

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Oberhausen, Grabeland Wilhelmstraße: 3. Runder Tisch: Städtebauliche Ziele und Konzepte



Fotodokumentation

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

ENTWURF

Impressum

Urbane Transformation
Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Dr. Fee Thissen
Michael Isselmann

Fotos: Urbane Transformation

Nassenkampstraße 65
46147 Oberhausen
www.fee-thissen.de

Oberhausen, 8. Mai 2023

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Rahmen und Mitwirkende

Der dritte Workshoptermin im dialogischen Workshopverfahren zum ‚Grabeland Wilhelmstraße – Finanzamt‘ fand am 25.04.2023 von 18:30 – 20:00 Uhr in der Stadtteilbibliothek Sterkrade statt.

Der Workshop wurde von Fee Thissen und Michael Isselmann von Urbane Transformation aus Oberhausen moderiert.

Weiter wirkten an der Veranstaltung von der Stadtverwaltung Oberhausen mit:

- Dr. Thomas Palotz, Beigeordneter Dez. 5, Stadtplanung, Bauen, Mobilität und Umwelt
- Thomas Perian, Fachbereichsleitung städtebauliche Planung und Stadtgestaltung
- Sophie Ipta, Projektleitung im FB städtebaulichen Planung und Stadtgestaltung
- Gerhardt Effgen, Fachbereichsleitung Stadtentwicklung
- Monika Gäsche, Ökologische Planung und Umwelt
- Dirk Woywodt, Straßenplanung, Verkehrsplanung und Signalwesen

Ferner war als Eigentümerversorger Herr Dr. Kapteina gemeinsam mit Herrn Baumeister, Stadtplaner MAN Immobilien GmbH, anwesend.

Die Veranstaltung wurde von ca. 35 – 40 Personen besucht. Unter den Teilnehmenden waren politische Vertreter:innen, Anrainer, Wohnungs- und Bauinteressierte sowie Nutzende des Grabelandes.

Anlass und Ziele

Das Grabeland zwischen Wilhelmstraße und Steinbrinkstraße in Oberhausen-Sterkrade soll unter Berücksichtigung der Interessen von Beteiligten und Betroffenen entwickelt werden.

Dazu fanden im Dezember 2022 und Februar 2023 zwei Workshops zu den Themen ‚Ort und Nutzungen‘ sowie ‚Szenarien‘ statt.

Der 3. Workshoptermin mit dem Titel ‚Städtebauliche Ziele und Konzepte‘ hatte zum Ziel:

- ... den Sachstand anzugleichen;
- ... die vielfältigen Interessen aller Beteiligten und Betroffenen vorzustellen;
- ... gemeinsam konkrete, städtebauliche Ziele für die Entwicklung des Areals festzulegen;
- ... städtebauliche Entwurfsvarianten zu erörtern;
- ... offene Fragen zu den Schwerpunktthemen und zum Konzept zu beantworten.

Ablauf

Die Veranstaltung folgte diesem Ablauf:

- Begrüßung durch die Stadt Oberhausen und die Moderation
- Präsentation zum Stand der Dinge, zur Interessensvielfalt, zu städtebaulichen Zielen
- Rück- und Verständnisfragen & Antworten der Fachleute
- Vorstellung von Entwurfsvarianten
- Rückmeldungen der Teilnehmenden
- Ausblick zum weiteren Vorgehen

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Begrüßung, Einführung und Rückblick

Herr Dr. Palotz begrüßt die Teilnehmenden und erläutert den Anlass für das Workshopverfahren. Er erklärt, dass der Fokus des 3. Workshops darauf liegt, städtebauliche Entwürfe vorzustellen und gemeinsam zu reflektieren. Die Entwürfe sind auf der Basis der vorangegangenen Workshops entstanden. Herr Dr. Palotz weist auf die Interessensvielfalt hin und die Herausforderung, diese in einem Konzept zusammenzuführen.

Frau Thissen und Herr Isselmann schließen sich an die Begrüßungsworte an und stellen entlang einer Präsentation den Ablauf, die Ziele des Workshops sowie einen Rückblick zum 1. und 2. Workshop vor (s. Präsentation Folie 1 - 10).

Auch wird erklärt, was seither geschah – dazu zählen ein verwaltungsinterner Zielfindungsworkshop und verschiedene Hintergrundgespräche. Diese Ergebnisse aus dem Zielfindungsworkshop werden den Teilnehmenden transparent vorgestellt (s. Präsentation Folie 11 – 14).

Daran anknüpfend wird die Interessensvielfalt aus Verwaltung, Politik, Marktakteuren und Zivilgesellschaft erläutert. Deutlich wird hier insbesondere, dass die Zivilgesellschaft mehrstimmig ist: Grabeländer:innen, Anrainer:innen und Bauwillige bzw. Wohnraumsuchende vertreten unterschiedliche Sichtweisen und haben verschiedene Belange (s. Präsentation Folie 16).

Dies führt zu der Folgerung, dass das Areal nicht so bleiben kann, wie es sich heute darstellt. Vielmehr bedarf es einer ‚integrierten Quartiersentwicklung‘, bei der die vielfältigen Bedarfe zusammenfließen, um das Areal im Sinne einer gemeinwohlorientierten Entwicklung zu verändern (s. Präsentation Folie 17). Die artikulierten Interessenlagen sind ebenso in eine sachgerechte Abwägung einzustellen wie grundlegende Belange einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung, z.B. einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung, der Auseinandersetzung mit der Frage der Klimaanpassung oder veränderte Mobilitätsanforderungen.

Verständigung auf städtebauliche Ziele

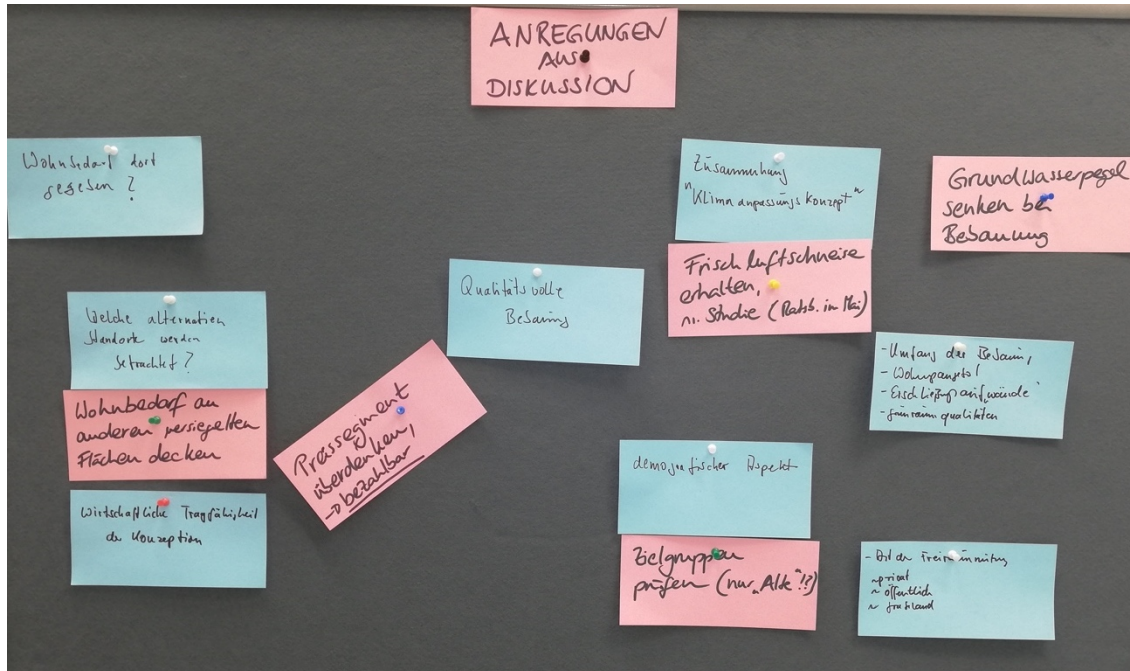
An diese Herleitung anknüpfend, werden städtebauliche Ziele vorgestellt. Diese resultieren aus den Inhalten, Anregungen und Hinweisen aus den ersten beiden Workshops des Verfahrens (s. Präsentation Folien 19 – 23). Die Teilnehmenden werden gebeten, die Ziele zu priorisieren („Was ist Ihnen besonders wichtig?“) und auf fehlende Aspekte hinzuweisen („Was fehlt Ihnen, was sollte ergänzt werden?“). Aus der sich anschließenden Diskussion gehen keine grundsätzlichen Ergänzungen zu den Zielen hervor. Es gibt jedoch Fragen und Kommentierungen, die im folgenden Absatz zusammengefasst werden.

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Rück- und Verständnisfragen, erste Kommentierungen

Hier werden die Beiträge aus diesem ersten Diskussionsblock dargestellt:



- Der Wohnbedarf wird von einigen Teilnehmenden in Frage gestellt. Insbesondere wird nachgefragt, ob alternative Standorte zu seiner Deckung betrachtet werden. Die Teilnehmenden weisen darauf hin, dass der Wohnbedarf besser an Stellen gedeckt werden sollte, an denen Flächen bereits versiegelt sind – anstatt das „grüne“ Areal zu zerstören.
→ Herr Effgen aus dem Bereich Wohnen erläutert, dass die aktuellen Statistiken einen Wohnbedarf in Oberhausen – Sterkrade aufzeigen. Er weist darauf hin, dass es dabei nicht nur um die Frage der Anzahl an benötigten Wohnungen gehe, sondern vielmehr auch auf die Ansprüche an die Wohnungen eingegangen werden müsse. Zentrales Thema der wohnbaulichen Entwicklung sei der Ersatz- und Ergänzungsbedarf; er dürfe aber nicht nur quantitativ behandelt werden, gleichzeitig gelte es Grün- und Freiflächen zu schaffen, zu sichern und zu qualifizieren. Zu bedenken sei aber auch, dass nicht alle grundsätzlich vorhandenen Potenziale zu mobilisieren seien. Daher sind verschiedene Areale/Standorte in der Bearbeitung; hierzu zähle auch das Areal des ehemaligen Möbelhauses „Finke“. Generell sei aber festzustellen, dass der Bedarf allein auf versiegelten Flächen nicht gedeckt werden könne.
- Eine Teilnehmerin (aus der Politik) verweist auf einen Zusammenhang zum ‚Klimaanpassungskonzept‘, das vor dem Sommer im Rat beschlossen werden soll. Darin sei das ‚Grabeland‘ als zu erhaltene Frischluftschneise ausgewiesen. Die Teilnehmerin stellt in Frage, ob eine Bebauung an diesem Standort mit Blick auf diesen Aspekt zu bebauen sei.
→ Herr Dr. Palotz dankt für den Hinweis und erklärt, dass eine Bebauung damit nicht grundsätzlich ausgeschlossen sei. Es wäre aber ein wichtiger Aspekt, der bei der

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Positionierung und Ausrichtung der Baukörper zu berücksichtigen sei. In einem Bebauungsplanverfahren würde die Frischluftzufuhr genau geprüft.

- Aus der Teilnehmerschaft wird hinterfragt, welche Zielgruppen und welches Preissegment sich hinter der benannten „qualitätvollen Bebauung“ verbergen. Die Zielgruppen sollen nochmal überprüft werden („nicht nur Alte“), der demographische Aspekt sei jedoch zu berücksichtigen. Wichtig sei auch, dass Wohnraum bezahlbar sei und bleiben würde.
→ Die Fachleute der Verwaltung erläutern, dass eine Wanderbewegung im Wohnen angestoßen werden soll. Dahinter steckt folgender Gedanke: Wenn (bezahlbarer) Wohnraum für die ältere Bevölkerung entsteht, könnte diese ihre freistehenden Einfamilienhäuser „freimachen“ für Familien. Auf dem Areal soll kein ‚Altenheim‘ entstehen, aber die Zielgruppe ‚Senioren‘ wird hier durchaus in den Blick genommen.
- Im Zusammenhang mit dieser ‚Kostendiskussion‘ wird seitens eines Bauinteressenten eingeworfen, dass bei dem verständlichen Wunsch zur Schaffung vielfältiger Qualitäten ein zu erwerbendes Grundstück auch bezahlbar bleiben müsse.
→ in der Diskussion wird die Notwendigkeit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Konzeption festgehalten.
- Ein Teilnehmer, der das Areal sehr gut kennt, weist auf den hohen Grundwasserpegel hin und auf die Herausforderungen, die damit für das Bauen entstehen – insbesondere auch, wenn eine Tiefgarage gebaut werden sollte.
→ Dieser Hinweis wird wertschätzend aufgenommen.
- Auch die Art der Freiraumnutzung (privat, öffentlich, Grabeland) wird hinterfragt. Hierzu und hinsichtlich der damit verbundenen Grünraumqualitäten gibt es unterschiedliche Auffassungen.
→ Wenngleich mehrfach die Erhaltung des Grabelands benannt wird, so werden auch die Vorzüge des öffentlichen Grüns als Stärke gesehen.
- Generell ist hinsichtlich des Umfangs einer Bebauung die Haltung eines ‚Nicht-zu-viel‘, ‚Nicht-zu-hoch‘, ‚Nicht-zu-dicht‘ zu verzeichnen. Andererseits wird formuliert, dass bei einer Inanspruchnahme des Freiraums zur Minimierung der Erschließungsaufwände auch eine beidseitige Bebauung vorgenommen werden solle.
→ (Hinweis: Diese Einschätzungen werden in differenzierter Form im Weiteren auch als Kommentierung zu den vorgestellten Varianten zum Ausdruck gebracht. Hier gilt es, bei einer Weiterentwicklung der Konzeption einen sachgerechten Ausgleich zu finden.)

Entwurfsvarianten und Rückmeldungen

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung stellt Herr Dr. Palotz an Plänen das veraltete, ‚ad acta‘ – gelegte Konzept von 2016 vor und die Ist-Situation des Grabelandes.

Daran anschließend präsentiert er vier Entwurfsvarianten (0 – 3), die aufzeigen wie eine ‚integrierte Entwicklung‘ des Areals aussehen könnte (s. Entwürfe im Anhang).

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Es wird aufgezeigt, dass im Verlauf der weiteren Bearbeitung nicht *eine* dieser Varianten weiterverfolgt wird, und dass es in der Veranstaltung *nicht* um eine Entscheidung für die eine oder andere Variante geht. Vielmehr werden die Teilnehmenden eingeladen anhand von Moderationskarten inhaltliche Rückmeldungen zu allen Varianten zu geben, so dass die Stärken aus den Entwürfen in einem Konzept zusammenfließen können und Schwächen minimiert werden können. Die Teilnehmenden vervollständigen dazu diese Sätze:

grün:

An der Variante 0/1/2/3 gefällt mir besonders gut, ...

gelb:

Bei der Weiterbearbeitung sollte berücksichtigt werden,

Im Folgenden werden die Rückmeldungen zusammengestellt. Überraschend dabei, dass es auch Rückmeldungen zur Ist-Situation gab, die der Vollständigkeit halber hier ebenfalls protokolliert werden. Auch galten einige Hinweise für alle Varianten, die in einer Zusammenfassung vorweg stehen.

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Hinweise zu allen Varianten



Stärken	Merkmale
<ul style="list-style-type: none"> • große unversiegelte Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • warum gibt es keine Variante, bei der das Grabeland am Rand des Areals angeordnet wird?
<ul style="list-style-type: none"> • kein Verständnis: warum ist Grabeland erhaltenswert und wird nicht komplett in öffentliche Flächen gewandelt 	<ul style="list-style-type: none"> • keinerlei Bebauung
<ul style="list-style-type: none"> • Quartiersgarage !?! 	<ul style="list-style-type: none"> • ??? • ??? • Fahrradwege und Fußwege als Priorität 1!
	<ul style="list-style-type: none"> • Grabeland gepflegter gestalten bedeutet nicht, dass bebaut werden muss -> innovatives Gärtnern
	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung entlang der Wilhelmstraße - stört aus Blickrichtung Wilhelmstraße

Urbane Transformation

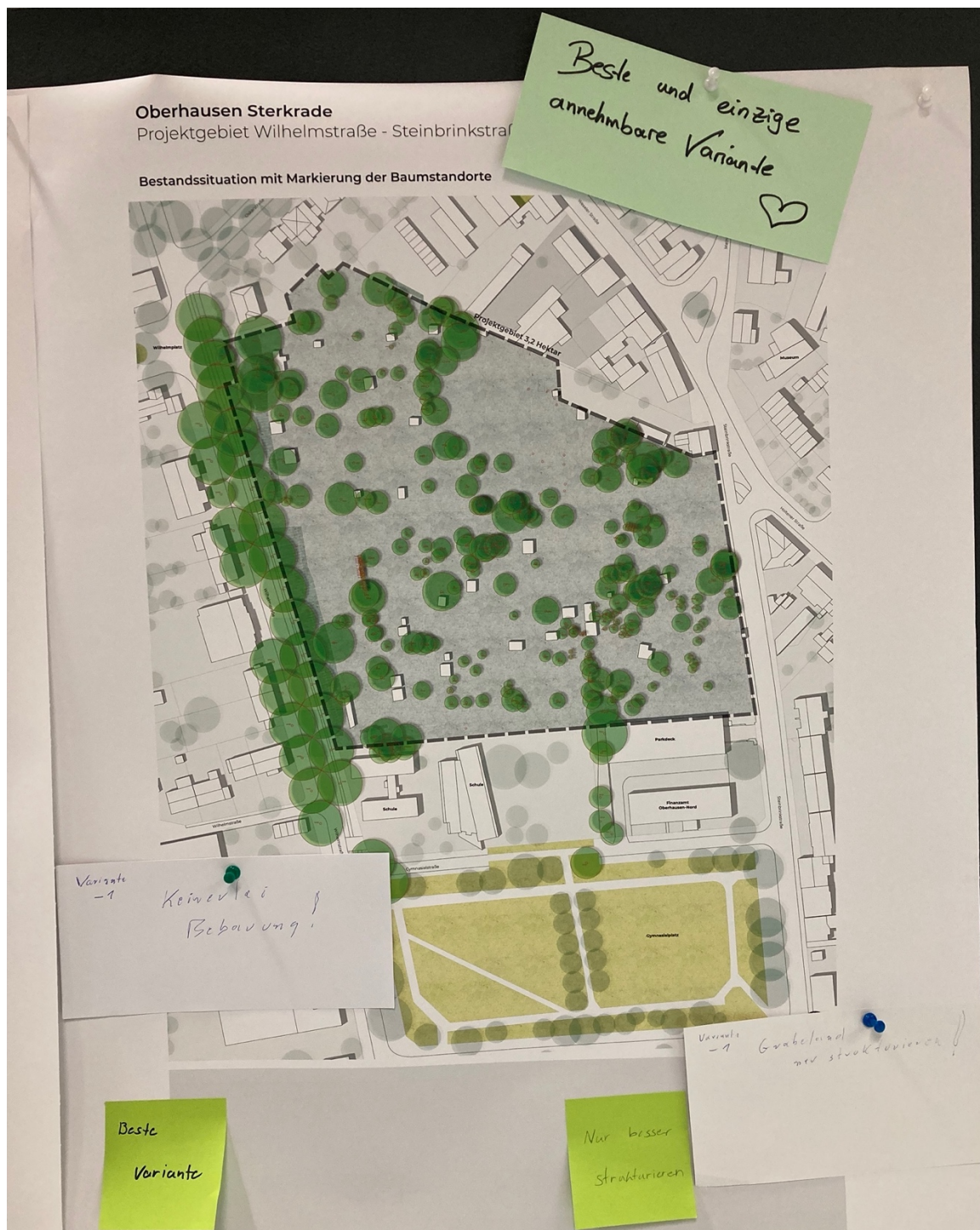
Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

	- ohne die 4 Blöcke bliebe viel Grabeland erhalten
	<ul style="list-style-type: none">• Möglichst geringe Geschossigkeit -> an Umfeld orientieren
	<ul style="list-style-type: none">• Grabeland! = Artenvielfalt• Grüne Lunge hat Vorrang• Ökologische Gegebenheiten werden nicht erhalten

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Ist-Situation

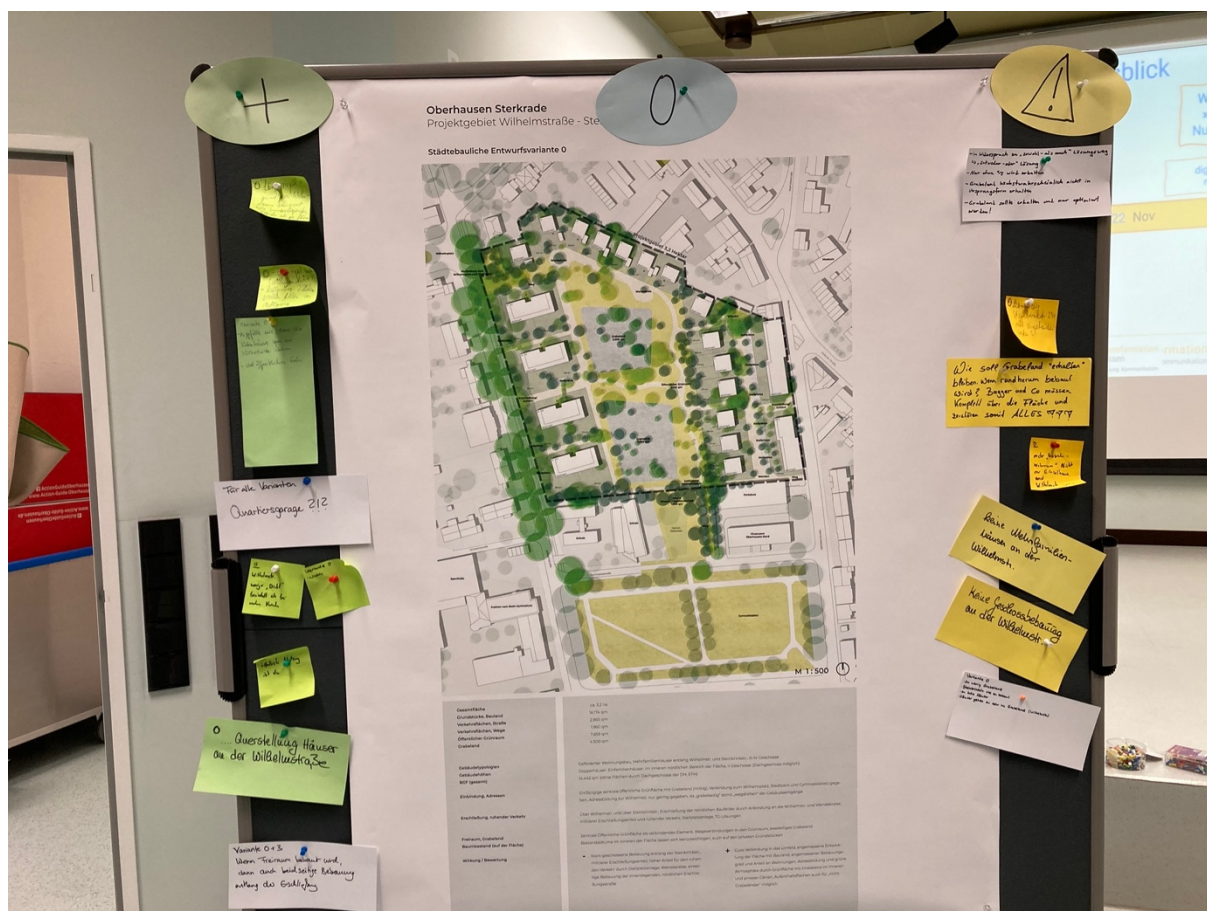


- beste Variante
- keinerlei Bebauung
- nur besser strukturieren (2x)
- einzig annehmbare Variante

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Variante 0



Stärken	Merkmale
<ul style="list-style-type: none"> • Längsriegel = günstiger Wohnraum schirmt die innenliegenden Flächen gegen Lärm ab 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenn Freiraum bebaut wird, dann auch beidseitige Bebauung der Erschließung
<ul style="list-style-type: none"> • Querriegel an der Wilhelmstraße: hellgrüne Flächen für alle zur Verfügung stellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Widerspruch zu `Sowohl – als auch`; Lösungsweg: `Entweder – Oder`
<ul style="list-style-type: none"> • Es gefällt mir, dass die Häuser quer zur Wilhelmstraße stehen, • Viel öffentliches Grün 	<ul style="list-style-type: none"> • nur ca. 1/5 erhalten
<ul style="list-style-type: none"> • Wilhelmstraße weniger dicht besiedelt als bei anderen Varianten 	<ul style="list-style-type: none"> • Grabeland höchstwahrscheinlich nicht in Ursprungszustand erhalten

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

<ul style="list-style-type: none">• Öffentliche Nutzung ist da	<ul style="list-style-type: none">• Grabeland sollte erhalten und nur optimiert werden!
<ul style="list-style-type: none">• Querstellung Häuser an der Wilhelmstraße	<ul style="list-style-type: none">• Kann die Steinbrinkstraße 341 mit eingebunden werden?
	<ul style="list-style-type: none">• Wie soll Grabeland erhalten werden, wenn rundherum bebaut wird. Bagger und Co müssen komplett über die Fläche und zerstören somit ALLES!!!
	<ul style="list-style-type: none">• Mehr Sozial-Wohnraum, nicht nur Einzelhaus; Wilhelmstraße GRÜN
	<ul style="list-style-type: none">• Keine MFH an der Wilhelmstraße
	<ul style="list-style-type: none">• Kein Geschossbau an der Wilhelmstraße
	<ul style="list-style-type: none">• Zu wenig Grabeland• Steinbrinkstraße viel zu bebaut• Zu hohe Häuser• Häuser gehen zu sehr ins Grabeland (Wilhelmstraße)
	<ul style="list-style-type: none">• nichts

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Variante 1



Stärken	Merkmale
<ul style="list-style-type: none"> • Längsriegel schirmen die Innenflächen ab 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Widerspruch zu `sowohl – als auch´
<ul style="list-style-type: none"> • wie die Häuser an der Wilhelmstraße gebaut sind 	<ul style="list-style-type: none"> • nur ca. 1/5 erhalten
	<ul style="list-style-type: none"> • nicht in Ursprungsform erhalten
	<ul style="list-style-type: none"> • Grabeland erhalten!
	<ul style="list-style-type: none"> • Längsriegel stören die Anwohner der Wilhelmstraße
	<ul style="list-style-type: none"> • Keine MFH an der Wilhelmstraße

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

	<ul style="list-style-type: none">• Bäume an der Wilhelmstraße erhalten und öffentl. Nutzung
	<ul style="list-style-type: none">• Keine Bebauung entlang Wilhelmstraße/Oskarstraße !!!
	<ul style="list-style-type: none">• Zu wenig Grabeland, zu viele Häuser
	<ul style="list-style-type: none">• keinerlei Bebauung

Urbane Transformation

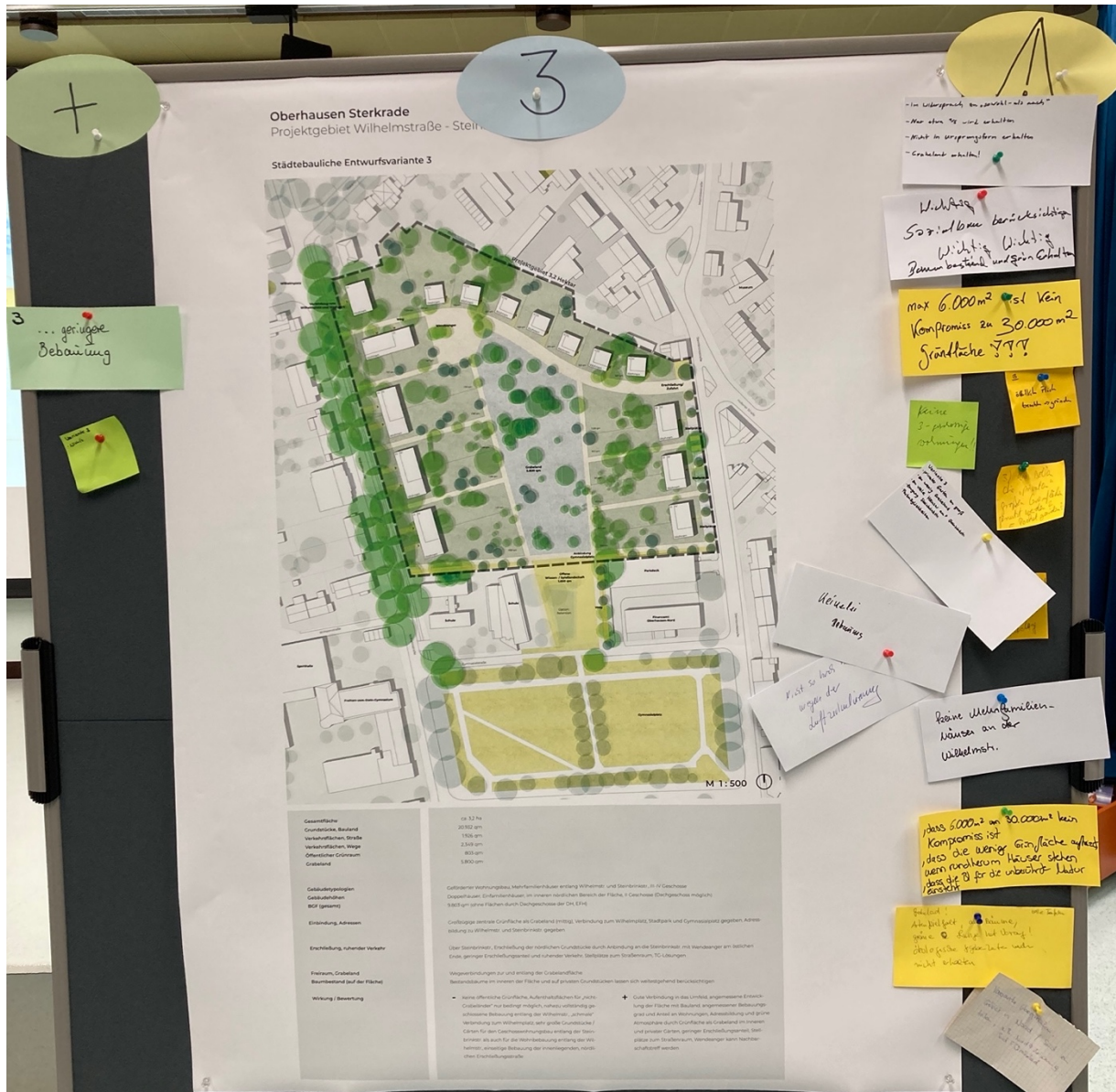
Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Stärken	Merkmale
<ul style="list-style-type: none"> • Neue Wohnform aus Eigentum und Miete => interessant! Weiter verfolgen 	<ul style="list-style-type: none"> • Längsriegel stören die Anwohner der Wilhelmstraße
<ul style="list-style-type: none"> • Eigentum und Miete = eventuell Genossenschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Widerspruch zu `sowohl – als auch´
<ul style="list-style-type: none"> • Randbebauung Steinbrinkstraße und am Nordrand 	<ul style="list-style-type: none"> • nur ca. 1/5 erhalten
<ul style="list-style-type: none"> • Mir gefällt, wie die Häuser auf Wilhelmstraße gebaut sind 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht in Ursprungsform erhalten
	<ul style="list-style-type: none"> • Grabeland erhalten!
	<ul style="list-style-type: none"> • Keine MFH an der Wilhelmstraße
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Grundwasserspiegel muss abgesenkt werden • Die Infrastruktur wird nur Natur zerstören und Tiere vertreiben • Bebauung an der Wilhelmstraße zerstört Alleecharakter
	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Nutzung
	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Wendehammer
	<ul style="list-style-type: none"> • Zu viel Bebauung an der Steinbrinkstraße • Zu wenig Grabeland • Parkmöglichkeiten

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Variante 3



Stärken	Merkmale
<ul style="list-style-type: none"> • Geringere Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenn Freiraum bebaut wird, dann auch beidseitige Bebauung der Erschließung
<ul style="list-style-type: none"> • nichts 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Widerspruch zu `sowohl – als auch`
	<ul style="list-style-type: none"> • nur ca. 1/5 erhalten

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

	<ul style="list-style-type: none"> • nicht in Ursprungsform erhalten
	<ul style="list-style-type: none"> • Grabeland erhalten!
	<ul style="list-style-type: none"> • Wichtig: Sozialbau berücksichtigen!
	<ul style="list-style-type: none"> • Wichtig: Baumbestand und Grün erhalten!
	<ul style="list-style-type: none"> • Max. 6.000 m² ist kein Kompromiss zu 30.000 m² Grünfläche !!!
	<ul style="list-style-type: none"> • Keine 3-geschossige Wohnungen
	<ul style="list-style-type: none"> • zu symmetrische Baugliederung → wenig Abwechslung
	<ul style="list-style-type: none"> • wie sollen die „privaten“ großen Grünflächen genutzt werden? Pocketgärten?
	<ul style="list-style-type: none"> • Private Gärten zu groß • Zu wenig Grabeland • Zu viele Häuser an Steinbrinkstraße • Zugang Steinbrinkstraße • Parkmöglichkeiten
	<ul style="list-style-type: none"> • Keinerlei Bebauung
	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht so hoch bebauen wg. Luftzirkulation
	<ul style="list-style-type: none"> • Keine MFH an Wilhelmstraße
	<ul style="list-style-type: none"> • ... dass die wenige Grünfläche aufheizt, wenn rundherum Häuser stehen
	<ul style="list-style-type: none"> • ... dass die BI für unberührte Natur einsteht
	<ul style="list-style-type: none"> • Variante überprüfen; Gebiet in Nord/Süd teilen, z.B. Nordbebauung, im Süden Grabeland

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Abschluss

Herr Dr. Palotz und das Moderationsteam bedanken sich für die Mitwirkung der Teilnehmenden und stellen eine Veröffentlichung der Entwurfsvarianten sowie dieses Ergebnisprotokolls in Aussicht.

Die Dokumentation des Verfahrens wird unter [Bürgerbeteiligung: Grabeland Wilhelmstraße \(oberhausen.de\)](https://www.buergerbeteiligung-grabeland-wilhelmstrasse.de) bereitgestellt.

Hier soll über die Dokumentation hinaus nach einem weiteren Überarbeitungsschritt eine neue Entwurfsvariante unter Berücksichtigung der Rückmeldungen aus diesem 3. Workshop veröffentlicht werden.

Die Veranstaltung endet um 20:00h.

Oberhausen, 08.05.23

Fee Thissen, Michael Isselmann

Anhang:

- Präsentation UT vom 25.04.23
- Entwurfsvarianten