass es richtig sei, dass das Land eine Entwicklung an dem Standort mit Städtebaufördermitteln nur fördern kann, wenn die Stadt Eigentümerin der Fläche ist. Dazu werden aktuell entsprechende Gespräche mit der Eigentümerin und dem Land geführt. Es sollen für den Altstandort neue städtebauliche Konzepte ohne Berücksichtigung der bisherigen Konzepte erarbeitet werden. Es wird somit bei „Null“ angefangen.

Thema Verkehr

1. Angeblich sind Gewerbeflächen im Ruhrgebiet ein knappes Gut. Warum werden Parkplätze ausschließlich auf einer Ebene geplant, genehmigt und gebaut? Erst kürzlich bei TopGolf und nun scheinbar auch bei XXXL Rück. Wird hier nicht unnötig Fläche versiegelt und widerspricht dies nicht den formulierten Biodiversitätszielen des Masterplans Neue Mitte und den Prinzipien der Schwammstadt?
2. Die Osterfelder Str. ist jetzt schon häufig extrem voll, insbesondere bei Problemen auf der A42. Heute gab es nach einer Sperrung auf der A42 einen Rückstau bis in den Kreisverkehr bei Hornbach hinein. Von der Ausfahrt Brammenring bis zur Kreuzung Osterfelder Str. habe ich gut 10 Min. gebraucht, weil alle die Kreuzungen komplett dicht waren. Verkraftet diese Situation die Automengen, die durch XXXL Rück zu erwarten sind, überhaupt noch?
3. Sind Radwege und Stellplätze für Fahrräder geplant?
4. Ist die Verlängerung der Straßenbahnlinie kein Bestandteil des Verkehrsgutachtens?
5. Wird es Möglichkeiten geben um E-Fahrzeuge zu laden?

Herr Runge (Verkehrsgutachter) und Herr Plein (Verkehrsplanung, Stadt Oberhausen) erläutern, dass seit einigen Jahren fortlaufend Optimierungen des Straßenverkehrsnetzes im Bereich der Neuen Mitte in Oberhausen erfolgen und im Verkehrsgutachten weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität sowie der Radverkehrssituation beschrieben werden. Zudem sieht auch der Masterplan Neue Mitte Verbesserungsmaßnahmen für die Verkehrssituation vor, die auch eine Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur beinhalten. Die Hinweise aus dem Masterplan und aus dem verkehrlichen Gutachten werden bei der Planung und in weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Osterfelder Straße dient allerdings auch als Ausweich- und Rückstaufläche im Falle der häufiger auftretenden Staus auf der BAB A 42. Darauf hat die Stadt keinerlei Einfluss.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Masterplan lediglich informellen Charakter hat und nicht die Rechtswirkung einer Satzung.

Die Verlängerung der Straßenbahnlinie ist lediglich Teil des Masterplans. Ein Planfeststellungs- oder genehmigungsverfahren gibt es derzeit nicht. Eine Berücksichtigung in der Verkehrsuntersuchung ist aus diesem Grund nicht möglich. Zudem ist die Straßenbahn für den Abtransport des zumeist sperrigen Hauptsortiments des Einrichtungshauses nicht geeignet und wird voraussichtlich lediglich von geringen Anteilen der Kundinnen und Kunden genutzt werden.

Gemäß den ergänzenden Ausführungen von **Herr Laakmann (Stadtplanung, Stadt Oberhausen)** hat sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzverordnung NRW bzw. nach den Vorgaben der Landesbauordnung zu richten. Ob die Anzahl weiter reduziert werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Herr Kiesow als Vertreter der Vorhabenträgerin erläutert, dass die Stellplatzanlage nach den öffentlichen Bauvorschriften ausgelegt wird und eine Anzahl an Stellplätzen errichtet wird, die zum einen bauordnungsrechtlich erforderlich ist und zum anderen der zu erwartenden Kundenmenge gerecht werden kann. Die Errichtung von Parkdecks verstellt die geplanten Sichtbeziehungen zu den repräsentablen Fassaden des Einrichtungshauses. Sie ist zudem kostenaufwändig und verringert damit die Attraktivität des Standortes für die Vorhabenträgerin.

Möglichkeiten, ein E-Auto oder auch E-Bikes zu laden, sind vorgesehen.

Thema Umweltschutz und Nachhaltigkeit

1. Hat die geplante Begrünung durch Bäume bei der Bodenqualität auf dem ehemaligen Stahlwerks-
gelände eine Chance zu überleben?
2. Heißt partielle Dachbegrünung nur der sichtbare Eingangsbereich, Bäume - in gleicher Anzahl wie
auf dem ehem. Rückparkplätzen?

Herr Kiesow als Vertreter der Vorhabenträgerin erläutert, dass für die Bäume durch bauliche Maßnah-
men Pflanzgruben in ausreichender Größe ausgehoben werden, die das Überleben der zu pflanzenden
Bäume sicherstellen. Es besteht seitens der Vorhabenträgerin kein Interesse daran, fortlaufend teure
Bäume zu ersetzen, die aufgrund der Bodenqualität nicht überleben können. Die Ausführung der heute
üblichen extensiven Dachbegrünung sowie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume werden in Abstimmung
mit der Stadt Oberhausen in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan be-
stimmt und festgehalten. Diese Vorgaben werden bei der Ausführung des Vorhabens eingehalten. Es wird
darauf hingewiesen, dass es sich bislang um eine Vorentwurfsplanung handelt.

Frau Schmücker (ökologische Planung, Stadt Oberhausen) ergänzt, dass nur Bäume gepflanzt werden
die mit dem zukünftig drohenden Trocken- und Hitzestress zurechtkommen.

Eine regelmäßige Bewässerung der Bäume seitens der Vorhabenträgerin ist beabsichtigt.

Thema Entwässerung und Wärmeversorgung des Gebäudes

1. Wie erfolgt die Entwässerung sowohl des Gebäudekomplexes als auch der Parkplatzflächen?
2. Wie wird die Wärmeversorgung erfolgen unter den aktuellen geopolitischen Gegebenheiten?

Herr Kiesow als Vertreter der Vorhabenträgerin erläutert, dass vor dem Hintergrund der Energiekrise
geprüft wird, welche Art der technischen Energieversorgung die Richtige und Sinnvollste sein wird. Eine
Wärmeversorgung mit Öl kann ausgeschlossen werden, dass jedoch gänzlich auf fossile Brennstoffe ver-
zichtet werden kann ist eher unwahrscheinlich. Die Installation von Photovoltaik auf dem Dach ist beab-
sichtigt. Die Entwässerung wird im weiteren Verfahren konkretisiert, jedoch in jedem Fall nach den aktuel-
len anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

Abweichend vom allgemeinen Grundsatz der Versickerung wird für alle Flächen aufgrund der Altlasten-
problematik des Plangebietes von einer direkten Versickerung abgesehen. Bei dieser Fläche ist vielmehr
der Austritt von Eluaten und damit verbunden eine Belastungssituation des Grundwassers zu befürchten.
Für das Niederschlagswasser ist die Einleitung über den Regenwasserkanal in den Läppkes-Mühlenbach
vorgesehen. Das in den umliegenden Straßenverkehrsflächen des Plangebietes vorhandene Kanalnetz
für Niederschlagswasser ist entsprechend dimensioniert.

Thema lokale Nahversorgung und Einzelhandel

1. Was sind zentrenrelevante Sortimente?

Frau Kollmar (Einzelhandelsgutachterin) erläutert, dass es sich hier um Gegenstände des alltäglichen
Gebrauchs, wie z. B. Haushaltsutensilien, Bettwäsche, Handtücher etc. handelt, die typischerweise in In-
nenstädten erworben werden können.

Thema Prozess und weiteres Verfahren

1. Wie sieht denn die weitere Zeitplanung aus?

Herr Laakman (Stadtplanung, Stadt Oberhausen) erläutert, dass im Anschluss an die frühzeitige Betei-
ligung die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der parallel beteiligten Behörden ausge-
wertet werden. Anschließend werden gemeinsam mit der Vorhabenträgerin die Entwürfe des vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes erarbeitet. Dies geschieht

unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und während der gleichzeitigen Überarbeitung bzw. Fertigstellung der Fachgutachten. Wann die Offenlage, als nächster Verfahrens- und Beteiligungsschritt stattfindet steht noch nicht fest. Es soll aber noch im Jahr 2022 kommuniziert werden, wann der Zeitraum der Offenlage zu erwarten ist.

Zusammenfassung

Herr Paderta vom Moderationsteam fasst die wesentlichen Punkte der Online-Bürgerversammlung anhand der Moderationswand zusammen (s. Anlage).

Schlussumfrage

An solchen digitalen Bürgerversammlungen sollten Sie noch verbessern...

Ankündigung	75 %
Anmeldung	21 %
Hilfestellung Technik	0 %
Veranstaltung selbst	8 %

Die heutige Bürgerversammlung fand ich ...

gar nicht gut	8 %
o.k.	29 %
gelingen!	63 %

Verabschiedung

Bezirksbürgermeister Stenkamp dankt allen Beteiligten für das Meinungsbild und wünscht allen einen schönen Abend.

Münster, den 24.11.2022

Laurin Kaposty

Das nehmen wir mit,
das geben wir weiter!

Verständnis/ Klärung zum Projekt und
Möbelhaus allgemein

Klärung:
Was sind
zentrums-
relevante
Sortimente?

Dazu gehören Gegen-
stände des alltäglichen
Gebrauchs, wie z.B.
Haushaltsutensilien,
Bettwäsche, Hand-
tücher, etc.

Wie wird die Entw-
ässerung des
Gebäudes und
der Versiegelten
Flächen erfolgen?

Der Vorhabenträger
verweist auf das frühe
Planungs-
stadium (Vorentwurf)
und erklärt, dass die
Entwässerung nach den
aktuellen anerkannten
Regeln der Technik
erfolgen wird.

Begrünung

Es wird gefragt, ob
die Bepflanzung an
dem Standort mit
Industriegeschichte
und der Klima-
entwicklung
möglich ist.

Der Vorhabenträger und
die Fachleute der Stadt
zeigen auf, dass die Stell-
platzbäume so gesetzt
werden, dass das Wurzel-
werk genügend
Feuchtigkeit erhält. Es ist in a
ller Interesse, dass die
Bäume hier angehen.

Der Umfang
der Dach-
begrünung
wird hinter-
fragt.

Die Begrünung
des Flachdachs
wird im Be-
bauungsplan fest-
gesetzt und wird
entsprechend um-
gesetzt.

Aus statischen
Gründen wird
eine Extensiv-
begrünung
geplant.

Umwelt- und En-
ergiefragen

Die Versiegelung
wird hinterfragt, ein Teil
nehmer schlägt
vor, Parkplätze in
die Höhe zu denken,
um flächen-
schonend vorzugehen

Es wird die Idee ein-
gebracht ggfs. mit den
Nachbarn (Hornbach
und Poco)
zu sprechen, um
Stellplatzfläche zu
tellen

Die Versiegelung
soll aufgrund
der klimatischen
Entwicklungen
gering
gehalten werden.

Wie wird
das Ge-
bäude geheizt
und gekühlt?

Aufgrund der Energiekrise
wird geprüft, was die
richtige technische Vor-
gehensweise ist. Der
Vorhabenträger schließt
eine Wärme-
versorgung mit Öl aus.

Ob man generell
auf fossile
Brennstoffe
verzichten kann,
ist aber
unwahrscheinlich.

Verkehr Neue Mitte
Oberhausen

Die Teil-
nehmenden
weisen auf
Rückstau und
fehlende Rad-
wege hin.

Fahrradstell-
plätze und
Radwege sollen
mitgedacht/kon-
zipiert werden.

Hinweise aus dem
Masterplan Neue
Mitte und dem
Verkehrlichen
Gutachten
werden berücks-
ichtigt.

Altstandort

Die Stadt OB hält an
der Zielsetzung fest, die
Verlagerung von XXXL nur
gemeinsam mit einer
geordneten Nachnutzung
im Schladviertel zu
ermöglichen.

Von Seiten der Stadt OB
wird erläutert, dass die
alten Konzepte
zur Umgestaltung des
Standorts im
Schladviertel
überholt sind.



Vorhaben- und Erschließungsplan
(Vorentwurf)



vorhabenbezogener
Bebauungsplan (Vorentwurf)

