

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) zum Bebauungsplan Nr. 744
„Kirchhellener Straße / Mozartstraße“

Veranstaltungsort: Evangelische Kirchengemeinde Holten – Sterkrade
 Mozartstraße 10
 46145 Oberhausen

Termin: 09.07.2019
Beginn: 18.00 Uhr
Ende ca. 20.00 Uhr
Besucher: ca. 180 Bürger/innen
 ca. 10 Teilnehmer/innen aus Politik, Verwaltung und Planungsbüros

Podium: Ulrich Real Bezirksbürgermeister
 Sven Laakmann Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-20
 Gregor Baumeister Freier Stadtplaner und Architekt

** Die kursiv gekennzeichneten Textpassagen wurden zur weitergehenden Erläuterung im Nachgang der Bürgerversammlung von der Verwaltung eingefügt.*

Der Bezirksbürgermeister **Herr Real** eröffnet die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, die Mitglieder der Bezirksvertretung Sterkrade und des Rates der Stadt sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen.

Sinn und Zweck der Bürgerversammlung ist es, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und den derzeitigen Planungs- und städtebaulichen Entwurfsstand zu unterrichten und deren Anregungen und Hinweise aufzunehmen.

Herr Laakmann startet mit der Präsentation und erläutert die Lage des Plangebietes, den aktuellen Bestand, den Planungsanlass, die Planungsziele, die übergeordnete Planung und die aktuelle Studie „Wohnen in Oberhausen“:

- Lage im Raum: Rückwärtiger Bereich der Kirchhellener Straße / Mozartstraße; Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.2.8 „Reinersbachtal“.
- Aktueller Bestand: Weitgehend Grabeland- und Gartennutzung; Bestandsbebauung Kirchhellener Straße und Mozartstraße
- Planungsanlass: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung (ca. 35 Wohneinheiten); geordneter und klarer Siedlungsabschluss; klimaangepasste und umweltverträgliche Quartiersentwicklung.
- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 744 wurde am 18.12.2017 gefasst. Der Vorentwurf beinhaltet bereits eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes.
- Planungsziele: Ausweisung einer arrondierenden Wohnbebauung; Festsetzung von Wohngebieten; Festsetzung von Erschließungsanlagen; Sicherung von Gehölzen; Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

- Regionalplan Ruhr / RFNP / STEK 2020: Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen abgeleitet (Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) / Wohnbaufläche (W)). Im Maßnahmenplan zum STEK 2020 ist das Plangebiet Bestandteil des „Wohnbaupotenzials Nr. 13.34“.
- Aktualisierte Studie „Wohnen in Oberhausen“: Der Rat hat am 19.11.2018 beschlossen die vorgeschlagene Zielzahl von 5.000 Wohnungen bis 2030 (davon 2.100 WE als Ein- u. Zweifamilienhäuser) durch eine angebotsorientierte Wohnungspolitik zu fördern. Das „obere Wohnungsmarktsegment“ macht derzeit mit ca. 15 - 20% einen relativ kleinen Anteil am Gesamtwohnungsmarkt aus; Nachfrage nach dem klassischen Einfamilienhausbau soll befriedigt, dabei aber zunehmend in das „obere Marktsegment“ verschoben werden.

Er verweist abschließend auf den ausliegenden Flyer der Stadt Oberhausen, in dem der formelle Ablauf des Bebauungsplanverfahrens anschaulich erläutert ist.

Herr Baumeister stellt anschließend im Detail den Planvorentwurf vor:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) für die Bestandsbebauung und Reinen Wohngebieten (WR) für die geplante Bebauung.
- Weitgehend soll eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Für einen Teilbereich im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist ein Vollgeschoss geplant.
- Es soll weitgehend eine GRZ/GFZ von 0,4/0,8 ausgewiesen werden. Im eingeschossigen Teilbereich im direkten Übergang zum Landschaftsschutzgebiet 0,3/0,3.
- Es soll grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt werden, wobei in Teilbereichen der neu geplanten Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen.
- Großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen geplant, um hohe Flexibilität bei der konkreten baulichen Ausgestaltung zu ermöglichen.
- Für die geplante Bebauung wären Flach- oder Pultdächer (max. Neigung von 15 Grad) umzusetzen.
- Die Erschließung soll über eine zu erstellende verkehrsberuhigte öffentliche Verbindungsstraße zwischen der Straße „Im Hüttenbusch“ und der Mozartstraße erfolgen. Ebenso soll die Schubertstraße verlängert werden. Eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen insbesondere für Besucherverkehr ist innerhalb der geplanten Verkehrsflächen vorgesehen. Entlang der Bestandsgrundstücke an der Kirchhellener Straße ist im rückwärtigen Bereich die Anlage eines „Mistweges“ zur Möglichkeit der rückwärtigen Andienung dieser Grundstücke für die jeweiligen Grundstückseigentümer geplant, der über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern wäre.
- Für eine dezentrale Nahwärme-Energieversorgung ist am Ende der Mozartstraße ein Blockheizkraftwerk geplant. Die Umsetzbarkeit eines solchen Energiekonzeptes ist im weiteren Planverfahren noch konkret zu überprüfen.
- Die Niederschlagsentwässerung soll über ein Mulden-/Rigolensystem in ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes und von dort aus gedrosselt in den Reinersbach erfolgen.

Herr Real bedankt sich für die Präsentation und eröffnet die Diskussionsrunde mit den Bürgerinnen und Bürgern.

Fragen und Anregungen aus dem Plenum der anwesenden Bürgerinnen und Bürger:

1. **N.N.** wünscht auch weiterhin eine Planung für hochwertige Grundstücke, die in Oberhausen dringend benötigt werden. Die lockere Bebauung und der Schutz des Landschaftsschutzgebietes werden begrüßt. Im Weiteren stellt er folgende Fragen:

Was passiert mit dem Niederschlagswasser hinsichtlich der Wasserführung und der Gefällesituation im Gelände? Kann es bei einer offenen Wasserführung bei Starkregen zu Überschwemmungen der Grundstücke kommen? Wie wird dem begegnet?

Was geschieht mit dem im Plangebiet vorhandenen Erdbunker?

Flachdächer waren in der Vergangenheit häufig undicht. Werden die alternativ möglichen Pultdächer für die Installation von Photovoltaikanlagen entsprechend nach Süden ausgerichtet?

Wer betreibt später das geplante Blockheizkraftwerk (BHKW-Anlage)?

Die gleiche Frage stellt sich für die Schmutzwasser-Hebeanlage und für die Rückhaltung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers?

Antwort:

Für die oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Mulden-/Rigolensystem vorgesehen, was sich an der Gefällesituation des Geländes orientiert. Die gesamte Entwicklung und Planung des vorgesehenen Entwässerungssystems wird detailliert von einem Fach-Ingenieurbüro begleitet, welches die entsprechenden Berechnungen durchführt und die Detailplanung im weiteren Verfahren ausarbeitet. Das System wird so ausgelegt, dass die Grundstücke auch bei Starkregen nicht belastet sind. Über ein Regenrückhaltebecken soll das Niederschlagswasser abschließend gedrosselt in den Reinersbach eingeleitet werden.

Der Erdbunker wird von den zuständigen Behörden, wie Kampfmittelräumdienst und Denkmalschutzbehörde, begutachtet und soll je nach Ergebnisvorgaben der entsprechenden Behörden gesichert oder beseitigt werden. Im Falle einer erforderlichen Sicherung hat die städtebauliche Entwurfsplanung im weiteren Verfahren hierauf zu reagieren und ist ggf. anzupassen.

Mittlerweile ist die Bautechnik soweit fortgeschritten, dass konstruktiv abgedichtete Flachdächer bei entsprechender Pflege und Unterhaltung eine vergleichbare Lebensdauer aufweisen wie geneigte Dächer. Flachdächer werden u. a. für den reduzierten Wasserabfluss eingesetzt. Die Ausrichtung von Pultdächern mit Photovoltaik-Anlagen obliegt der Einzelarchitektur des Gebäudes und ist somit auch Teil der Entscheidung der Bauherren.

Die Realisierbarkeit einer dezentralen Nahwärme-Energieversorgung ist im weiteren Planverfahren detailliert zu prüfen. Im Falle positiver Prüfergebnisse soll für die BHKW-Anlage eine Construction-/Betreibergesellschaft zuständig sein. Hierzu werden u.a. noch Gespräche mit dem örtlichen Versorgungsträger geführt.

Sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser und deren Ableitungssystem sollen als öffentliches Netz und entsprechend in der Unterhaltung betrieben werden. Die Entwässerung des Plangebietes soll grundsätzlich im Trennsystem erfolgen.

2. **N.N.** führt auch im Namen von einigen Anwohnern an der Kirchhellener Straße aus, dass der geplante Mistweg hinter der Bestandsbebauung an der Kirchhellener Straße als öffentliche Straße mit einer ordentlichen Beleuchtung ausgebaut werden sollte. Das Gesamtbild würde

dadurch verbessert Die Pflege und Sicherheit eines Mistweges wäre ansonsten nicht gewährleistet. Zudem würde bei einem Mistweg eine Trennung zwischen Alt- und Neubebauung und damit eine Ghettoisierung entstehen.

Für die Neubebauung sollte eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden.

Durch eine öffentliche Straße statt eines Mistweges wären auch zusätzliche Stellplätze oder Carports im rückwärtigen Bereich der Bestandsgrundstücke Kirchhellener Straße möglich. Damit könnte der Parkdruck und ein Wertverlust für die Anwohner deutlich gemindert werden.

Da nach den Ausführungen die neue Bebauung auch auf junge Familien abzielt, wäre eine Kinderspielmöglichkeit/ Kinderspielplatz im Plangebiet wünschenswert.

Antwort:

Grundsätzlich ist in der Planung eine Minimierung der Erschließungs- und Versiegelungsflächen vorgesehen (flächensparendes Bauen). Dazu zählt auch die Ausweisung des Mistweges, der als klassische Erschließungsfläche städtebaulich nicht erforderlich ist, da alle in der derzeitigen Planung vorgesehene Baufelder bereits durch vorhandene oder geplante öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Im Übrigen bedeutet die zusätzliche Erschließung von Grundstücken in der Regel auch zusätzliche Erschließungskosten für die jeweiligen Eigentümer.

Erforderliche private Stellplätze sollen grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Öffentliche Parkplätze sollen in den Verkehrsflächen arrangiert werden bzw. werden im Rahmen der Ausführungsplanung in der Mischverkehrsfläche angeordnet. Die Anregung, weitere Stellplätze auszuweisen, wird im weiteren Planungsprozess geprüft.

Die Anregung bezüglich eines Kinderspielplatzes wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft.

3. N.N. spricht für ca. 25 bauwillige Kaufinteressenten und möchte folgende Anregungen zur Planung vortragen:

Laut städtischem Entwicklungskonzept soll Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Alt- und Neubebauung sollen im Gesamtkonzept zusammen wachsen. Ein Spielplatz wurde ebenfalls schon angeregt. Inwieweit dabei Baugrundstücksgrößen mit 800 m² in diesem Quartier zielführend sind, ist zu hinterfragen.

An dieser Stelle „Elite-Wohnraum“ zu schaffen, während in anderen Bereichen von Sterkrade eine dichte Reihenhausbebauung realisiert wird (z. B. am Tüsselbeck), ist auch im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauungssituation ebenfalls zu hinterfragen. Die großen Grundstücke sind für junge Familien insbesondere in preislicher Hinsicht nicht geeignet. Deshalb sollten schwerpunktmäßig kleinere Grundstücke angeboten werden.

Es stellt sich die Frage, inwieweit man einer Studie folgen soll, wenn die Bürger, die hier wohnen, mit ihren Bedürfnissen nicht zum Zuge kommen? Dies bezieht sich auch auf die Straße anstelle des vorgesehenen Mistweges zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung. Warum wird nicht eine öffentliche Straße ausgebaut, die dann auch kleinere Parzellierungen der Grundstücke ermöglichen würde?

Aufgrund der festgesetzten Heckenanpflanzung sollte für das an das Landschaftsschutzgebiet grenzende Baugebiet zumindest ein Staffelgeschoss zulässig sein. Damit könnten auch dort die zukünftigen Bewohner einen Blick in das Reinersbachtal genießen.

Antwort:

Die aktuelle Wohnungsmarktstudie, die die Stadt Oberhausen erstellen lassen hat und zu der der Rat der Stadt Oberhausen am 19.11.2018 eine entsprechende Beschlusslage herbeigeführt hat, zeigt deutlich, dass in der Stadt Oberhausen ein erheblicher Mangel an Grundstücken für das gehobene Wohnungsmarktsegment besteht. Ein entsprechender Bedarf an Baugrundstücken im oberen Marktsegment ist auch in Oberhausen gegeben. Aufgrund dieser Aussage und der Situation des angrenzenden sensiblen Landschaftsraumes ergibt sich die planerische Zielsetzung einer weniger verdichteten, hochwertigen Bebauung.

Die Grundstücksgrößen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt und ergeben sich erst bei der späteren Vermarktung. Der derzeitige städtebauliche Vorentwurf geht von Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 m² und 800 m² aus. Die Grundstücke am Landschaftsschutzgebiet sollen maximal zu 30 % (GRZ 0,3) bebaubar und die übrigen zu maximal 40 % (GRZ 0,4) bebaubar sein.

**Die Aufstellung einer Bebauungsplanung unterliegt einem demokratischen Abwägungsprozess. Alle öffentlichen und privaten Belange und Interessen sind bei der Planung zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei liegt es in der Natur eines Abwägungsprozesses, dass nicht alle Interessens- und Bedürfnislagen vollständig berücksichtigt werden können. In diesen Abwägungsprozess werden alle Stellungnahmen und Anregungen auch aus dieser Bürgerbeteiligung eingestellt.*

Die vorgesehen eingeschossige Festsetzung für den angesprochenen Teil des geplanten Baugebietes soll erfolgen, um einen sensiblen städtebaulichen Übergang der Neubebauung in das Landschaftsschutzgebiet zu gewährleisten. Im Übrigen kann ein zweites Geschoss, wenn es kein Vollgeschoss ist, grundsätzlich möglich sein.

4. **N.N.** ist der Auffassung, dass durch die im Vorentwurf des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen indirekt die Grundstücksgrößen bestimmt werden. Durch die Planung und Realisierung einer Straße anstelle eines Mistweges, und die Verschiebung der geplanten Straße zwischen 1. und 2. Baugebiet nach Südosten würde sich insgesamt eine sinnvollere Erschließung und Aufteilung der Baufelder ergeben.

In dem südöstlichen Baugebiet wird sich niemand die Sichtbeziehung zum Landschaftsschutzgebiet durch Bepflanzung o. ä. versperren wollen.

Antwort:

Der Zuschnitt der Grundstücke wird durch einen Bebauungsplan grundsätzlich nicht vorgegeben. Dies bleibt der späteren Vermarktung vorbehalten. Ausgewiesen werden lediglich Baugrenzen (blaue Linien) innerhalb derer gebaut werden darf und Anteilsverhältnisse (GRZ / GFZ), die den prozentualen Anteil der möglichen Bebauung eines später ausparzellierten Grundstücks bestimmen. Alle im Vorentwurf rot angedeuteten Gebäude sind lediglich nachrichtlich eingetragen und werden im späteren Entwurf des Bebauungsplans nicht festgesetzt. In dem jetzigen Planungsstadium sind die Baufelder so positioniert, dass eine ausreichende Durchmischung von Grundstücken in einer Bandbreite von 400 m² – 800 m² erreicht werden kann.

Die Herstellung einer Straße statt eines Mistweges ist auf der Grundlage des derzeitigen städtebaulichen Entwurfes nicht erforderlich da alle in der derzeitigen Planung vorgesehene Baufelder bereits durch vorhandene oder geplante öffentliche Verkehrsflächen erschlossen wer-

den. Im Übrigen bedeutet die zusätzliche Erschließung von Grundstücken in der Regel auch zusätzliche Erschließungskosten für die jeweiligen Eigentümer.

Die Anregung bezüglich einer Verschiebung der geplanten Erschließungsstraße zwischen der geplanten Bebauung im direkten Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und der dahinter, im inneren des Plangebiets liegenden, geplanten Bebauung wird im weiteren Verfahren geprüft.

5. N.N.

Wenn sich die Grundstücksaufteilung ohnehin erst bei der Vermarktung ergibt, hätte man die roten Häuser erst gar nicht in den Vorentwurf einzeichnen sollen. Eine weiße Fläche im Bau-
feld reicht doch aus.

Antwort:

Die Darstellung der Häuser innerhalb des Vorentwurfs ist letztendlich nur nachrichtlich aufgenommen, um erkennen zu können, ob das abstrakt dargestellte städtebauliche Konzept in den Bebauungsplanvorentwurf hineinpasst.

6. N.N. betont, dass der Mistweg von Beginn der Planungen an (vor ca. sieben Jahren) eigentlich immer als Straße von der MAN geplant war. Die Anwohner haben eine Klausel in ihren Grundstückskaufverträgen, wonach MAN die Kosten für den Ausbau als Straße (inkl. Beleuchtung) zusichert und diese auch übernimmt. Die Straße könnte als Einbahnstraße ausgelegt werden. Platz wäre jedenfalls genug. Durch den Bau einer Straße gegenüber einem Mistweg würde die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke an der Kirchhellener Straße für Stellplätze und Garagen ermöglicht und die Verkehrssicherung, sowie die Aufenthaltsqualität verbessert. Des Weiteren würde zudem die beengte Parkplatzsituation an der Kirchhellener Straße entschärft.

Antwort:

Grundsätzlich sind etwaige privatrechtliche Vertragsverhältnisse zwischen der MAN und den Bestandseigentümern als privater Belang innerhalb des planerischen Abwägungsprozesses zu berücksichtigen und im weiteren Verfahren zu prüfen.

**Ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Herstellung einer solchen Straße im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wird dadurch grundsätzlich nicht begründet.*

*Die Herstellung einer Straße statt eines Mistweges ist auf der Grundlage des derzeitigen städtebaulichen Entwurfes nicht erforderlich da alle in der derzeitigen Planung vorgesehene Bau-
felder bereits durch vorhandene oder geplante öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Grundsätzlich ist in der Planung auch eine Minimierung der Erschließungs- und Versiegelungsflächen vorgesehen (flächensparendes Bauen). Im Übrigen bedeutet die zusätzliche Erschließung von Grundstücken in der Regel auch zusätzliche Erschließungskosten für die jeweiligen Eigentümer.*

7. N.N. hält das Angebot von Baugrundstücken im Norden von Oberhausen für sehr gering. Gerne würde N.N. nach Oberhausen zurückkehren, wenn die Grundstücke im Plangebiet nicht zu groß und damit noch bezahlbar wären. N.N. kennt einige Teilnehmer/innen der Bürgerversammlung, die sich insbesondere für das Baugebiet am Landschaftsschutzgebiet klei-

nerer Grundstücke, vielleicht 500 m² oder 600 m² groß, wünschen würden. Für das Baufeld entlang des Landschaftsschutzgebietes sollte deshalb und um eine möglichst einheitliche Bebauung zu gewährleisten, statt einer GRZ von 0,3 wie in den übrigen Baugebieten auch eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden.

N.N. hat von einem Gestaltungshandbuch gehört, das möglicherweise im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgelegt werden soll. Für die Gestaltung von Dächern und Fassaden sollte den Bauwilligen eine größtmögliche Individualität eingeräumt werden.

Wie man der Begründung zum Bebauungsplan entnehmen konnte, befindet sich im Südwesten des Plangebietes eine Altablagerung, die im städtischen Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht unter der Kennzeichnung F07.004 geführt wird. Was hat es damit auf sich?

Antwort:

Die Ausweisung einer GRZ von 0,3 ist in Reinen Wohngebieten durchaus üblich. Bei einer imaginär zugrunde gelegten Grundstücksgröße von 800 m² ergäbe sich eine Grundfläche für ein Gebäude (inkl. Nebenanlagen) von 240 m².

Ein Gestaltungshandbuch im Zusammenhang mit der Umsetzung einer Bebauungsplanung stellt in der Regel einen Musterkatalog von verschiedenen Haustypen dar, aus denen sich der Bauwillige einen Haustyp auswählt. Es dient lediglich der grundlegenden Orientierung, hinsichtlich der Architektur und den möglichen gestalterischen Bauformen, an denen sich ein Bauherr oder Architekt orientieren soll. Inwieweit ein ergänzendes Gestaltungshandbuch für die vorliegende Bauleitplanung erarbeitet werden soll oder ob und welche gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan selbst getroffen werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Bei der Altlastenfläche handelt es sich um eine ehemalige Tongrube. Dies bedeutet im weiteren Planungsprozess, dass hier nochmals Untersuchungen vorgenommen werden bzw. Ergebnisse hinsichtlich der Bebaubarkeit und der Risiken detailliert abgeprüft werden. Erste Untersuchungen zeigen eine unproblematische Situation.

8. N.N. schließt sich den Ausführungen seiner Vorredner, insbesondere was die Grundstücksgrößen betrifft, an. N.N. interessiert sich für ein Baugrundstück in Verlängerung der Schubertstraße. Da nach vorliegenden Informationen die Müllabfuhr nicht in die Schubertstraße einfahren soll, müssten verschiedenste Mülltonnen ständig ca. 110 m bis zur Mozartstraße geschoben werden. Das ist unzumutbar.

Antwort:

Grundsätzlich dürfen Müllfahrzeuge zur Unfallvermeidung nicht mehr rückwärts fahren. Wendeanlagen in ausreichender Dimensionierung sind deshalb bei Neuplanungen zu berücksichtigen und angemessen einzuplanen. Die Abstimmung mit den lokalen Entsorgungsbetrieben wird im weiteren Planverfahren erfolgen, um eine belastbare Lösung zwischen tragfähig dimensionierten Erschließungsflächen und einer für die zukünftigen Bewohner zumutbaren Abfallentsorgung zu gewährleisten.

9. **N.N.** ist mit den Abstellorten für die Mülltonnen im Bereich der Schubertstraße 1 nicht einverstanden. Im Übrigen überplant der aktuelle Bebauungsplanvorentwurf einen Teilbereich der Grundstücke Mozartstraße 3 und Schubertstraße 1 als öffentliche Verkehrsfläche. Dies sei nicht abgesprochen und so auch nicht hinnehmbar.

Eine Wasserführung und die Realisierung eines Wendehammers über die Grundstücke werden abgelehnt. Damit würden zwei Stellplätze verloren gehen.

Werden ausreichende Rettungswege eingeplant?

Antwort:

Die Abstimmung mit den lokalen Entsorgungsbetrieben wird im weiteren Planverfahren erfolgen, um eine belastbare Lösung zwischen tragfähig dimensionierten Erschließungsflächen und einer für die zukünftigen Bewohner zumutbaren Abfallentsorgung zu gewährleisten. Die Erschließungssituation in diesem Teilbereich des Plangebietes ist im weiteren Verfahren zu prüfen und entsprechend zu überarbeiten. Grundsätzlich soll versucht werden, durch die erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen möglichst nicht in private Grundstücksverhältnisse Dritter einzugreifen.

Die abschließenden Ergebnisse aus der Fachplanung „Entwässerung“ liegen noch nicht vor und sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Die Planung sieht die Befahrbarkeit und ausreichende Stellflächen für Rettungsfahrzeuge vor. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Behörden werden im weiteren Planungsprozess vorgenommen.

10. Nach Informationen von **N.N.** soll der Gemeindestandort aufgegeben und dort ein Kindergarten/-spielplatz errichtet werden. Warum wird das Kirchengrundstück nicht in den Bebauungsplan aufgenommen?

Antwort:

Der Hinweis wird dankend aufgenommen. Im weiteren Planungsprozess sollen Gespräche mit der Kirchengemeinde über die (Nutzungs-) Perspektiven des Kirchenstandortes geführt werden. Eine Aufnahme des Kirchenstandortes in das Plangebiet ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

11. **N.N.** geht auf die problematische Parkplatzsituation ein. Bei einem Umbau des Gemeindehauses als Kindergarten oder Veranstaltungssaal wäre mit ca. 150 Besuchern zu rechnen. Bestehende Parkplätze im Bereich der Kirche würden wegfallen. Zusätzliche Parkplätze sind bei der weiteren Planung unbedingt einzuplanen.

Die Autos haben auch an der Kirchhellener Straße morgens und abends nicht genug Platz. Durch den Bau von Carports und Stellplätzen im rückwärtigen Bereich der Bestandsgrundstücke im Plangebiet könnte die angespannte Parkplatzsituation an der Kirchhellener Straße bei Errichtung einer öffentlichen Straße anstatt eines Mistweges entschärft werden.

Bei der Anlage eines Mistweges würden hohe Zäune und Hecken entstehen, die zu einer scharfen Trennung zwischen Bestands- und Neubebauung führt. Das ist zu vermeiden.

Insofern appelliert **N.N.** an die Verwaltung eine Straße statt eines Mistweges zu bauen. Aufgrund der bestehenden Verträge der Anwohner mit MAN entstehen der Stadt dabei keinerlei Kosten.

Die Kirche wurde seinerzeit im Landschaftsschutzgebiet gebaut. Wird die heutige Nutzung aufgegeben, müssten alle Gebäudeteile abgerissen werden, da die Genehmigungsgrundlage wegfällt.

Antwort:

Alle Stellplätze sind auch bei einer Umnutzung des Kirchenstandortes grundsätzlich zunächst auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Wenn das Kirchengrundstück in das Plangebiet einbezogen werden sollte, muss ein entsprechender Stellplatzbedarf innerhalb der Planung berücksichtigt und eingeplant werden.

Die Gebäude der Kirchengemeinde genießen Bestandsschutz. Das Landschaftsschutzgebiet ist eine naturschutzrechtliche Grundlage. Planungsrechtliche Grundlage für das Grundstück und mögliche Bebauungen bildet derzeit § 35 BauGB (baulicher Außenbereich). Wenn das Grundstück in den Bebauungsplan einbezogen würde, bildet dieser die planungsrechtliche Grundlage für zukünftige Nutzungen.

**Die Herstellung einer Straße statt eines Mistweges ist auf der Grundlage des derzeitigen städtebaulichen Entwurfes nicht erforderlich da alle in der derzeitigen Planung vorgesehene Baufelder bereits durch vorhandene oder geplante öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Grundsätzlich ist in der Planung auch eine Minimierung der Erschließungs- und Versiegelungsflächen vorgesehen (flächensparendes Bauen). Im Übrigen bedeutet die zusätzliche Erschließung von Grundstücken in der Regel auch zusätzliche Erschließungskosten für die jeweiligen Eigentümer.*

12. Nach Auffassung von N.N. gab es mal eine Planung mit vier Wohngebäuden mehr.

Das Regenrückhaltebecken sollte im Landschaftsschutzgebiet liegen, damit alle etwas von diesem schönen Teich haben und am alten Standort zusätzliches Bauland geschaffen werden kann.

Es wird eine individuelle Bebauung ohne Dachformfestsetzungen bevorzugt.

Antwort:

Der städtebauliche Entwurf der MAN, der gemeint ist, beinhaltete mehr als vier Wohneinheiten zusätzlich. Hierbei handelt es sich um eine Entwurfsvariante innerhalb des Findungsprozesses des Planentwurfes, der nunmehr diesem Beteiligungsschritt zugrunde liegt. Eine höhere bauliche Verdichtung ist allerdings nicht mit den städtischen Planungszielen, die eingangs in der Präsentation vorgestellt wurden, vereinbar und trägt insbesondere nicht einem städtebaulich zu erwirkendem, sensiblen Übergang in den Landschaftsraum Rechnung.

Eine Verlagerung des Rückhaltebeckens in das Landschaftsschutzgebiet soll in Abstimmung mit der Umweltverwaltung im weiteren Planverfahren geprüft werden. Eine solche Verlagerung muss mit den Zielen und den Gegebenheiten des Landschaftsschutzgebietes im Einklang stehen.

Dachbegrünung ist ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz, die sich nur auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern realisieren lässt. Durch eine Dachbegrünung wird eine Verdunstung des Regenwassers auf dem Dach gewährleistet so dass weniger Wasser in die Niederschlagswasserentsorgung eingespeist werden muss.

13. **N.N.** appellierte an alle Beteiligten, das Planverfahren, das seit Jahren nicht vorangeht, nunmehr zügig fortzuführen. Durch die Artenschutzprüfung werde das Verfahren um mindestens ein weiteres Jahr in die Länge gezogen. Es sollten endlich die politischen Auseinandersetzungen ruhen und in der Sache für das Wohnen der heutigen Generation an dem Standort gemeinsam vorangeschritten werden.

Antwort:

**Die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und die Durchführung einer Artenschutzprüfung sind innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens naturschutzrechtlich vorgeschrieben. Die vorliegende Prüfung und Begutachtung ist veraltet und muss deshalb erneut durchgeführt und aktualisiert werden. Da der Artenschutzgutachter eine volle Vegetationsperiode begutachten und analysieren muss, kann diese Untersuchung erst Anfang 2020 beginnen. Da die Erkenntnisse und artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse innerhalb des Bebauungsplans bearbeitet und gelöst werden müssen, kann der nächste Verfahrensschritt des Planungsprozesses erst begangen werden, wenn diese Belange belastbar abgearbeitet worden sind.*

14. **N.N.** fragt, ob bei den geplanten Flach- und Pultdächern eine generelle Dachbegrünung vorgesehen ist?

Antwort:

Die Begrünung der Dächer ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Eine entsprechende textliche Festsetzung innerhalb von Bebauungsplänen ist deshalb in der Regel für Neubebauungen geplant. Welcher Anteil an Dachbegrünung (100 % oder weniger) zum Tragen kommt, wird im weiteren Planungsprozess geprüft.

15. **N.N.** erkundigt sich, ob und an welcher Stelle Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind?

Im Nordosten befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes eine Gebäuderuine. Ist dort eine weitere Bebauung vorgesehen?

Antwort:

Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind zwingend erforderlich und innerhalb des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten und zu lösen. Umfang und Lage werden im weiteren Planverfahren unter Einbeziehung der Umweltverwaltung geklärt und in den Planungsunterlagen dargelegt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet bietet es sich möglicherweise an, durch die Ausgleichsmaßnahmen das Landschaftsschutzgebiet weiter aufzuwerten.

Die bauliche Anlage im Nordosten des Plangebiets liegt derzeit im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB und genießt Bestandsschutz. Die überregionale Planung sieht an dieser Stelle einen Regionalen Grünzug vor. Eine weitere Bebauung über den durch Bestandsschutz gesicherten Bestand hinaus würde den Zielen der überregionalen Planung und des Landschaftsschutzgebietes widersprechen.

16. **N.N.** weist darauf hin, dass die begrünten Vorgärten an der Kirchhellener Straße wegfallen, wenn keine Straße im rückwärtigen Bereich gebaut wird. Stellplätze, Garagen und Carports würden dann innerhalb der Vorgärten errichtet.

Antwort:

**Für zusätzlich Stellplätze im Bestand an der Kirchhellener Straße ist grundsätzlich eine bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit im Vorfeld einer Errichtung durch den Bauherren zu prüfen.*

17. **N.N.**

Aufgrund der ehem. Tongrube besteht ein Problem mit Schichtwasser, das bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollte.

Antwort:

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren geprüft.*

Herr Laakmann verweist abschließend darauf, dass alle Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren auch auf der Internetseite der Stadt Oberhausen unter „Bauleitplanung online“ (<https://www.o-sp.de/oberhausen/plan/uebersicht.php?L1=12&pid=34644>) abrufbar sind.

Stellungnahmen können im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch bei der Stadt Oberhausen eingereicht werden.

Weil keine weiteren Fragen und Anregungen mehr vorliegen, wird die Bürgerversammlung von **Herrn Real** gegen ca. 20:00 Uhr geschlossen.

Raesfeld, 26.09.2019


Freier Stadtplaner und Architekt

Oberhausen, 26.09.2019


Stadt Oberhausen, FB 5-1-40