

Protokoll – Bürgerversammlung

Bebauungsplan Nr. 733 -Am Förderturm / Alleestraße-

Termin: 27.04.2017, 18 Uhr

Ort: im Hörsaal des Hans-Sachs-Berufskollegs, Am Förderturm 5, 46049 Oberhausen

Podium

Frau Radtke, Bezirksbürgermeisterin;

Herr Matjeka, Planungsbüro bms Stadtplanung;

Herr Perian, Bereich Regional-, Stadt- und Quartiersplanung

Begrüßung

- Begrüßung der Teilnehmer/innen durch die Bezirksbürgermeisterin von Alt-Oberhausen, Frau Radtke.
- Vorstellung der Anwesenden durch Frau Radtke.

Einleitung in die Thematik

- Die Vorgehensweise im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch Herrn Matjeka, Büro bms Stadtplanung in Bochum, sowohl formal als auch inhaltlich dargestellt.
- Der Beschluss zur Aufstellung erfolgte in 2008 als Bebauungsplan Nr. 610 als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des §13a BauGB nicht erfüllt werden konnten, erfolgte im Dezember 2016 der erneute Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan Nr. 733 im sogenannten Normalverfahren. Im Internetangebot der Stadt können die Informationen zu den Zielen und Erläuterungen zum Verfahren eingesehen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist in drei formal vorgegebene Verfahrensschritte untergliedert:
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Äußerungen der Bürger auf der Bürgerversammlung im Protokoll festgehalten. Schriftliche Äußerungen können vom 24.04. bis 08.05.17 abgegeben werden. Es werden die Träger öffentlicher Belange und Behörden schriftlich beteiligt.
- Nach Auswertung aller Anregungen und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

erfolgt der Beschluss zur Auslegung des Plans für einen Monat. Der Beschluss wird öffentlich bekanntgemacht, Bürger haben die Möglichkeit zur Einsicht der Unterlagen und zu schriftlichen Äußerungen.

- Nach Beschluss über alle Anregungen trifft der Rat der Stadt den Satzungsbeschluss, nach dessen Bekanntmachung der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Vortrag: Vorstellung des Bebauungsplans

- Herr Matjeka präsentiert das Vorhaben und geht u.a. auf folgende Punkte ein:
- Das Plangebiet umfasst den Betriebsbereich der Firma Carl Spaeter GmbH sowie den geplanten Erweiterungsbereich an der Straße Am Förderturm.
- Ziele des Bebauungsplans sind
 - Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Sicherstellung des Betriebes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten
 - Verträglichkeit mit der Nachbarschaft
 - Gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen
 - Pflanzgebote zur gestalterischen Einbindung des Betriebes
 - Regelungen zu unverträgliche Nutzungen (u.a. Einzelhandel, Spielhallen)
- Der RFNP stellt den Planbereich und seine Umgebung als Gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Bildung, Kultur), Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann aus dem RFNP entwickelt werden.
- Das STEK 2020 (Stadtentwicklungskonzept) stellt für das Plangebiet und seine Umgebung im Bestand Gewerbegebiete, Nebenzentrum (auch für nördliche Teile des Plangebiets), Flächen für den Gemeinbedarf, Mischgebiete und Wohnbauflächen dar. Im STEK 2020 sind für das Plangebiet folgende Ziele dargestellt: Das nordöstliche Bebauungsplangebiet ist als „Wirtschaftsflächenpotenzial, Nr. 12.19 (Erweiterung, Neuansiedlung)“ bezeichnet. An der Parallelstraße befindet sich ein Bereich als „Wohnbauflächenpotenzial, Nr. 13.25“.
- Rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 79A und Nr. 79B „Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III“: Die Betriebsbereiche der Carl Spaeter GmbH und der ehemaligen Firma Blass sind als Gewerbegebiet, die nördliche Erweiterungsfläche als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Volkshochschule, Stadtbücherei, Kultur-

und Schulverwaltung) und Bereiche an der Alleestraße als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Ziele wurden nicht in Gänze umgesetzt. Die Bebauungspläne Nr. 79A und Nr. 79B werden durch den Bebauungsplan 733 ersetzt.

– Im Bebauungsplan 733 sollen insbesondere festgesetzt werden:

Gewerbegebiete, unzulässig sind Wohnen, Vergnügungsstätten, sexuelle Dienstleistungen (u.a.), Einzelhandel.

Überbaubare Flächen, GRZ 0,8 / 0,9, Zahl der Vollgeschosse (Verwaltungsgebäude IV), Höhe baulicher Anlagen (Hallen 17m / 18m).

Pflanzflächen.

Gestaltung Werbeanlagen.

Diskussion des Planungsvorhabens (Kursiv: Stellungnahme der Verwaltung):

<p>Frau Reich-Breitbach, Alleestraße 16a:</p>	<p>Frau Reich-Breitbach möchte zunächst wissen, ob Vertreter der Fa. Spaeter GmbH anwesend sind, und wenn ja, in welcher Funktion.</p> <p>Weiterhin weist sie darauf hin, dass derzeit von dem Betrieb keinerlei Belästigungen ausgehen, man nehme den Betrieb nicht wahr. Was soll nach der Erweiterung auf dem Betriebsgelände passieren? Wird man den Betrieb auch zukünftig nicht wahrnehmen?</p> <p>Wie lange wird das Bebauungsplanverfahren dauern und ab wann kann gebaut werden?</p> <p>Aus Sicht der Anwohner der Alleestraße wäre es wünschenswert, wenn die Mitarbeiter der Fa. Spaeter die auf dem Betriebsgelände vorhandenen Mitarbeiterparkplätze nutzen. Derzeit parken die Mitarbeiter die Alleestraße zu, was zu Problemen bei der Parkplatzsuche der Anwohner führt.</p> <p>Die im Norden des Plangebiets vorgesehene Bepflanzung wird positiv gesehen. In dem Zusammenhang wäre es schön, wenn auch im Süden eine Bepflanzung so realisiert werden kann, dass ein Sichtschutz zur Straße entsteht.</p> <p><i><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></i></p> <p><i>Nach der Erweiterung wird die Fa. Spaeter die gleichen Ar-</i></p>
---	--

	<p><i>beiten durchführen wie derzeit. Aufgrund der neuen Hallen können weitere Arbeitsschritte und Fahrzeugbewegungen in den Hallen und damit abgeschirmt von der Umgebung durchgeführt werden. Die Hauptzufahrt wurde bereits von der Alleestraße an die Straße Am Förderturm in Norden des Plangebiets verlagert.</i></p> <p><i>Zukünftig soll auch das Pfortnerhäuschen an die neue Zufahrt verlagert werden, damit die LKW auch im Norden warten können. Dies wird zu einer weiteren Entspannung der Situation an der Alleestraße führen.</i></p> <p><i>Als nächster Verfahrensschritt ist nach der frühzeitigen Beteiligung die Offenlage durchzuführen. Der hierfür notwendige Offenlagebeschluss kann ggf. nach den Sommerferien herbeigeführt werden. Mit dem Satzungsbeschluss kann dann ggf. im ersten Quartal 2018 gerechnet werden. Nach dem Satzungsbeschluss besteht Baurecht für die geplante Erweiterung.</i></p> <p><i>Die Fa. Spaeter wirkt jetzt schon auf ihre Mitarbeiter ein, die Parkplätze auf dem Firmengelände zu nutzen. Vorgaben, dass diese zwingend zu nutzen sind, können von Seiten der Fa. Spaeter jedoch nicht gemacht werden.</i></p> <p><i>Die genaue Ausformung der Bepflanzung wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass zunächst die Erweiterung der Hallen im Norden des Plangebiets vorgesehen ist. Von diesen Baumaßnahmen gehen für die Anwohner der Alleestraße aufgrund der räumlichen Distanz – auch ohne pflanzlichen Sichtschutz – wenige Beeinträchtigungen aus.</i></p>
<p>Herr Bücken, Hans-Sachs-Berufskolleg:</p>	<p>Die vorgesehene Gewerbegebietsfestsetzung macht die Grundstücke faktisch wertvoller als mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79A.</p> <p>Liegt für die Erweiterung bereits eine belastbare Verkehrsuntersuchung vor? Besonders in den umliegenden Straßen liegen weitere Schulen und Kindergärten, die durch den LKW-Verkehr berührt werden. Gibt es hier Einschätzungen zur Verkehrssicherheit? Gleiches gilt für den Kreisverkehr an der Concordiastraße. Ist dieser aufgrund seiner Größe in Anbetracht des zusätzlichen LKW-Verkehrs noch verkehrssicher?</p>

	<p>Die Stadt gibt die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen für die Bildung zugunsten einer gewerblichen Entwicklung leichtfertig auf.</p> <p>Zu welchen Konditionen wird die Fa. Spaeter die Flächen erwerben?</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> <p><i>Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt jetzt schon Gewerbegebiet fest. Diese Festsetzung muss zur Realisierung der Planungen der Fa. Spaeter erweitert werden. Die Erweiterung der Fa. Spaeter dient ganz besonders der Sicherung des Betriebes, der bereits seit 1960 an dem gewachsenen Standort besteht. Derzeit beschäftigt die Fa. Spaeter an diesem Standort etwa 160 Mitarbeiter. Die geplanten Maßnahmen sind Voraussetzung für eine insgesamt positive Entwicklung des Unternehmens. Weiterer Vorzug des Standorts und Grund, den Standort möglichst zu halten, ist der vorhandene Gleisanschluss.</i></p> <p><i>Eine Verkehrsuntersuchung liegt noch nicht vor. Die Notwendigkeit wird im weiteren Verfahren beim zuständigen Bereich Tiefbau abgefragt. Gleiches gilt für eine Einschätzung der derzeitigen und zukünftigen Verkehrssicherheit und ggf. notwendig werdender Maßnahmen.</i></p> <p><i>Die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen werden nach aktuellem Stand nicht mehr benötigt. Die hier mit dem damaligen Bebauungsplan verfolgten Ziele wurden nicht umgesetzt. Daher können die Flächen für eine Erweiterung zur Verfügung gestellt werden, auch in Anbetracht der oben genannten Gründe für eine Erweiterung am bestehenden Standort.</i></p> <p><i>Zu welchen Konditionen die Fa. Spaeter die Flächen erwerben werden, ist derzeit noch nicht absehbar.</i></p>
<p>Herr Karschti, Bürgerliste Oberhausen:</p>	<p>Wann soll der Gewerbebetrieb erweitert werden?</p> <p>Gibt es belastbare Zahlen für die LKW Verkehre? Welche Prognose liegt dem angenommenen Verkehrsaufkommen zugrunde?</p> <p>Das Bauvolumen wird besonders im Norden des Plangebiets erweitert. Flächen mit einer Grünfunktion fallen hierfür</p>

	<p>weg. In welcher Form ist hierfür ein Ausgleich vorgesehen?</p> <p>Es sollte über eine Gestaltung mit Baumreihen, gegebenenfalls in Verbindung mit dem Bero Center, nachgedacht werden. Weiterhin sollte überlegt werden, ob die geplanten Baukörper besonders gestaltet werden können.</p> <p>Die östlich angrenzenden Flächen der ehemaligen Zeche Concordia stellen eine historisch wichtige Fläche in der Stadt Oberhausen dar. Eventuell zeigt sich die Firma später bereit, diese Historie – in welcher Form auch immer – zu dokumentieren.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> <p><i>Eine Verkehrsuntersuchung liegt derzeit noch nicht vor. Inwieweit eine Untersuchung erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren mit dem Bereich Tiefbau abgestimmt. Gleiches gilt für eine Prognose des Verkehrsaufkommens.</i></p> <p><i>Um den Standort halten zu können ist eine Erweiterung notwendig. Die einzig hierfür zur Verfügung stehenden Flächen liegen im Norden des Plangebiets. Von daher besteht für eine Anordnung der Baukörper an anderer Stelle keine Möglichkeit.</i></p> <p><i>Ein Gestaltungskonzept mit darauf aufbauenden Gestaltungsfestsetzungen wird im weiteren Verfahren erarbeitet.</i></p> <p><i>Die historische Bedeutung der ehemaligen Fläche Concordia ist hinreichend bekannt. Inwieweit die Firma Spaeter bereit ist hierauf hinzuweisen, kann besprochen werden, ist aber nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</i></p>
Frau Schneider, Alleestraße 18:	<p>Inwieweit werden naturschutzrechtliche Belange im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt?</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> <p><i>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Umweltbericht zu erarbeiten. Dieser wird alle zu berücksichtigenden naturschutzrechtlichen Belange beinhalten und diese darstellen. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung und steht damit in der Offenlage des Bebauungsplanes zur Einsicht zur Verfügung. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.</i></p>

	<p><i>Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden ebenfalls in den Umweltbericht eingearbeitet.</i></p>
<p>Frau Reich-Breitbach, Alleestraße 16a:</p>	<p>Führt der Neubau der Halle zu neuen Arbeitsplätzen, und wenn ja, in welchem Umfang?</p> <p><u><i>Stellungnahme der Verwaltung</i></u></p> <p><i>Mit der geplanten Erweiterung geht auch die Umsetzung eines neuen Logistikkonzeptes einher. Verbesserungen in der Logistik führen in der Regel auch immer zu Rationalisierungsprozessen in den Betriebsabläufen. Von daher kann nicht genau gesagt werden mit wie viel zusätzlichen Arbeitsplätzen durch die geplante Erweiterung gerechnet werden kann. Generelles Ziel der Firma ist es mit der geplanten Erweiterung den Standort zu sichern sowie möglichst auch Arbeitsplätze zu schaffen. Eine diesbezügliche Prognose ist aber nicht möglich. Umgekehrt sind die geplanten Maßnahmen Voraussetzung für eine insgesamt positive Entwicklung des Unternehmens.</i></p>
<p>Herr Bücken, Hans-Sachs-Berufskolleg:</p>	<p>Im Bereich der Erweiterungsflächen liegen derzeit ein Bolzplatz und eine Mini-Autorennbahn. Was passiert mit diesen Flächen nach der Erweiterung?</p> <p>Für die Rennbahn scheint ein neuer Standort aufgrund der von ihr ausgehenden Immissionen schwer zu finden zu sein.</p> <p>Wer finanziert die notwendige Umlegung des Bolzplatzes?</p> <p>Eine Grenzbebauung zu den Flächen der Schule muss ausgeschlossen werden. Abstandsflächen der neuen Hallen dürfen auf keinen Fall auf Flächen der Schule nachgewiesen werden.</p> <p><u><i>Stellungnahme der Verwaltung</i></u></p> <p><i>Eine städtische Vorgabe für die Entwicklung der Erweiterungsplanung war, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück der Firma Spaeter nachgewiesen werden müssen. Eine Grenzbebauung wird schon durch die vorgesehe-</i></p>

	<p><i>ne Festsetzung der Baugrenzen ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Für die Umlegung des Bolzplatzes werden derzeit mehrere Varianten geprüft. Die Verlagerung des Bolzplatzes wird durch die Firma Spaeter finanziert.</i></p> <p><i>Für eine Verlagerung der Mini-Autorennbahn gibt es derzeit noch keinen Alternativstandort. Die Verwaltung prüft hier jedoch intensiv mögliche Alternativen.</i></p>
--	---

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, beendet Bezirksbürgermeisterin Frau Radtke die Bürgerversammlung um 19:10 Uhr.

Bochum , 15.05.2017

Büro bms Stadtplanung