

# Workshop Seilerstraße / Straßburger Straße, Oberhausen

## Protokoll





## Workshop

### „Seilerstraße / Straßburger Straße, Oberhausen“ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24

#### Protokoll der Veranstaltung

Zeit und Ort:

Dienstag, 08.02.2011, 18.00 Uhr bis 20.20 Uhr

Möbelstadt Rück, Straßburger Str. 52-60 in Oberhausen

Teilnehmer-/innen:

Siehe Teilnahme-Liste im Anhang

Moderation:

Thomas Scholle, plan-lokal

Erläuterungen des Verfahrens und der Planung:

Peter Klunk, Bau- und Planungsdezernent der Stadt Oberhausen

Andrea Baudek, Bereich Stadtplanung der Stadt Oberhausen

Klaus Kuhn, Wilma Wohnen

Christian Muhs, ASH, vom Vorhabenträger beauftragtes Planungsbüro

Protokoll:

Christin Gehlen, plan-lokal

#### Ablaufplan des Workshops

|           |   |
|-----------|---|
| 18:00 Uhr | Begrüßung<br>Erläuterung des Veranstaltungsablaufes   |
|           | Erläuterungen zum Planungsverfahren: <ul style="list-style-type: none"><li>• Anlass und Ziel des Workshops</li><li>• Informationen zur Bauleitplanung und zur Stadtteilentwicklung</li><li>• Vorstellung der Planung</li></ul>  |
| 18:40 Uhr | Einführung in die Werkstattarbeit und Diskussion  |
| 18:45 Uhr | Werkstattarbeit und Diskussion <ul style="list-style-type: none"><li>- Verständnisfragen</li><li>- Anregungen für die zukünftige bauliche Entwicklung (Kritik, Wünsche etc.)</li><li>- Erörterung von Anpassungs- und Änderungsmöglichkeiten des Erschließungs- und Bebauungsgerüsts</li><li>- Ergebnis der Diskussion und Rückkopplung</li></ul> |
| 20:10 Uhr | Zusammenfassung und Ausblick  |
| 20:20 Uhr | Verabschiedung durch die Stadt Oberhausen   |



## Begrüßung

Der Bau- und Planungsdezernent der Stadt Oberhausen, Herr Klunk, begrüßt die anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Er erläutert den Grund des Workshops – die Bebauung des ehemaligen Theile-Geländes an der Seilerstraße / Straßburger Straße im Besitz der Firma Rück, für die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 – Seilerstraße / Straßburger Straße – die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden soll. Es ist bekannt, dass die geplante Bebauung in der Anwohnerschaft sehr kontrovers und kritisch gesehen wird. Aus diesem Grund sind die unmittelbaren Anwohner/-innen und Eigentümer/-innen umliegender Grundstücke zur heutigen Veranstaltung eingeladen worden, um die Planungen zu diskutieren. Diese Erörterungsmöglichkeit wird freiwillig von der Stadt Oberhausen im Vorfeld des förmlichen Bebauungsplanverfahrens angeboten. Im gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsverfahren ist ein Workshop zusätzlich zur Bürgerbeteiligung mit Bürgerversammlung nicht vorgesehen. Dies unterstreicht, dass die im Vorfeld geäußerten Anregungen und Vorschläge der Anwohner/-innen und Eigentümer/-innen ernst genommen werden und im weiteren Verfahren ganz genau berücksichtigt werden sollen.

Es handelt sich bei den Verfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser begründet die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens, welches auf einem im Verfahren abgestimmten Plan basiert. Der Vorhabenträger ist zur Umsetzung innerhalb einer Frist verpflichtet. Im förmlichen Bebauungsplanverfahren erfolgt nach dem Aufstellungsbeschluss die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung. In Form einer 14-tägigen Planauslegung und einer Bürgerversammlung wird die Öffentlichkeit über den Bebauungsplanvorentwurf und die Planinhalte informiert. Darauf aufbauend wird ein Bebauungsplanentwurf mit Begründung erstellt. Dieser wird für die Dauer eines Monats offengelegt, wobei die Möglichkeit besteht, Anregungen und Stellungnahmen zur Planung vorzubringen. Nach der Offenlage erfolgt der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt, wobei alle vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen gerecht gegen- und untereinander abzuwägen sind. Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

Obwohl es sich bei der heutigen Veranstaltung um eine informelle, freiwillig angebotene Form der Bürgerbeteiligung handelt, werden die Ergebnisse dennoch in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans einfließen und Teil des Abwägungsmaterials werden, über das der Rat der Stadt zum Offenlagebeschluss entscheiden wird. Der Workshop bietet somit die Chance, bereits in einer frühen Phase des Verfahrens auf die Planung Einfluss zu nehmen, Ideen einzubringen und so den Grundstein für eine gute zukünftige Nachbarschaft zu legen.

Auch Herr Scholle vom Büro plan-lokal begrüßt die Teilnehmer/-innen, er stellt die Beteiligten und den Ablauf der Veranstaltung vor. Er weist darauf hin, dass es sich bei dem gezeigten Entwurf (welcher aushängt) noch nicht um eine fertige Planung handelt, sondern um einen ersten Vorschlag, der zur Diskussion gestellt wird.



## Erläuterungen zum Planungsverfahren

Nach der Begrüßung durch Frau Baudek von der Stadt Oberhausen erläutert diese das bisher abgelaufene Verfahren. Ausgangspunkt waren die Planungen der Firma Wilma Wohnen für die fragliche Fläche und der daraufhin gestellte Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Grund für die Entwicklung einer Wohnbebauung im Plangebiet ist die gute Lage der Fläche – es sind zahlreiche Qualitäten im Quartier vorhanden, u. a. gut erreichbare Versorgungsstrukturen und eine hohe Wohnqualität. Es ist bekannt, dass in Oberhausen Wohnungsleerstände durchaus vorhanden sind. Es ist jedoch so, dass weiterhin eine Nachfrage nach neuen Wohnungen besteht, da das vorhandene Wohnraumangebot oft nicht passend ist und da der Wohnraumbedarf pro Einwohner stetig steigt – wesentliche Ursache dafür ist der dynamisch fortschreitende demografische Wandel. Die vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern in Reihen- und Doppelhausform wird stark nachgefragt und kann somit ein Nachfragesegment decken, das im Stadtteil Oberhausen-Ost, in dem das Plangebiet liegt, kaum befriedigt werden kann.

Frau Baudek hebt nochmals die frühzeitige Einbeziehung der Eigentümer/-innen und Anwohner/-innen im Verfahren hervor und stellt die heutige Chance dar, Interessen zu artikulieren. Es handelt sich um ein Zusatzangebot, mit dem die Stadt Oberhausen in die Kommunikation über das Vorhaben eintreten möchte.

Frau Baudek stellt Herrn Scholle als externen Moderator vor, der als neutrale Person zwischen den Interessenslagen vermitteln wird. Ziel des Workshops ist es, die Anregungen der Eigentümer/-innen und Anwohner/-innen in die Planung aufzunehmen, um zu einer von allen akzeptierten Lösung zu kommen. Eine weitere Diskussion kann während der rechtlich vorgeschriebenen frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgen, da in diesem Rahmen eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt werden wird.

Bezüglich des Verfahrens und der heutigen Veranstaltung wird von einem Teilnehmer angemerkt, dass die Bürgerinteressen gegen das Vorhaben schon seit langem bekannt sind, beispielsweise über eine Unterschriftensammlung. Es wird nachgefragt, ob für die Planung eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes notwendig ist und ob man gegen das Vorhaben vorgehen könnte – d.h. ob es möglich wäre, gegen das Vorhaben zu klagen. Herr Klunk macht deutlich, dass der regionale Flächennutzungsplan im vorliegenden Fall nicht geändert werden muss, da er für das Plangebiet die Darstellung „Wohnbaufläche“ festsetzt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt, das heißt eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie eine Offenlage der Planung mit Möglichkeit zur Stellungnahme werden noch stattfinden (siehe oben). Es besteht die Möglichkeit, gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan zu klagen. Eine Klage ist allerdings nur dann möglich, wenn bereits während der Offenlage eine Stellungnahme abgegeben wurde.

Herr Klunk erwähnt, dass auch die Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche zur heutigen Veranstaltung eingeladen wurde, aber keinen Gebrauch von dieser Mitsprachemöglichkeit gemacht hat. Sie ist explizit in einem vorab geführten Gespräch angesprochen worden. Auch wird die Verwaltung nach dem Workshop erneut mit einem Gesprächsangebot auf die Bürgerinitiative zugehen.



Es wird eine weitere Anmerkung zur Fläche vorgebracht, welche sich momentan als Grünfläche in Privatbesitz darstellt. In der Vergangenheit hat es dort eine Gärtnerei gegeben. Es wird nachgefragt, welche Auswirkungen die Bestandssituation auf die zukünftige Nutzung hat. Frau Baudek macht deutlich, dass eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche nicht den Planungszielen der Stadt entspricht. Weiterhin ist eine gewerbliche Nutzung nach derzeit gültigem Planungsrecht nicht zulässig. Ferner weißt Frau Baudek darauf hin, dass es sich bei der Fläche weder jetzt noch in der Vergangenheit um einen Park oder eine öffentliche Grünfläche handelt bzw. gehandelt hat.

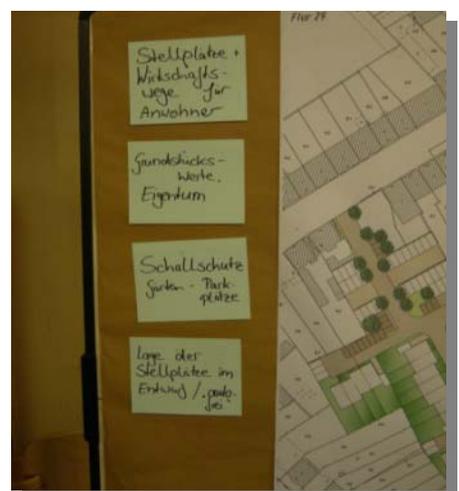
## Vorstellung der Planung

Herr Muhs vom Büro atelier stadt & haus stellt einen städtebaulichen Entwurf vor, der eine Möglichkeit aufzeigt, wie eine zukünftige Wohnbebauung auf der Fläche realisiert werden kann. Er nennt wichtige Rahmenbedingungen wie die Lage im Blockinnenbereich und die Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzung im Rahmen der Innenentwicklung. Anschließend erläutert er den Entwurf mit 30 Wohneinheiten, die vorgesehenen Hausformen, die am Sonnenstand orientierte Gebäudeausrichtung sowie die vorgesehene Anordnung der Parkplätze und die geplante Erschließung. Insbesondere stellt Herr Muhs heraus, dass 70 private Garagen bzw. Stellplätze und 11 Besucherstellplätze im Straßenraum vorgesehen sind.

Es wird von Seiten der Teilnehmenden nachgefragt, wie viel Fläche durch den Entwurf versiegelt wird. Herr Muhs erläutert, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wurde, um das Kleinklima vor Ort nicht negativ zu beeinflussen. Weiterhin mindern begrünte Garagen- und Carportdächer den Versiegelungsgrad und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Die genaue Größe der durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Fläche kann er zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht nennen.

## Werkstattarbeit und Diskussion

Nach einer kurzen Einführung von Herrn Scholle beginnt die Diskussionsphase der Werkstatt. Die aufgeführten Anmerkungen, Fragen und Antworten sind eingebracht worden. Für das Protokoll wurden die Beiträge nach Themenbereichen strukturiert. Das Protokoll gibt dementsprechend nicht den chronologischen Verlauf der Diskussion wieder.





## Allgemeine Fragen und Anmerkungen

### Gesamteinschätzung Verfahren und Interessenskonflikt Bebauung

- Es wird angemerkt, dass der Workshop den Anschein einer „Verkaufsveranstaltung“ des Bauträgers macht. Kritisiert wird, dass eine fertige Planung vorgestellt wird, die den Anschein vermittelt, so bereits beschlossen zu sein.

Die Detailschärfe des Entwurfes lässt annehmen, dass bereits alle Annahmen „festgezurr“ sind. Dagegen ist angekündigt worden, dass der Prozess noch ganz am Anfang steht. Dieser Eindruck wird durch die Pläne nicht vermittelt.

Seitens der Stadt Oberhausen wird noch einmal betont, dass der Workshop eine frühzeitige und zusätzliche Beteiligungsmöglichkeit darstellt. Die Diskussion ist Teil der Offenheit des Prozesses und der Ergebnisse - der Entwurf stellt lediglich eine Bebauungsmöglichkeit dar. Die Planungswerkstatt soll dazu dienen, dass Anregungen und Wünsche zur Planung vorgebracht werden können, damit diese in den Entwurf eingearbeitet werden können.

- Es wird kritisiert, dass die Veranstaltung nicht an einem neutralen Ort stattfindet, sondern in Räumlichkeiten des Möbelhauses.

Frau Baudek erklärt, dass ein Raum gesucht wurde, der in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets liegt, um den Teilnehmern/-innen lange Wege zu ersparen.

- Ein Teilnehmer erläutert zur Entwicklung von Möbel Rück, dass dessen Größe historisch bedingt ist. Im Laufe der Zeit erfolgten immer wieder Erweiterungen und der „Gigant“ Rück vergrößerte sich. Möbel Rück hat sich im und mit dem Stadtteil entwickelt.

Es wird angemerkt, dass die Belastung der Anwohner/-innen durch die Firma Rück bereits sehr groß ist, v. a. durch das Verkehrsaufkommen.

- Ein Teilnehmer äußert seine Meinung, dass die Anwohner/-innen geschlossen gegen das Vorhaben wären. Bei der kommenden Bebauungsplan-Aufstellung wird es deshalb zu starken Protesten kommen. Die Situation im Quartier ist bereits sehr belastet und es ist abzusehen, dass eine Zustimmung der Bürgerschaft zu dem Projekt nicht erfolgen wird. Diesem Eindruck wird jedoch vereinzelt von anderen Teilnehmerinnen und Teilnehmern widersprochen.
- Hauptanliegen bzw. Hauptkritikpunkt ist das Verkehrsproblem. Die zusätzliche Verkehrsbelastung wird nicht akzeptiert. (siehe unten)
- Durch den Entwurf wird die bestehende Gemengelage mit der Firma Rück eher verschärft und nicht entlastet.
- Es wird vereinzelt der Wunsch geäußert, für diese Fläche keine Bebauung vorzunehmen. Zudem sollen das Möbelhaus Rück verlagert werden und die Grünfläche erhalten bleiben.

Die Stadt wird gemeinsam mit dem Vorhabenträger die vorgebrachten Anregungen und Wünsche – so weit möglich – in die städtebaulichen Konzepte einarbeiten. Im weiteren Verfahren wird die Stadt die Anwohner/-innen und Eigentümer/-innen auch weiter in die Planung einbinden. Im Rahmen der Bürgerversammlung wird die überarbeitete Planung erneut vorgestellt und zur Diskussion gestellt. Durch ein transparentes Vorgehen sollen die Vorbehalte der Anwohner/-innen und Eigentümer/-innen abgebaut werden. Auf die Verkehrsbelastung wird – so weit dies im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich ist – im weiteren Verfahren eingegangen.

## Parkplatzsituation

- Es besteht bereits eine äußerst prekäre Situation im Quartier durch den hohen Parkdruck. Besonders bei (Sonder-)Veranstaltungen der Möbelstadt Rück parken die Kunden im Bereich Seilerstraße / Straßburger Straße und blockieren Parkplätze, die sonst die Anwohner/-innen nutzen.
- Die Parkplatzsituation der Anwohner/-innen ist insgesamt sehr chaotisch. Aufgrund des Baualters der Siedlung stehen nicht genug private Stellplätze und Garagen zur Verfügung. Das Möbelhaus verschlimmert die Situation zusätzlich.
- Durch die neue Bebauung und die dadurch ausgelösten zusätzlichen Anwohnerverkehre in die Straßburger Straße wird dort eine insgesamt höhere Belastung entstehen.
- Es wird zusätzlicher Parksuchverkehr im Blockinnenbereich / im Bereich der neuen Erschließung befürchtet.

Frau Baudek führt hierzu aus, dass Parksuchverkehr von Auswärtigen im geplanten Wohngebiet (Blockinnenbereich) vermieden werden soll. Die Stellplätze dort sind nicht als zusätzliche Stellplätze für Kunden gedacht, sondern als (Besucher-) Stellplätze für die zukünftigen Bewohner/-innen. Um dies zu erreichen, soll eine städtebauliche Lösung erarbeitet werden. Beispielsweise könnte die Gestaltung des Straßenraums so erfolgen, dass keine Anreize bestehen, in das Quartier zu fahren.

Frau Baudek erläutert, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft wird, inwieweit ein Verkehrsgutachten erforderlich wird. Bei den zurzeit geplanten 30 Wohneinheiten ist mit ca. 150 zusätzlichen PKW-Fahrten/Tag zu rechnen. Diese erste Einschätzung lässt erwarten, dass sich der zusätzliche Verkehr unproblematisch über das bestehende Verkehrsnetz abwickeln lassen wird.

Darüber hinaus wird sich die Parkplatzsituation für die jetzigen Anwohnerinnen und Anwohner nicht verschärfen,





weil innerhalb des neuen Baugebiets ausreichend Stellplätze und Garagen für die zusätzliche Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Die problematische Parkplatzsituation im gesamten Viertel wird sehr deutlich dargestellt. Jedoch kann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan diese hauptsächlich durch das Möbelhaus Rück verursachte Problematik nicht gelöst werden. Die Stadt wird aber im weiteren Verfahren untersuchen, welchen Einfluss die neuen durch die Planung ausgelösten Verkehre auf die Parkplatzsituation haben werden. Weiterhin wird die Stadt im Bebauungsplanverfahren Möglichkeiten entwickeln und aufzeigen, wie eine Verschlechterung der Situation durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden und welchen Beitrag die Planung zu einer punktuellen Verbesserung der Situation leisten kann.

### Auswahl der Fläche

- Es wird gefragt, warum gerade diese Fläche ausgewählt wurde. Warum kann eine neue Bebauung nicht an anderer Stelle, wie z.B. am ehemaligen Ostbad oder im Bereich der ehemaligen Fläche von Ford Gerstmann erfolgen?

Frau Baudek erläutert, dass keine vergleichbaren geeigneten Flächen in der Umgebung vorhanden sind. Für die Flächen am Ostbad wird derzeit eine Bebauung im Geschosswohnungsbau angestrebt, die sich dort auch gut einfügen wird. Die ehemaligen Flächen der Firma von Ford Gerstmann stehen trotz intensiver Bemühungen von Seiten der Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Sie verweist noch einmal auf die in der anfänglichen Erläuterung bereits genannten Qualitäten des Standorts, wie z. B. die gute Ausstattung mit Einzelhandelsangeboten sowie Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sowie auf die angestrebte Auslastung der bestehenden Infrastruktur.

- Es wird kritisiert, dass die Fläche nicht für die schon dort lebenden Anwohner/-innen beplant wird. Auf diesem noch freien Gelände könnten auch Parkplätze, Garagen oder Wirtschaftwege für Anwohner/-innen Platz finden. Deren Interessen würden bei der neuen Nutzung der Fläche nicht berücksichtigt werden.
- Es wird vorgeschlagen, Wege und Stellplätze für die Bewohner/-innen der Lohstraße im Entwurf einzuplanen.

Frau Baudek weist darauf hin, dass der Workshop genau dieses Ziel verfolgt. Die Anregungen und Wünsche der Anwohner/-innen sollen diskutiert und soweit möglich in die Entwicklung des Plangebiets einbezogen werden.

Die Stadt wird im weiteren Verfahren gemeinsam mit dem Vorhabenträger Lösungen entwickeln, um die geäußerten Wünsche der Anwohner in die Planung einzubeziehen. Geprüft werden soll, ob bzw. wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für privat-rechtliche Regelungen bezogen auf Wirtschaftswegen geschaffen werden können.



## Neugestaltung Straßburger Straße

- Die Straßburger Straße soll umgestaltet werden. Es wird gefragt, ob sich dadurch die Parkplatzsituation verändern wird. Wie groß ist zukünftig die Anzahl der Stellplätze? Wird es Möglichkeiten zum Anwohnerparken geben? Wann wird der Umbau stattfinden?

Frau Baudek hat den aktuellen Entwurf der Straßenplanung nicht vorliegen. Sie bietet jedoch an, sich in den nächsten Tagen bei ihr nach der Planung und dem zukünftigen Stellplatzangebot erkundigen zu können.

Die Umgestaltung steht kurz bevor und wird spätestens im nächsten Monat beginnen. Den ersten Schritt stellen Kanalbaumaßnahmen dar, die mit Baumfällungen verbunden sind. Der Umbau bietet die Möglichkeit, auch flächendeckend den Straßenbelag zu erneuern. Ein Anschluss des neuen Quartiers an den neuen Kanal wird im Bereich der geplanten Erschließung vorgesehen. Wenn die Wohnbebauung realisiert wird, kann der Anschluss im Rahmen einer kleinen Baumaßnahme, quasi wie bei einem Hausanschluss, erfolgen.

Die Ausbauplanung für die Straßburger Straße kann nach telefonischer Abstimmung im Technischen Rathaus in Sterkrade eingesehen und erläutert werden. Der Ausbau wird so erfolgen, dass für den Anschluss des nun geplanten Baugebiets keine größeren Maßnahmen im dann vorhandenen Bestand erforderlich werden.

## Gelände und Bestandsbebauung

- Nachgefragt wird, ob für die Bebauung eine Aufschüttung notwendig ist.

Herr Kuhn hält eine Aufschüttung für unnötig, das Höhenniveau wird nahezu gleich bleiben. Die vorgesehene Firsthöhe der Gebäude liegt bei etwa 9,50 m, die geplanten Dachfenster befinden sich auf einer Höhe von ca. 7 m.

- Müssen für die Realisierung des Entwurfs bestehende Gebäude abgerissen werden? Um welche handelt es sich?

Herr Muhs führt aus, dass der Abriss von zwei Gebäuden vorgesehen ist. Es handelt sich hierbei um die Häuser Straßburger Straße 86 und Seilerstraße 65, die sich beide im Besitz der Firma Möbel Rück befinden.

Es wird festgehalten, dass höchstens geringfügige Veränderungen des Geländeneaus vorgenommen werden. Alle geplanten Maßnahmen betreffen ausschließlich die im Eigentum der Firma Rück befindlichen Flächen.



## Wirtschaftliche Situation

- Die zukünftige Wohnnutzung kommt den wirtschaftlichen Interessen der Firmen Wilma Wohnen und Möbel Rück sowie der Stadt Oberhausen zugute. Für die Anlieger wird hingegen ein Wertverlust ihrer Immobilien befürchtet.

Dagegen wird angeführt, dass die Abstände zu der vorhandenen Bebauung recht groß sind. Störungen der vorhandenen Wohnnutzung durch das neue Baugebiet sind nicht zu erwarten. Mit einem Wertverlust der Immobilien ist von daher nicht zu rechnen. Möglicherweise trägt ein qualitativ hochwertiges Baugebiet sogar zu einem Imagegewinn auch des vorhandenen Quartiers bei.

Die Stadt wird gemeinsam mit dem Vorhabenträger in der weiteren Planung Wert darauf legen, dass die in dem ersten Entwurf vorhandenen Qualitäten noch weiter hervorgehoben werden, um die Voraussetzungen für einen Imagegewinn auch des Bestandsquartiers zu generieren.

## Bevölkerungsrückgang

- Auch Oberhausen ist vom Rückgang der Bevölkerungszahlen betroffen. Warum werden trotzdem neue Wohnungen errichtet?

Frau Baudek bestätigt den Bevölkerungsrückgang. Jedoch können durch ein qualitätsvolles Neubauangebot Zuzug ermöglicht und der Bevölkerungsrückgang abgemildert werden. Die neuen Bewohner/-innen tragen zur Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Kindergarten, Kanalnetz etc.) bei und helfen so, Lebensqualität im Quartier zu erhalten. Darüber hinaus besteht häufig keine Übereinstimmung zwischen den bestehenden, leerstehenden Immobilien und den nachgefragten Wohnstandorten und -qualitäten.

Durch eine qualitätsvolle Bebauung, die in den weiteren Entwürfen, auch durch die Ergebnisse des Workshops weiter qualifiziert werden soll, soll dem Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden. Die Qualität der Bebauung wird durch textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewährleistet.

## Anregungen und Fragen zum Entwurf

### Städtebaulicher Entwurf, Lage der Stellplätze

Herr Muhs erläutert die Konzentration der Stellplätze am Eingang des Quartiers und den damit verfolgten Ansatz eines „autofreien“ bzw. „verkehrsarmen“ Gebietes.

- Es wird von einigen Teilnehmenden vermutet, dass diese Idee nicht funktionieren wird, da die Bewohner/-innen vor ihrem Haus parken wollen, auch wenn dort kein Stellplatz vorhanden ist.



Herr Muhs führt hierzu aus, dass der Entwurf mit der Idee „autofrei bzw. verkehrsarm“ konzipiert wurde. Weiterhin ist eine grüne Mitte geplant, die als Spielraum für Kinder angedacht ist. Die geplante verkehrsarme und ruhige Lage soll als Verkaufsargument dienen und ist daher für die Vermarktung der Grundstücke von großer Bedeutung. Die neuen Anwohner/-innen erwerben die Grundstücke im Hinblick auf die ruhige, familienfreundliche Situation, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Anwohner/-innen selbst dafür engagieren werden, dass diese Qualität gewahrt bleibt.

Die Stadt wird im weiteren Verfahren prüfen, welche Maßnahmen getroffen werden können, um auch im Bezug auf die Verkehrsruhe im Quartier einen hohen Standard zu erreichen.

### Stellplätze im Entwurf

- Wie viele Stellplätze sind vorhanden und wo liegen sie?

Laut Herr Muhs sind im vorliegenden Entwurf 70 Stellplätze für die Bewohner/-innen vorgesehen, zum Teil direkt an den Wohneinheiten überwiegend aber als Sammelstellplätze im Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers. Des Weiteren sind 11 Besucherstellplätze geplant. Der Stellplatzschlüssel( d.h. Stellplätze pro Wohneinheit) wird dabei durch die Stadt Oberhausen vorgegeben. In diesem Fall liegt der Stellplatzschlüssel bei 2 plus 1/3 Stellplätze pro Wohneinheit.

- Es wird angemerkt, dass dieses Stellplatzverhältnis doch sehr gut ist – ein so ausreichendes Angebot findet man in Oberhausen nicht überall.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss der Stellplatzschlüssel in Form von textlichen Festsetzungen umgesetzt werden. Die Stadt wird gemeinsam mit dem Vorhabenträger darauf hinarbeiten, dass eine ausreichend große Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet realisiert wird, um eine Verschlechterung der Parksituation im Umfeld auszuschließen.

### Qualität und Dichte der neuen Bebauung

- Es wird befürchtet, dass die neue Bebauung das Quartier zu stark verdichten wird.

Frau Baudek hält die Dichte für angemessen. Aus Sicht der Stadt sind die geplanten 30 Wohneinheiten keine zu starke Verdichtung. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen großzügig dimensionierten Blockinnenbereich, in dem die Neubebauung durch die teils sehr tiefen Bestandsgrundstücke einen sehr großen Abstand zu den bestehenden Gebäuden aufweist.

- Es wird nachgefragt, ob die Häuser später so aussehen werden wie im Entwurf vorgeschlagen. Wie wird sicher gestellt, dass so wie im städtebaulichen Entwurf gebaut wird, so dass die Parkplätze an den entsprechenden Stellen entstehen etc.?



Herr Muhs und Herr Kuhn erläutern, dass die neue Bebauung den gezeigten Haustypen entsprechen könnte. Der vorgestellte Haustyp wurde an anderer Stelle bereits von der Firma Wilma Wohnen realisiert. Die Frage, ob der vorgestellte Haustyp auf dem ehemaligen Teile-Grundstück zur Ausführung kommt, soll jedoch in der heutigen Veranstaltung diskutiert werden.

Im weiteren Verfahren werden dann die Inhalte des städtebaulichen Entwurfs über textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus können weitergehende Regelungen im Durchführungsvertrag, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, gesichert werden. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass der endgültige Entwurf mit den vorgesehenen Qualitäten umgesetzt wird.

- Gefragt wird, welche Häuserformen an den Kindergarten angrenzen.

Im vorliegenden Entwurf werden hier Einfamilienhäuser in Reihenstrukturen geplant, so Herr Muhs. Durch die Gärten besteht ein ausreichender Abstand zum Kindergarten.

- Welche Objekte bekommen eine Dachbegrünung? Dieses sei auf dem Plan nur sehr schwer zu erkennen.

Herr Muhs erläutert, dass derzeit geplant ist, alle Garagen mit einer Dachbegrünung zu versehen, die Stellplätze erhalten einen wasserdurchlässigen Belag. Für die Wohnhäuser ist im vorliegenden Entwurf keine Dachbegrünung vorgesehen.

Im weiteren Verfahren ist abzustimmen, welche Haustypen im Plangebiet realisiert werden sollen. Die textlichen Festsetzungen sind dementsprechend so zu wählen, dass die vorgesehene qualitätsvolle Bebauung auch umgesetzt wird. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gesteuert, wie viel Fläche tatsächlich versiegelt wird. Durch dieses Instrument lässt sich die städtebauliche Dichte beeinflussen. Ziel ist es, eine verträgliche Dichte zu realisieren. Eine weitere Abstimmung wird auch in Bezug auf die Dachbegrünung zu führen sein. Geklärt werden muss, ob auch die Gebäude in Teilen mit einer Dachbegrünung versehen werden, um die Siedlung aus der Sicht Klimaschutz weiter zu optimieren.



### Grünfläche im Bestand und geplante Gärten

- Es wird angemerkt, dass das Plangebiets seiner derzeitigen Prägung entsprechend im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen ebenfalls als Grünfläche dargestellt wird.

Frau Baudek merkt hierzu an, dass es sich bei dem Stadtentwicklungskonzept im Gegensatz zu dem Regionalen Flächennutzungsplan um ein informelles Planungsinstru-



ment handelt. Weiterhin präsentiert sich die Fläche faktisch nicht als erlebbare Grünfläche. Es hat sich hierbei in der Vergangenheit nie um eine öffentliche Grünfläche oder einen Park gehandelt, da die Fläche sich schon immer im Privatbesitz befand. An dieser Tatsache hat sich bis heute nichts geändert. Weiterhin weist die derzeit dort befindliche Rasenfläche nur eine geringe ökologische Qualität auf.

- Es wird gefragt, ob die Häuser an den Stellen gebaut werden wie im Entwurf vorgeschlagen.

Herr Muhs erläutert anhand der vorliegenden Planung, dass die Gebäudestellung ein wichtiger Bestandteil des Entwurfs ist. Durch die gute Ausrichtung der Gebäude kann ein hoher solarer Zugewinn erzielt werden, was sich günstig auf den Klimaschutz auswirkt. Ein weiteres wichtiges Entwurfsselement ist, dass, wenn möglich, die Bestandsgärten an neue Gärten grenzen. Es wurde bei der Gebäudestellung Wert darauf gelegt, dass Garten an Garten liegt oder aber die Giebelseite der neuen Häuser zu den bestehenden Gärten orientiert ist. Die Erschließung grenzt aufgrund der Gebäudestellung an keiner Stelle im Plangebiet an die Bestandsgärten. So wird eine ruhige Lage für die bestehenden Gärten der Anwohner/-innen sichergestellt. Zu den Bestandsgebäuden bestehen aufgrund der großen vorhandenen Gärten bzw. Grundstücke zudem großzügige Entfernungen. Die neuen Häuser entstehen dadurch in einem Abstand von ca. 30 m, was die Beeinträchtigung sehr gering hält.

Die Stadt wird im weiteren Verfahren zusammen mit dem Vorhabenträger einen Bebauungsplanentwurf erarbeiten, in dem die Intention des städtebaulichen Entwurfs (Keine Beeinträchtigung der Bestandsgrundstücke durch die geplante Bebauung) durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert wird. Darüber soll eine qualitätsvolle Gestaltung der Grün- und Freiflächen erreicht werden, um die ökologische Qualität im Plangebiet trotz einer Wohnbebauung zu erhalten oder ggf. sogar zu verbessern.

## Schallschutz

- Es wird angemerkt, dass an bestehende Grundstücke und Gärten nun Garagen angrenzen werden. Diese Situation sollte für die Anwohner/-innen verträglich gestaltet werden. Es wird Schallschutz vorgeschlagen, zumindest für die Erdgeschosse, beispielsweise durch Mauern etc.

Herr Muhs versichert, dieses im Entwurf zu berücksichtigen, da es ja erklärtes Ziel des Workshops war, die Anregungen und Wünsche der Eigentümer/-innen und Anwohner/-innen kennenzulernen und in die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts einfließen zu lassen.

Die Anregungen den Schallschutz betreffend sind in die nachfolgenden städtebaulichen Entwürfe einzuarbeiten und in entsprechende textliche Festsetzungen zu überführen. Der Schallschutz für die umliegenden Eigentümer/-innen und Anwohner/-innen ist durch den Bebauungsplan sicherzustellen.



## Varianten

- Es wird kritisiert, dass es keine Varianten gibt bzw. dass keine Alternativen gezeigt werden.

Seitens der Verantwortlichen wird erwidert, dass der Workshop ausdrücklich dazu dient, neue Anregungen für den Entwurf zu sammeln, welche dann in neue Varianten einfließen werden.

Auf der Grundlage der vorgebrachten Anregungen und Wünsche werden neue städtebauliche Varianten erarbeitet. Diese werden zur Bürgerbeteiligung im Rahmen der Bürgerversammlung den Anwohner/-innen und Eigentümer/-innen vorgestellt und erneut zur Diskussion gestellt.

## Zusammenfassung und Ausblick

Im Anschluss an die Diskussion fasst Herr Scholle zusammen, welche Ergebnisse in der Veranstaltung erzielt wurden. Zum einen wurde ein erstes Meinungsbild der Teilnehmer/-innen zum Vorhaben deutlich. Es bildet den Grundstein für die weitere entwurfliche Arbeit und für das Bebauungsplanverfahren. Zum anderen konnte im Zuge der Veranstaltung ein Stimmungsbild der Teilnehmer/-innen erstellt werden. Es ist offensichtlich geworden, dass der Hauptkritikpunkt beim Verkehrsaufkommen durch die Kundenverkehre der Firma Möbel Rück liegt. Jedoch ist auch deutlich geworden, dass sich diese Situation durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht grundsätzlich verändern lässt. Das geplante Bauvorhaben bietet allerdings Chancen für eine Verbesserung der Situation. So wurde von mehreren Personen angeregt und gewünscht, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke an der Lohstraße und an der Straßburger Straße durch das geplante Baugebiet zu erschließen, um auf den Grundstücken Stellplätze oder Garagen zu errichten. Dies würde zu einer Entspannung des Parkdrucks in den umliegenden Straßen beitragen. Zwar konnten nicht alle Vorbehalte der Teilnehmenden gegenüber der Bebauung der Fläche ausgeräumt werden, unabhängig davon wird der vorgelegte Bebauungsentwurf dennoch positiv bewertet. Die Qualitäten des Entwurfs müssen im Falle einer Realisierung jedoch auch so umgesetzt werden. Herr Scholle weist darauf hin, dass die Bürgerbeteiligung zu diesem Vorhaben mit der heutigen Veranstaltung erst beginnt und dass es weitere Möglichkeiten zur Beteiligung geben wird. Der Prozess wird fortgesetzt, alle Bedenken werden aufgenommen und dem Rat zur Abwägung vorgelegt. Er bedankt sich für die faire Diskussion.

Frau Baudek beendet die Veranstaltung. Sie weist in ihrem Schlusswort darauf hin, dass bei der Neuplanung sowohl die Interessen der neuen als auch die der alten Bewohner/-innen des Quartiers gleichberechtigt betrachtet und in Einklang gebracht werden müssen. Außerdem wird aufgrund der vielfältigen Anregungen geprüft, inwieweit die Verkehrssituation weitergehend untersucht werden muss, nachdem ihre besondere Bedeutung für die Eigentümer/-innen und Anwohner/-innen deutlich geworden ist.



Für die Veranstaltung wird ein Protokoll angefertigt, welches an die Verwaltung und an den Rat gehen wird. Auch den Teilnehmerinnen und Teilnehmern kann das Protokoll zur Verfügung gestellt werden. Auf Basis der gewonnenen Diskussionsergebnisse wird eine neue Planungsvariante des Entwurfes erstellt. Diese wird im Zuge der Bürgerbeteiligung im sich anschließenden Bebauungsplanverfahren öffentlich vorgestellt.

Frau Baudek bedankt sich für die sachliche Diskussion und weist die Teilnehmenden schon einmal auf die Bürgerversammlung hin, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung stattfinden wird.

Ende des Workshops gegen 20.20 Uhr