

Ergebnisniederschrift

Workshop zum Bebauungsplan 221 - Am Tüsselbeck / Zum Steinacker -

Termin: 19.09.2007 18:00 Uhr // Ende 21:15 Uhr

Ort: Aula der Heinrich-Böll-Gesamtschule in Oberhausen

Teilnehmer/innen: s. Anlage

Einführung in den Workshop

Herr Demann vom Bereich Stadtplanung der Stadt Oberhausen begrüßt die Bürgerinnen und Bürger und stellte die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Oberhausen, die Eigentümer der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke, die Mitarbeiter der von den Eigentümern beauftragten Büros sowie den unabhängigen Moderator vor.

Einleitend erfolgte ein Abriss zur Flächen- und B-Planentwicklung ab dem Jahre 1965.

Der bestehende und rechtskräftige B-Plan Nr. 36 und der Flächennutzungsplan waren für alle Anwesenden als Planunterlage im Versammlungsraum zugänglich und wurden, um alle Beteiligten in den gleichen Informationsstand zu versetzen, erläutert.

Es wurde darüber informiert, dass aufgrund der rechtlichen Situation die Bauvoranfrage eines Grundstückseigentümers durch die Stadt Oberhausen positiv beschieden wurde.

Herr Demann stellte ebenso fest, dass die Festsetzungen des derzeit gültigen B-Plans aus dem Jahre 1965 nicht mehr zeitgemäß sind und eine Änderung angestrebt wird.

Ziel ist es, einen neuen Entwurf zu entwickeln und das Planverfahren gemäß dem vorhandenen Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 221 durchzuführen. Anstelle der ca. 180 Wohneinheiten, die nach alter Planung möglich sind, ist nun die Realisierung von ca. 90 Wohneinheiten vorgesehen.

Um für dieses Ziel eine möglichst breite Akzeptanz zu erreichen, sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke „Am Tüsselbeck“ im Rahmen dieses Workshops die Möglichkeit erhalten, ihre Vorstellungen, Wünsche und Bedenken für eine zukünftige Bebauung zu nennen. Diese sollten dann, im Verlaufe des Workshops in ein Entwurfskonzept münden, welches Grundlage für die weitere Bauleitplanung sein soll.

Moderationsprozess

Durch den Moderator Herrn Scholle wurden an Hand der Planunterlagen die folgenden Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung erläutert:

- Lage und Beschaffenheit des ca. 2,8 ha großen Grundstücks,
- Möglichkeit der Erschließung über die Straße „Zum Steinacker“,
- ca. 90 Wohneinheiten (vergleiche bestehender B-Plan ca 180 WE),
- Reihenhaus-/Doppelhausbauweise max. 2 geschossig,
- Größe der Einzelgrundstücks ca. 300,00 m²,
- erforderliche Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Straße „Zum Steinacker“ (hier liegt ein vom TÜV erstelltes und von der Stadt Oberhausen geprüftes Gutachten vor, welches den Lärmschutz integriert in die zukünftige Bebauung zulässt, dabei aber eine durchgängige Gebäudehöhe von mindestens 6,00 m fordert).

- Die entwässerungstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt durch das Einleiten von Schmutzwasser in das vorhandene Entwässerungsnetz in der Straße „Am Tüsselbeck“ und in das neu zu errichtende Netz in der Straße „Zum Steinacker“ mit der Einleitung in den Hauptsammler in der Norbertstraße.
- Die Einleitung von Oberflächen-/Regenwasser ist nicht vorgesehen. Das Oberflächenwasser soll am Ort in den Grundstücken versickert werden bzw. über einen gesonderten Regenwasserkanal in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden.

Zusammenfassend wurden die folgenden Vorstellungen, Wünsche und Bedenken von den Anwesenden als Wesentlich für die Bebauung der Fläche genannt (Bild 1):

Anforderungen an die Bebauung:

- keine mehrgeschossige Bauweise, maximal 2 Geschosse,
- gute Nachbarschaft / Zuschnitt der Häuser als Doppel- oder Reihenhäuser,
- grüne Nachbarschaft / möglichst offene mit viel Grün gestaltete Flächen, besonders in den Übergängen vom öffentlichen Raum in die Privatgrundstücke.

Anforderungen an den öffentlichen Verkehr / Erschließung:

- vernünftige Erschließung / die Verkehrslasten sollen so verteilt werden, dass keine einseitige Beeinträchtigung der unmittelbaren Anlieger „Am Tüsselbeck“, erfolgt,
- Erschließung von Norden / die Erschließung für das Neubaugebiet soll möglichst von Norden her erfolgen,
- wenig Verkehrsbelastung / s. vorangenannte Punkte,
- kein LKW-Verkehr / Durchgangsverkehr für LKW soll unterbunden werden.

Parken

- private Stellplätze / es sollen ausreichend PKW Parkplätze im Baugebiet vorgehalten werden,
- Besucherparkplätze / Einhaltung der gültigen Vorschriften,
- der jetzige vorhandene Straßenquerschnitt der Straße „Am Tüsselbeck“ ist für die vorhandene Bebauung ausreichend.

Kostensicherheit

- zusätzliche Anliegerbeiträge, welche durch die Bebauung begründet und hervorgehoben werden, lehnen die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer ab,
- Planungssicherheit / durch die Stadt Oberhausen soll die Baumaßnahme vertraglich so abgesichert werden, dass die Bebauung in solchen Abschnitten erfolgt, dass der Schallschutz mit den einzelnen Baufeldern parallel erfolgt.



Bild1

Planungsskizze der Erschließung/ möglichen Bebauung

Ausgehend von den genannten und erfassten Anforderungen aus Bild 1 wurde folgende Systemskizze für die Erschließung entwickelt (Bild 2):

- Die Erschließung des Baugebiets im nordöstlichen Bereich erfolgt über die Straße „Zum Steinacker“ mit einer möglichen Weiterführung bis zur Norbertstraße bzw. zur Schmachendorfer Straße. Hier besteht Klärungsbedarf bezüglich der Machbarkeit der Anbindung an die Schmachendorfer Straße.
- Die Bebauung an der Straße „Zum Steinacker“ ist so zu gestalten, dass die Anforderungen des Schallschutzes eingehalten werden. Einschnitte bzw. Öffnungen sind problematisch.
- Die Erschließung im nordwestlichen Bereich des Baugebiets erfolgt von der Straße „Am Tüsselbeck“ durch Wohnwege.
- An der Straße „Am Tüsselbeck“ und an der Norbertstraße sollen Grünstreifen entstehen.



Bild 2

- Entwässerungstechnisch ist wie bereits beschrieben zu verfahren.

Die Aussagen der Systemskizze (Bild 2) wurden durch eine weitere Skizze konkretisiert (Bild 3):

- Dargestellt wurden die möglichen Bebauung und die Wohnwege sowie die gewünschte Begrünung an der Norbertstraße und an der Straße „Am Tüsselbeck“
- Ebenfalls wurden die vorgesehene offene Bebauung sowie die Umsetzung der Forderungen des Schallgutachtens im Bereich der Bebauung an der Straße „Zum Steinacker“ verdeutlicht.
- Auf die Verbesserung der Lärmsituation für die Bereiche „Am Tüsselbeck“ und an der Norbertstraße wird hingewiesen.

Es wurde ein weiterer Vorschlag zur verkehrstechnischen Erschließung gemacht. Dieser Vorschlag wurde nachträglich in Dunkelgrün in das Bild 2 eingetragen. Zusätzlicher Fahrzeugverkehr auf der Straße „Am Tüsselbeck“ wird mit diesem Vorschlag vermeiden.

Herr Scholle macht darauf aufmerksam, dass dieser Vorschlag den genannten Wünschen nach einer offenen Gestaltung widerspricht. Durch die Querstellung von zwei Riegeln entsteht gegenüber der vorhandenen Bebauung „Am Tüsselbeck“ eine geschlossene Baureihe. Ebenfalls entstehen Probleme mit den Schallschutzvorgaben durch das Öffnen der Bauzeile an der Straße „Zum Steinacker“.

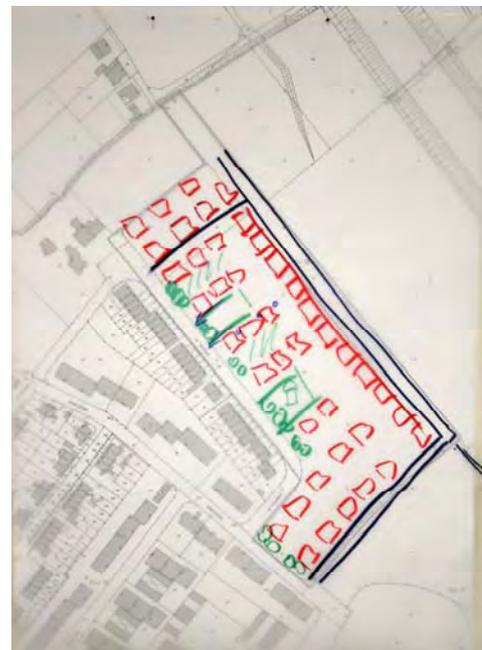


Bild 3

Standpunkte der Eigentümer

Herrn Dr. Stratmann, Eigentümer des nördlichen Grundstücksteils, ca. 1/3 der Fläche,

stimmt den folgenden Aussagen der Anwesenden zu. Auch er wünscht sich:

- keine mehr als zweigeschossige Bauweise,
- Doppel- und Reihenhäuser,
- eine grüne und gute Nachbarschaft.

Die Forderungen

- keinen zusätzlichen Fahrzeugverkehr in der Straße Am Tüsselbeck und in der Norbertstraße auszulösen und
- eine Auflockerung der Bebauung durch die Reduzierung der Baugrundstücke

wies er zurück. Er machte unter Hinweis auf die positiv beschiedene Bauvoranfrage deutlich, dass er in jedem Fall eine Bebauung des Grundstücks beabsichtigt. Allerdings würde er die vorgeschlagene offene Bauweise unterstützen und jeder anderen Bauweise vorziehen.

Herr Störmann, Eigentümer des südlichen Grundstücksteils, ca. 2/3 der Fläche, stimmt den Aussagen der Anwesenden ebenfalls weitgehend zu. Das skizzenhafte Konzept der offenen Bauweise entspricht seinen Vorstellungen.

Auch er unterstrich seinen Willen, diese Fläche zu bebauen. Dabei favorisiert er ein Konzept, das sich stark an den erarbeiteten Skizzen orientiert. Wenn es keine andere Möglichkeit gibt, kann er sich auch eine Bebauung nach dem bestehenden B-Plan vorstellen.

Herr Störmann wies ergänzend auf die nach seiner Meinung qualitative Aufwertung für das Gebiet „Am Tüsselbeck“ durch die vorgesehene Bebauung und die, damit einher gehende Verbesserung der Lärmsituation hin.

Ausblick

Herr Demann bedankt sich für die konstruktive Mitarbeit und erläutert das weitere Vorgehen der Verwaltung.

Zunächst werden alle Vorschläge und Anregungen noch einmal sorgfältig geprüft. Soweit keine Widersprüchlichkeiten in den Aussagen vorhanden sind, werden die Vorschläge in einen Bebauungsvorschlag eingearbeitet.

Dabei sind sowohl die Belange der anwesenden Bürgerinnen und Bürger, aber auch der Grundstückseigentümer und natürlich der Stadt Oberhausen einzubeziehen.

Herr Demann geht davon aus, dass ein Konzept entwickelt werden kann, welches eine Vielzahl der aufgenommenen Vorstellungen beinhaltet.

Das so entwickelte Konzept wird dann im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt. Hier besteht für alle Anwesenden die Möglichkeit zu überprüfen, inwieweit ihre Vorstellungen berücksichtigt wurden und ggf. weitere Anregungen in die Planung einzubinden.

Da kein weiterer Diskussionsbedarf besteht, schließt Herr Demann die Veranstaltung.