

## **Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 221 „Am Tüsselbeck“ am 12.12.2007 in der Aula der Heinrich-Böll-Schule**

**Beginn der Veranstaltung: 18:00 Uhr**

**Anwesende: Siehe beigefügte Liste**

### **Verlauf der Veranstaltung**

Herr Bezirksvorsteher Janßen begrüßt alle Beteiligten und erläutert den Ablauf der Bürgerversammlung.

Herr Demann erläutert die bisherigen Verfahrensschritte und Anlass sowie Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 221. Wesentliche Ziele sind:

- Reduzierung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Geschosshöhe von vier bzw. acht auf zwei Geschosse
- Anpassung der städtebaulichen Dichte an die angrenzende Wohnbebauung (ca. 90 Wohneinheiten statt ca. 180 Wohneinheiten nach alter Planung; Einfamilienhausbebauung statt Geschosswohnungsbau)
- Regelung der verkehrlichen Erschließung
- Wegeverbindung zu der benachbarten Grünfläche und Grüngestaltung
- Schaffung eines Spielplatzes
- Lösung der Lärmproblematik
- ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung

Herr Mensing erläutert das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans und weist insbesondere darauf hin, dass es sich hier zunächst um die Vorstellung eines Vorentwurfs handelt und in der noch folgenden einmonatigen öffentlichen Auslage nochmals Gelegenheit besteht, sich zu der Planung zu äußern und Anregungen vorzubringen.

Herr Matjeka stellt das Plangebiet vor, konkretisiert die Ziele der Planung und stellt das städtebauliche Plankonzept sowie die Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf dar:

Geplant sind maximal zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser, die die Maßstäblichkeit der bestehenden Wohnbebauung aufnehmen. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete vor. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vorgesehen. Die bauliche Struktur des Gebiets wird insbesondere durch Baugrenzen gesichert. Entlang der Straße "Zum Steinacker" entsteht eine geschlossene, straßenbegleitende Baustruktur. Durch die versetzte Gebäudestellung und die Anordnung der Garagen mit Satteldächern sowie die vorgesehenen Dachaufbauten entsteht die nötige Auflockerung. Hinterliegend befinden sich kammartig angeordnete "Wohnhöfe", die von der Straße „Am Tüsselbeck“ erschlossen werden. In den „Wohnhöfen“ entstehen jeweils ca. 12 Wohneinheiten.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straßen "Am Tüsselbeck" und "Zum Steinacker". Der Steinacker wird dabei als Sackgasse ausgebildet. Die westliche Gebäudezeile wird durch eine Stichstraße von der Straße „Am Tüsselbeck“ erschlossen. Für den motorisierten Verkehr besteht von dort keine Anbindung an die Straße „Zum Steinacker“.

Die geplanten Wohneinheiten sind jeweils ca. hälftig über die Straßen "Zum Steinacker" und "Am Tüsselbeck" erschlossen (Verkehrsverteilung). Das Konzept lässt die Erreichbarkeit der Häuser für Rettungs- u. Feuerwehrzufahrt von mehreren Seiten aus zu.

Die "Wohnhöfe" werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und bieten Möglichkeiten für Kommunikation und gemeinsame Aktivitäten für die neuen, aber auch für die jetzigen Anwohner.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und "Wohnhöfe") sind die notwendigen Besucherstellplätze vorgesehen. Eine direkte Anbindung des Plangebiets an die Schmachtendorfer Straße wird im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des zentralen Bereichs von Schmachtendorf geprüft und soll ggf. in den Bebauungsplan einfließen.

Geplant ist ein zentral angeordneter öffentlicher Spielplatz als zentraler Treffpunkt und Kontaktbereich auch für die bestehende Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Grün- und Pflanzflächen sowie zur Anpflanzung von Bäumen. Ziel ist eine grüne Einfassung der Straßen zum Landschaftsraum hin und die Ausbildung eines zentralen Grünbands an der Straße "Am Tüsselbeck". Ergänzt wird das Konzept durch öffentliche Fuß- und Radwege. So bleibt der bestehende Wanderweg, geringfügig verlagert, erhalten und wird in den östlich angrenzenden Park eingebunden.

Im weiteren Verfahren ist die Bestimmung örtlicher Bauvorschriften zu Dachgestaltung, Einfriedungen und Abgrabungen vorgesehen.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt im bestehenden Leitungsnetz in der Straße "Am Tüsselbeck" und im neu zu errichtenden Netz in der geplanten Straße "Zum Steinacker" mit Einleitung in den Hauptsammler Norbertstraße. Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern oder einem Fließgewässer zuzuleiten.

Da das Plangebiet durch Verkehrslärm der BAB 3 vorbelastet ist, werden auf der Grundlage der Empfehlungen eines Immissionsschutzgutachtens verschiedene Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Abschirmung durch eine durchgängige Bebauung entlang der Straße "Zum Steinacker" mit einer Mindesthöhe von 6m,
- Schließen der seitlichen Baulücken durch die Errichtung von zwei Schallschutzmauern,
- passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude (Wohnungsgrundrisse, Schalldämmung der Fenster, Fassaden und Dächer).

Durch die Abschirmung durch die Gebäude an der Straße "Zum Steinacker" wird eine ausreichende Wohnruhe für die hinterliegenden Garten- bzw. Freiflächen und die weitere Bebauung gewährleistet. Hierdurch erfolgt ebenso eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation für die bestehenden Wohngebiete an der Straße "Am Tüsselbeck" und an der Norbertstraße.

## Diskussion

### Herr Brüggmann (Norbertstr. 17)

gibt zu Bedenken, dass die Norbertstraße mit ca. 250 Fahrzeugen/Tag zusätzlich belastet wird, die in Spitzenzeiten im „Stop and Go“ aus der Norbertstraße ausfahren müssen. Er lehnt die Verkehrsführung von daher ab und wünscht, dass die Straße „Am Steinacker“ an die Schmachtendorfer Straße angeschlossen wird.

### Herr Demann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen)

erklärt, dass die Anregungen hinsichtlich der Verkehrsführung innerhalb des Gebiets durch die Aufteilung der Verkehrsströme weitestgehend berücksichtigt worden sind. Zurzeit erfolgt die Prüfung der Verkehrsführung bezüglich der Gesamtsituation in Schmachtendorf, insbesondere vor dem Hintergrund der Entlastung des zentralen Bereichs. Die Anbindung des Plangebiets an die Schmachtendorfer Straße wird in verschiedenen Varianten geprüft (mögliche Verlängerung der Straße Am Steinacker oder der Norbertstraße bzw. Oranienstraße). Erste Ergebnisse hierzu werden zur Offenlage des Bebauungsplans vorliegen.

### Herr Matjeka (bms Stadtplanung)

erläutert, dass im Vergleich zu dem Bebauungsplan 36 die Verkehrsbelastung durch den neuen Entwurf reduziert worden sei.

### Herr Brüggmann (Norbertstr. 17)

fragt nach der vorgesehenen Lösung zur Parksituation und gibt zu Bedenken, dass Parkplätze, die von den Anliegern bezahlt worden sind, dann möglicherweise wegfallen bzw. fremd genutzt werden.

### Herr Demann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen)

führt aus, dass der Bebauungsplanvorentwurf eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorsieht. Die Parkplatzsituation wird aber nochmals geprüft. Private Stellplätze für die geplante Wohnbebauung sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese sowie die Anlage der Parkplätze in den geplanten „Wohnhöfen“ wird den jetzigen Anwohnern kein Erschließungsbeitrag entstehen.

### Herr Kuster (Am Tüsselbeck 106)

fragt, warum überhaupt Kosten für den Ausbau der Straße "Am Tüsselbeck" erforderlich werden, wie die Kostenfrage zu regeln sei und ob eine Straßenverbreiterung überhaupt notwendig sei.

### Herr Demann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen)

erläutert, dass es sich bei dem geplanten Ausbau der Straße "Am Tüsselbeck" um die endgültige Herstellung der Straße handelt. Bisher wurde lediglich ein Teil der Straße realisiert und abgerechnet. Es fehlt jedoch noch der nordöstliche Gehweg. Die Erschließungskosten hierfür sind auf alle Anlieger umzulegen.

Frau van Eil (Norbertstr. 28)

gibt zu Bedenken, dass die Verlängerung der Straße Am Steinacker durch den Park gehe und fragt, ob eine Verlängerung bis zu Neukölner Straße geplant sei.

Herr Matjeka (bms Stadtplanung)

weist darauf hin, dass Alternativen durch den Bereich Verkehrsplanung geprüft werden und dass mit einer solchen Variante aber in jedem Fall in die Grünstruktur eingegriffen werden muss.

Herr Demann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen)

versichert, dass das Problem erkannt wurde und wie erwähnt Alternativen geprüft werden. Die ausreichende Entfernung einer geplanten Einmündung auf die Schmachendorfer Straße zur Autobahnunterführung und die Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen sind dabei besonders zu berücksichtigen. Außerdem ist die Gesamtschau für Schmachendorf sowie die Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme zu überprüfen.

Herr Derksen (Am Tüsselbeck 108)

berichtet, dass er sich bezüglich des Workshops „verschaukelt“ fühle, da der städtebauliche Entwurf ja schon festgestanden habe. Er führt an, dass das Schallschutzgutachten ebenso schon vorher erstellt wurde. Er verweist auf die Ideen, die bei dem Workshop eingebracht wurden und keine Berücksichtigung fanden. Folgende Forderungen werden daher gestellt bzw. sind nach Ansicht der durch ihn vertretenden Bürgerinitiative zu berücksichtigen:

- Die Erschließung darf keine Verkehrsbelastung für die Anwohner auslösen.
- Durch die Planung von Eigenheimen statt Mietwohnungen entsteht mehr Verkehr, da diese Haushalte mehr Fahrzeuge besitzen.
- Die geplante Grundfläche wird nicht geringer, wie dargestellt. Daher soll die geplante Bebauung reduziert werden.
- Heute schon besteht ein Verkehrsstau an der Norbert- und Oranienstraße. Daher soll die Straße "Zum Steinacker" verlängert und als Sackgasse ausgebildet werden.
- Der Schallschutz muss sichergestellt werden. Daher ist die Lärmschutzbebauung als erstes zu errichten.

Herr Derksen verweist auf eine Plankarte mit eingefügten schriftlichen Eingaben, die die gemachten Anregungen beinhalten und übergibt die Karte der Verwaltung. Diese wird aufgehängt. (Anmerkung: Die Anregungen auf der Plankarte werden im Rahmen des Offenlagebeschlusses als Anregungen vom Rat der Stadt behandelt.)

Herr Demann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen)

Im Workshop sollten die Bürger Ideen frei entwickeln, aber natürlich gab es vorher Testentwürfe für die Planung. Nach dem Workshop wurden die vorgebrachten Ideen untersucht, wobei man zu dem Schluss kam, dass einige Lösungsideen des Workshops nicht praktikabel seien: So wurde im Workshop die Führung einer Straße in der Mitte des Grundstücks und der Verzicht auf die Anbindung der Wohngrundstücke an die Straße „Am Tüsselbeck“ vorgeschlagen.

Hierbei sollte diese innenliegende Erschließung aus Richtung Osten oder von Norden her in das Gebiet geführt werden. Diese Lösungen bedeuten eine sehr aufwändige Erschließung, da die Straßen weitgehend einseitig und damit unrentabel bebaut wären, die privaten Freibereiche würden gestört und der Lärmschutz sei durch die unterbrochene Bebauung an der Straße „Zum Steinacker“ nicht gewährleistet. Herr Demann erläutert dies an einem vorliegenden Alternativentwurf.

Der Lärmschutz-Riegel soll in der Tat zuerst gebaut werden.

Das Verkehrskonzept wird für Gesamt-Schmachtendorf überprüft und die Ergebnisse werden in die Planung einfließen.

Herr Brüggmann (Norbertstr. 17)

fragt, wie sichergestellt wird, dass die Verkehrsführung geändert wird.

Herr Demann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen)

versichert, dass die Verkehrsentwicklung in Schmachtendorf auch unabhängig von Bebauungsplanverfahren zur Zeit unter Einbeziehung der Bezirksvertretung untersucht wird.

Herr Kuster (Am Tüsselbeck 106)

wünscht, dass die Verkehrsuntersuchung vor dem Bebauungsplanverfahren abgeschlossen wird.

Frau Hörnschemeyer (Am Steinacker 55)

fragt nach einem Lärmschutz an der Autobahn und ob die Lärmbelastung für sie womöglich zunimmt.

Herr Matjeka (bms Stadtplanung)

erläutert, dass ein Lärmschutz an der Autobahn nicht vorgesehen ist.

Herr Demann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen)

erläutert, dass die Schallschutzwand zwar nicht verlängert wird, sich der Schallschutz insgesamt aber aufgrund des Bebauungsplans für die hinterliegende Bestandsbebauung verbessern wird, da durch die neue Bebauung der Schall abgefangen wird. Die geplante Bebauung reagiert ebenso durch Schallschutzgrundrisse und anderer Maßnahmen auf die Belastung, was bei der bestehenden Bebauung damals nicht in dem Maße geschah.

Herr Stratmann (Am Tüsselbeck 71a)

weist darauf hin, dass Frau Hörnschemeyer in einiger Entfernung, nordwestlich des Plangebiets wohnt und nicht betroffen sei. Er fordert, dass die Schallschutzwand geschlossen werden soll und erläutert, dass er zurzeit Gespräche mit dem Autobahnamt vorbereitet.

Herr Demann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen)

wirft ein, dass sich das Autobahnamt bisher den Forderungen der Stadt Oberhausen zur Errichtung der Schallschutzwand verweigert hat.

Frau Holletschek (Am Tüsselbeck 100)

fragt, wer die Kosten für den Schallschutz der Häuser übernehmen wird.

Herr Matjeka (bms Stadtplanung)

erklärt, dass die Kosten für die aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen vom Investor übernommen werden und somit letztlich den Kaufpreis der Häuser und Grundstücke mit bestimmen werden. Andererseits sind bei der Bauausführung durch gesetzliche Anforderungen, insbesondere durch die Wärmeschutzverordnung, Erfordernisse des Schallschutzes teilweise schon heute generell mit berücksichtigt.

Der Schallschutz muss im Bebauungsplan zwingend geregelt werden.

Herr Kuster (Am Tüsselbeck 106)

wirft die Frage nach dem Regenwasser auf. Er stellt dar, dass im Plangebiet ein Geländesprung vorhanden ist und der Untergrund durch Tonschichten gekennzeichnet ist. Darüber hinaus berichtet er, dass ein in der Vergangenheit durch Staunässe entstandener „See“ im Plangebiet verschwunden sei. Wenn das Regenwasser wie geplant versickert werden soll, wird befürchtet, dass bei Starkregen die Gärten und Keller unter Wasser stehen.

Herr Matjeka (bms Stadtplanung)

erläutert, dass das Bodengutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens bestätigt hat und Stauwasser nicht mehr vorhanden sei. Die Gutachter hätten die Versickerungsmaßnahmen durchgerechnet und nachgewiesen, dass diese generell funktionieren. Aufgrund der konkreten Planung muss in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern noch die genaue Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlagen bestimmt werden. Als Alternative zur Versickerung könnte die Ableitung in ein offenes Gewässer vorgesehen werden.

Herr Kuster (Am Tüsselbeck 106)

befürchtet ein Mückenproblem, wenn das Wasser in die Gräben eingelassen wird.

Herr Matjeka (bms Stadtplanung)

stellt klar, dass die im Plan dargestellten blauen Linien nicht bedeuten, dass dort Wasser steht, sondern dass dort Versickerungsanlagen angelegt werden können. Von ihrer Funktion her stünden Versickerungsmulden nicht ständig unter Wasser. Ziel sei es, anfallendes Niederschlagswasser in den Untergrund zu versickern, so dass diese außerhalb von Regenernissen trocken fallen.

Herr Demann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen)

weist bezüglich des Geländesprungs und der Niederschlagswasserbeseitigung darauf hin, dass diese Problematik nochmals durch ein Gutachten überprüft wird.

Frau Klier (Am Tüsselbeck 114)

fragt nach der Verkehrsführung für den Bauverkehr und weist auf die Entstehung von Straßenschäden durch den Bauverkehr hin.

Herr Matjeka (bms Stadtplanung)

erklärt, dass der Bauablauf noch nicht festgelegt wurde, sicher sei nur, dass in Abschnitten gebaut werde. Der Bauträger wird die vorhandenen Straßen schonen.

Herr Demann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen)

erläutert, dass die Baustelle voraussichtlich über die Straße Am Steinacker angedient wird. Darüber hinaus weist er darauf hin, dass der Bebauungsplan Fragen des Baustellenverkehrs nicht regeln kann.

**Ende der Bürgerversammlung**

Herr Janßen bedankt sich für die rege und konstruktive Teilnahme und schließt die Bürgerversammlung um 19:45 Uhr

**Protokoll:** Bodo Matjeka, bms Stadtplanung, 07.01.2008

Datum: 12.12.07

Beginn: 18:00

Ende: \_\_\_\_\_

## Anwesenheitsliste

..... ~~Sitzung der Bezirksvertretung Sterkrade~~ / Bürgerversammlung  
zum *Bebauungsplan 221 - am Tümpelbuck* -  
- Wahlzeit 2004 / 2009 -

### Mitglieder der Bezirksvertretung

Bellen, Gina	_____
Berger, Almuth	_____
Brodrick, Helmut	_____
Bron, Karsten	<i>entschuldigt</i>
Emmerich, Karl-Heinz	_____
Gödderz, Sandra	_____
Holtz, Gerhard	_____
Janßen, Dieter	_____
Matzat, Andre	_____
Movassat, Niema	_____
Müthing, Heinz	_____
Oesterschlink, Bernd	_____
Rubin, Dirk	_____
Dr. Schaefer, Manfred	_____
Schreiber, Reinhard	<i>entschuldigt</i>
Sporkmann, Bernhard	<i>B. Sporkmann</i>
Winkels, Regine	_____

### Stadtverordnete, die im Stadtbezirk wohnen oder dort ihren Wahlkreis haben

Albrecht-Mainz, Elisabeth	_____
Brands, Beatriks	_____
Bross, Klaus-Dieter	_____
Carstensen, Jens	_____
Cordes, Hubert	_____
Flore, Manfred	_____
Janßen, Annemarie	_____
Kemper, Elke	<i>Elke Kemper</i>
Kösling, Klaus	_____

Kühr, Gretel

entschuldigt

Müthing, Christa

Nagels, Hans-Jürgen

Oesterbeck, Barbara

Reinemann, Bernd

Stehr, Simone

Willing-Spielmann, Ulrike

Wingens, Ursula

*Reinemann*

*u. Wingens*

**Verwaltung**

Dezernat .....

Dezernat .....

Bezirksverwaltungsstelle

Bezirksverwaltungsstelle

Fachbereich *5-1-20*

Fachbereich *2-2-10*

Fachbereich *5-1-00*

Fachbereich *T-1*

Fachbereich .....

Fachbereich .....

Fachbereich .....

Fachbereich .....

*bms Stadtplanung*

*Reinemann*

*A. J. die*

*R. Schmiegel*

*H. MENZING*

*Reinemann*

*B. Mafjha*

*1* ..... Pressemitglieder

..... Bürgerinnen und Bürger

..... Gäste

Bürgerversammlung am 12.12.2007

Thema: Bebauungsplan 221 – Am Tüsselbeck

Lfd.Nr.	Name, Vorname	Straße, Nr.
1	Wunderlich, Friedhelm	Obergsweg 7
2	Bednorz Rüdiger	Kempkenstr 49
3	Kilm, Berthold	Norbertstr. 38
4	Lammer Friedl	Kempkenstr 53
5	Pliestenmann	Kempkenstr 45a
6	Wunderlich, Udo	Kempkenstr. 54
7	Schmidt, Catharina	Freischöffenweg 2 44339 Dortmund
8	Teuberges, Julia	Jakuststr. 15
9	van Gie, Ursula	Norbertstr. 28
10	Kliet, Siegfried	Am Tüsselbeck 114
11	Kliet, Helgard	Am Tüsselbeck 114
12	Kuster, Ingrid	Am Tüsselbeck 106
13	Büßmann Karin	Norbertstr. 17
14	Schemann, Heike	Am Tüsselbeck 88
15	Scheffler Stefan	Wolfstr. 2 Din
16	Polnes, Frank	Pellerheide 3f, OB
17	Richter, Zocher	Granter Str. 38
18	Teking, Siegfried	Im Palmhainzel 38, Ob.
19	Wilkowski, Werner	Am Tüsselbeck 109a
20	Wilkowski, Renate	" "
21.	Engel Rita	Am Tüsselbeck 104
22	Risse, Michael	Am Tüsselbeck 92
23	Risse, Manion	Am Tüsselbeck 92
24	Risse Tom	Am Tüsselbeck 92
25	Waus Stormann	
26	MARKUS BORENEK (RITP)	BÖCKENHOFFSTR. 45, BOI
27	Luft, Elisabeth	Neukölner Str. 1a

Bürgerversammlung am 12.12.2007

Thema: Bebauungsplan 221 – Am Tüsselbeck

Lfd.Nr.	Name, Vorname	Straße, Nr.
28	Luft, Volker	Neukölnerstr. 1a
29	Jobs, Friedrich	Walsumermarktstr. 53
30	Wibuller, Yas J.	Bremenkapstr. 39
31	Sarves, Friedhelm	Bremenkampstr. 79
32	Luchs Ursula	Am Tüsselbeck 72
33	Roscher, Heike	Am Tüsselbeck 82
34	Wenig, Hermann	Norbertstr. 17
35	Morassat, Niema	Am alten Backhaus 33
36	Stefen Talhoff	Norbertstr. 15
37	Benno Talhoff	Norbertstr. 15
38	Böcker, Judith	Königsparter Str. 85
39	Böcker, Jan	-
40	Döring, Elmar	Am Tüsselbeck 110
41	Schiedek, Friedhelm	Am Tüsselbeck 76
42	Lohmann, Gisela	Am Tüsselbeck 106a
43	Lohmann, Siegfried	Am Tüsselbeck 106a
44	Körnchenmeyer, Maria	zum Steinacker 55
45	Günther, Horst	Norbertstr. 15
46	Günther, Helga	Norbertstr. 15
47	Karl u. Felge Moritz	Am Tüsselbeck 118
48	Bert-Roland Dickmann	Norbertstr. 24
49	Ralf Eichholz	zum Steinacker 59
50	Karl Heinz Puffing	"
51	Friedhelm Sarves	Neukölner Str. 23
52	Pastert Manfred	Gabelstr. 44
53	Rudi Walter	Norbertstr. 17



