

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Biefangstraße"

in

Oberhausen – Schwarze Heide

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum: 17.03.2015
Beginn: 18:00 h
Ende: 19:15 h
Veranstaltungsort: Gesamtschule Weierheide, Egels-
furthstraße 66
46 049 Oberhausen
Anwesenheit: s. Liste im Anhang

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

01.06.2015

Die Leitung der Anhörung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Sterkrade, **Herr Real**.

Durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und durch die Verteilung von Handzetteln wurden die im Bereich des Plangebietes wohnenden Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Der Bezirksbürgermeister eröffnet um 18:00 h die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, Mitglieder der Bezirksvertretung Sterkrade sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen, den Vorhabenträger und den Vertreter des beauftragten Planungsbüros.

Sinn und Zweck der Bürgerversammlung ist es, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig über die Planung zu unterrichten und deren Anregungen und Hinweise aufzunehmen.



Vorgestellte Planung

Nach Erläuterung des Verfahrensablaufs und der Vorstellung des Anlasses, der Ziele und der Inhalte der Planung anhand einer Power-Point-Präsentation sind die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert worden, Anregungen und Hinweise zu geben.

Anregungen und Hinweise:

1. Herr Bunk, Weißensteinstraße 107

Mit der Schaffung von 60 Hauseinheiten werden Familien mit Kindern in das Plangebiet ziehen. Ist es daher beabsichtigt einen Kinderspielplatz im Plangebiet zu realisieren?

Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit ist die Planung eines Kinderspielplatzes in dem geplanten Wohngebiet nicht vorgesehen. Das Umfeld mit der bestehenden Freiraumqualität zum einen und vorhandene Kinderspielplätze im näheren Umfeld zum anderen bieten ein ausreichendes Angebot. Im Plangebiet werden ausschließlich Einfamilienhäuser realisiert. Für Kleinkinder sind damit im Bereich der Privatgärten Flächen zum Spielen vorhanden. Zusätzlich wird die geplante Quartiersmitte Aufenthaltsqualität bieten. Ob hier ergänzend auch Spielangebote vorgesehen werden können, wird im Rahmen der Ausbauplanung geprüft. Im Bauleitplanverfahren wird im Zuge der Beteiligung der Ämter der Bedarf an Kinderspielflächen für den Siedlungsbereich und aufgrund des geplanten Vorhabens abgefragt.

2. Herr Eschenbach, Hülskathstraße 14

Ist es derzeit schon geklärt, wie die Einfriedungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken der benachbarten Garagenanlage mit -zufahrt vorgesehen wird?

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich werden die Einfriedungen gegenüber den angrenzenden Grundstücken durch Zäune hergestellt. Diese werden durch Heckenpflanzungen begleitet. Entsprechende gestalterische Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Im weiteren nördlichen Verlauf schließen auf der Vorhabenfläche an der Plangebietsgrenze notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm an. Diese werden voraussichtlich durch eine Kombination einer Wall-/Wandkonstruktion umgesetzt. Eine Beeinträchtigung der angesprochenen Grundstücksfläche der Garagenfläche bzw. der zugehörigen Garagenzufahrt erfolgt hierdurch nicht.

3. Frau Dehlen, Hülskathstraße 6

Wird durch die notwendige Lärmschutzmaßnahme die benachbarte, bestehende Garagenzufahrt beeinträchtigt und wie wird die Lärmschutzanlage aussehen?

Stellungnahme der Verwaltung:

(vgl. hierzu auch Stellungnahme zu 2.) Eine Beeinträchtigung der Garagenzufahrt auf den benachbarten Grundstücksflächen wird nicht erfolgen. Derzeit ist die Dimensio-

nierung der Lärmschutzanlage wegen des noch zu erstellenden Lärmgutachtens nicht projiziert.

4. Frau Schiever, Neumühler Straße 74

Es wird die Frage gestellt, ob die Planstraße als Einbahnstraße ausgebaut wird. Des Weiteren wird nachgefragt, wie die Entwässerung vorgenommen wird, da eine Überlastung der neu errichteten Kanalisation in der Neumühler Straße befürchtet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planstraße zur Erschließung des Gebietes wird als zweistreifige Erschließung im Gegenverkehr geplant. Das gleiche gilt für die Sticherschließung zur Anbindung der geplanten südwestlichen Grundstücke. Der Ausbaustandard für die Erschließungen wird entsprechend der Vorgaben der Stadt Oberhausen vorgenommen und gewährleistet eine ausreichende Breite der Planstraße-

Da es sich beim Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden Maßnahmen wie Versickerung, Verrieselung oder die Einleitung in ein Gewässer gemäß § 51a LWG hier grundsätzlich keine Anwendung. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass mit der stillgelegten Nutzung im Plangebiet eine Entwässerung einer fast vollständig versiegelten Fläche vorgenommen wurde. Da die Planungshistorie (Antrag auf Einleitung des Verfahrens aus dem Jahre 2009) bereits vor etlichen Jahre begann, ist im Zuge der Erneuerung der Kanalisation das Vorhaben bereits bekannt gewesen und daher das zu erwartende anfallende Schmutz-/Regenwasser als Grundlage zur Dimensionierung der Kanalisation mindestens hierauf bemessen worden. Von daher ist nicht davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Maßnahmen das erneuerte Kanalnetz überlastet sein wird. Hierfür spricht ebenfalls die großflächige Entsiegelung der Plangebietsfläche.

Abschließend werden im Rahmen des Verfahrens die entsprechenden Ver-/ und Versorgungsunternehmen an der Planung beteiligt und das Vorhaben hinsichtlich der Entwässerung konzeptionell abgestimmt.

5. Frau Dostatni, Neumühler Straße 77

Gibt es zur energetischen Versorgung des Plangebietes bereits ein innovatives und energetisch optimiertes Konzept?

Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit ist für die Planung zu diesem frühen Stand des Verfahrens noch kein energetisches Konzept erarbeitet und abgestimmt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden hierzu erst die möglichen Rahmenbedingungen (z. B. Möglichkeiten der Nutzung von Fernwärme) abgefragt. Maßnahmen wie die Nutzung von Sonnenenergie werden im weiteren Verfahren ebenso geprüft.

6. Frau van Gil, Neumühler Straße 84

Ist zur Versorgung des Gebietes die Möglichkeit des Einsatzes einer Pellet-Anlage geprüft worden? Wie sieht das Bauleitplanverfahren in zeitlicher Hinsicht aus?

Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit ist der Einsatz einer Pellet-Anlage nicht beabsichtigt. Die Versorgung des Gebietes wird voraussichtlich auf konventioneller Art erfolgen (siehe hierzu auch Stellungnahme Nr. 5).

Derzeit erfolgt die frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen werden diese bei Bedarf in die Planung einfließen. Nach Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird dieser anschließend durch die Gremien der Stadt Oberhausen einschließlich einer Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Hiernach wird der Entwurf für die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht ausgelegt. In Abhängigkeit der Sitzungsfolge wird die öffentliche Auslegung im zweiten Halbjahr 2015 stattfinden. Abschließend wird durch den Rat der Stadt Oberhausen der Satzungsbeschluss gefasst und der Beschluss öffentlich bekannt gemacht. Vor Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem alle Details der Umsetzung wie z. B. Straßenausbau, Gestaltung der Gebäude, etc. vertraglich geregelt werden.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann frühestens Anfang 2016 gerechnet werden.

7. Herr Wittschier, Hülskathstraße 15

Wird die Umsetzung der Planung in Bauabschnitten erfolgen?

In Vertretung Herr Spitzer, SWF-Projektbau:

Es ist nicht beabsichtigt die Maßnahme in Bauabschnitten umzusetzen. Vielmehr soll eine sukzessive Bebauung des gesamten Plangebietes vorgenommen werden.

8. Herr Gossler, Hülskathstraße 3

Welchen Zeitraum wird die Umsetzung der gesamten Maßnahme in Anspruch nehmen?

In Vertretung Herr Spitzer, SWF-Projektbau:

Nach der Baureifmachung des Plangebietes, mit Abriss der bestehenden baulichen Anlagen und Herstellung der Baustraße kann mit den Hochbaumaßnahmen begonnen werden. Es wird von Seiten des Bauträgers angestrebt, innerhalb von zwei Jahren die Maßnahme umzusetzen.

9. Frau Freitag, Neumühler Straße 76

Es wird die Befürchtung geäußert, dass im Plangebiet zu wenige Stellplätze angeboten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung des Wohngebietes ist so ausgelegt, dass für jedes Grundstück zwei Abstellmöglichkeiten für die privaten Fahrzeuge angeboten werden. Dies erfolgt derart, dass auf jedem Grundstück eine Garage oder Carport vorgesehen ist und davor ei-

ne Abstellmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück existiert. Ein derartiges Angebot an Stellplatzflächen entspricht dem üblichen Angebot derartiger Wohngebiete.

10. Frau Cremer, Am Ringofen 4, Mitglied der Bezirksvertretung Sterkrade

Sind in der Planung ausreichend Besucherparkplätze berücksichtigt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Plangebietes werden im öffentlichen Straßenraum 24 Besucherparkplätze angeboten. Bei geplanten 60 Hauseinheiten entspricht dieses einem in der Stadt Oberhausen gängigem Schnitt von mehr als einem Besucherparkplatz pro drei Hauseinheiten.

11. Herr Eschenbruch, Hülskathstraße 14

Die Anzahl an Stellplätzen und Besucherparkplätzen wird aus der Erfahrung und Beobachtung in der Realität als nicht ausreichend erachtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

(vergleiche hierzu auch Stellungnahmen Nr. 9 und 10) Grundsätzlich orientieren sich die Anzahlen an Stellplätzen und Besucherparkplätzen an den gängigen Verhältnissen. Dennoch wird im weiteren Verfahren eine Optimierung der Angebote im Plangebiet erneut geprüft.

Herr Bezirksbürgermeister Real

Wie dargelegt, werden von Seiten der Verwaltung im weiteren Verfahren Maßnahmen zur Schaffung weiterer Abstellmöglichkeiten für Pkw geprüft. Sollte hierbei keine befriedigende Lösung gefunden werden und sollten weiterhin Bedenken aus der Bevölkerung geäußert werden, sind auch Maßnahmen, wie eine Parkraumbewirtschaftung in den Entscheidungsprozess einzubeziehen.

12. Frau Schiever

Wäre es nicht möglich im Plangebiet durch den Bau eines Parkhauses dem Parkdruck zu entgehen? Zusätzlich sollte bei der Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort auch an Einkaufsmöglichkeiten gedacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Wohngebiet wird so geplant, dass der ruhende Verkehr innerhalb des Gebiets befriedigend abgewickelt werden kann, wie in anderen vergleichbaren Wohngebieten auch. Maßnahmen, um die Parksituation im Umfeld zu verbessern sind im Plangebiet nicht beabsichtigt und werden derzeit auch nicht als erforderlich angesehen. Im weiteren Verfahren wird das Thema mit der entsprechenden Fachbehörde abgestimmt. Bei Bedarf werden Maßnahmen außerhalb des Plangebiets und damit außerhalb des Planverfahrens angestoßen. Der Bau eines Parkhauses wird daher als nicht notwendig erachtet.

Der Siedlungsschwerpunkt Schwarze Heide befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld nachgewiesen werden kann. Ergänzende Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind daher im Plangebiet nicht

erforderlich und stehen auch nicht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen.

13. Frau Cremer, Am Ringofen 4, Mitglied der Bezirksvertretung Sterkrade

Ist denn geprüft worden, ob überhaupt so viele Häuser gebaut werden müssen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entwicklung einer ergänzenden Maßnahme zur Schaffung neuen Wohnraums ist ausdrückliches Ziel der Stadt Oberhausen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits größtenteils versiegelte Fläche, die sich für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung anbietet. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu bei, den Freiflächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verringern.

In der Stadt Oberhausen besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich östlich und südwestlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Des Weiteren liegt der Siedlungsschwerpunkt Schwarze Heide in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im direkten Umfeld nachgewiesen werden kann.

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen lässt sich dabei aus der aktuellen Wohnungsbaustudie der Stadt Oberhausen (Wohnen in Oberhausen 2012, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, April 2012) ableiten. In dieser Studie wurde als Zielgröße für den künftigen Neubau (ab dem Jahr 2011) eine Größe von 250 Wohnungen pro Jahr in Oberhausen als angemessen ermittelt, davon 130 Wohnungen pro Jahr in 1-2-Familienhäusern und 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Zielgröße liegt damit knapp doppelt so hoch wie der für die Jahre 2011 bis 2015 ermittelte Neubaubedarf (127 Wohnungen) und etwa anderthalbmal so hoch wie die Zahl der Wohnungen, die zuletzt bzw. im Jahr 2010 in Oberhausen fertig gestellt wurden (165 Wohnungen).

Die Dichte der angestrebten Bebauung entspricht hierbei den gesetzlichen Anforderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Verträglichkeit hinsichtlich Verkehr und Lärmbelastung werden im weiteren Verfahren in geeigneter Weise überprüft und dargelegt. Zusätzlich sind marktwirtschaftliche Aspekte dafür entscheidend, weshalb die dargestellte Dichte und Anzahl an Hauseinheiten umgesetzt werden soll. Entsprechende Grundstücksgrößen sind im Rahmen der Prüfung der Vermarktbarkeit ermittelt.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Herr Bezirksbürgermeister Real um ca. 19.15 h die Bürgerversammlung.



aufgestellt 01.06.2015
muhs