

Niederschrift

Über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) vom 18.12.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Nr. 746 - Jägerstraße / Dachsstraße -

Die Bürgerversammlung wird gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen durchgeführt.

Tagungsort: **Gemeindesaal der katholischen St. Barbara-Gemeinde
Hartmannstraße 83a
46145 Oberhausen**

Teilnehmer/innen: **siehe Anwesenheitsliste**

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

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

Der Bezirksbürgermeister eröffnet die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürger/innen, die Mitglieder der Bezirksvertretung Sterkrade und des Rates der Stadt, die Vertreter/innen der Stadtverwaltung Oberhausen sowie die Projektvertreter/innen der TD Projektbau GmbH & Co.KG.

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

Herr Real weist darauf hin, dass sich die Bürger/innen zu möglichen namentlichen Eingabe ihrer Anregungen und Hinweise in die rund laufende Anwesenheitsliste eintragen können. Hierzu verliest er mit Bezug auf die Datenschutzgrundverordnung (DSchGVO) folgenden Text:

"Die personenbezogenen Daten derjenigen, die bei der Bürgerversammlung erfasst werden, werden sowohl in dem zu erstellenden Protokoll über die Bürgerversammlung als auch in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen nicht aufgeführt, d. h. es erfolgt grundsätzlich eine anonymisierte Wiedergabe. Die Eintragung von Name und Adresse in die Unterschriftenliste ist freiwillig. Sie dient lediglich dazu die Wortmeldungen eindeutig zuzuordnen und um ggf. mit denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, noch einmal Kontakt aufzunehmen."

Herr Laakmann, Fachbereich 5-1-20 -Verbindliche Bauleitplanung-, erläutert einfühend

- den Planungsanlass,
- die planerischen Grundlagen sowie
- die speziellen Hauptplanungsziele des Bebauungsplanes Nr. 746 - Jägerstraße / Dachsstraße.

Dabei ging er auf die in Ausführungen der Begründung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein (siehe <https://www.o-sp.de/oberhausen/plan/beteiligung.php>).

Seitens des Projektträgers führt **Herr Hausmann, Architekt im Planungsbüro Hausmann & Schenk Architekten GbR**, anhand eines städtebaulichen Entwurfes sowie zwei Perspektiven folgende städtebaulich relevanten Aspekte aus:

Das Plangebiet, das derzeit im Wesentlichen eine gewerbliche Hallenbebauung aufweist, wird durch folgende Umgebung geprägt:

- freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser nördlich der Jägerstraße
- kleinteiligen Gewerbeeinheiten an der Jäger- und Luchsstraße
- großformatiges Gewerbe an der Luchsstraße
- zwei Garagenriegel an der Ittisstraße und südlich davon
- viergeschossige Mehrfamilienhauszeilen in Kammstruktur südlich des Planungsgebietes aus den 1960er Jahren sowie weiter südlich das gerade fertig gestellt Wohnquartier "Wohnen im Alsfeld"
- Flächen für den Sport und Freizeitbereich im Westen

Zwischen diesen Strukturen gilt es zu vermitteln:

- Der Entwurf nimmt grundsätzlich die Blockrandbebauung der umliegenden Straßenzüge auf. Im Unterschied zu den viergeschossigen Wohnzeilen aus den 60er Jahren wird der Freiraum gefasst und in unterschiedliche Höfe und Zonen unterteilt.
- Dabei ist eine Unterteilung in zwei Bauabschnitte vorgesehen.
- Ein öffentlicher Fußweg verbindet das Umfeld mit dem neu entstehenden Wohnquartier und den darin liegenden Grünbereichen.
- An der Ecke Jägerstraße/Dachstraße entsteht mit dem Eckgebäude eine städtebauliche Betonung, wie sie an anderen Stellen an der Jägerstraße bereits vorhanden ist. Damit wird auf das neu entstehende Quartier hingewiesen.
- Diese Bebauung an der Ecke tritt gegenüber der Bauflucht an der Jägerstraße zurück und reduziert sich in Richtung der Bestandsgebäude auf eine 2-Geschossigkeit.
- Die Bebauung ist grundsätzlich zweieinhalbgeschossig, wobei das Halbgewerblich aus Gründen der städtebaulichen Klarheit nicht allseitig zurückspringt, sondern eine hohe Seite des Gebäudes bildet. Dies erlaubt es zu den Höfen weiter zurückzuspringen, maßstäblicher zu wirken und Verschattung zu vermeiden.
- Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ca. 2/3 in Tiefgaragen erlaubt eine Durchgrünung, die sich in der zusätzlich geplanten Dachbegrünung fortsetzt. Dies wird sich auf das örtliche Klima nicht nur in Hochtemperaturphasen gegenüber der bisher weitgehend gewerblichen Nutzung positiv auswirken.
- Die Rückseite der Garagenriegel an der Ittisstraße wird genutzt, um in einer Abwechslung von Carports, Garagen und Stellplätzen Parkfläche bereit zu stellen.

Herr Laakmann, Fachbereich 5-1-20 -Verbindliche Bauleitplanung-, erläutert abschließend

- den formellen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens sowie
- die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Stellungnahmen können entsprechend Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Oberhausen im Rahmen der ab heute laufenden 4-wöchigen frühzeitigen Beteiligung (u.a. Bürgerversammlung) und während der einmonatigen öffentlichen Auslegung (Frist wird ebenfalls im Amtsblatt bekannt gemacht) vorgebracht werden. Die Verfahrensunterlagen sind während dieser Zeit jeweils im Internet über die städtische Homepage einsehbar.

Diskussionsrunde:

[1] Ein **Bürger** fragt an, ob die Errichtung von Eigentums- oder Mietwohnungen vorgesehen ist.

Stellungnahme:

Herr Hausmann erläutert, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hierzu keine abschließende Entscheidung getroffen wurde. Bisher sind sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen vorgesehen. Wahrscheinlich wird der Schwerpunkt bei Eigentumswohnungen liegen.

[2] Der **Bürger zu [1]** ergänzt die Anfrage nach den geplanten Wohnungsgrößen.

Stellungnahme:

Nach Angabe von Herrn Hausmann liegen die voraussichtlichen Wohnungsgrößen im Wesentlichen zwischen 75 und 100 m². Aber auch kleinere altengerechte Wohnungen zwischen 60 und 65 m² sind denkbar.

[3] Daran schließt der **Bürger zu [1]** die Anfrage an, ob die Wohnungen barrierefrei errichtet werden.

Stellungnahme:

Herr Hausmann teilt mit, dass heutzutage Neubauten fast ausschließlich barrierefrei errichtet werden.

[4] Eine **Bürgerin** nimmt Bezug auf eine Darstellung in der Präsentation, die einen Ausbau der Jägerstraße mit Parkbuchten vermuten lässt. Als unmittelbare Anwohnerin sei sie nicht bereit, hierfür die Kosten mit zu tragen.

Stellungnahme:

Herr Hausmann stellt klar, dass sich die Planung nur auf den in der Präsentation und den Aushängen dargestellten Planbereich bezieht. Eine Änderung des Ausbaus der Jägerstraße ist dabei nicht vorgesehen.

Ein weiterer Bürger gibt sein Bedauern hierüber zum Ausdruck.

[5] Die **Bürgerin zu [4]** ergänzt die Anfrage, ob die Wegeverbindung durch das Plangebiet befahrbar sein soll.

Stellungnahme:

Herr Hausmann stellt klar, dass eine autofreie Fußwegeverbindung geplant ist, die nur für Rettungsfahrzeuge im Notfall befahrbar sein soll.

[6] Eine **Bürgerin** stellt fest, dass die Wohnbebauung bezogen auf die vorhandene Bebauung an der Jägerstraße sehr hoch geplant sei. Für ihr eineinhalbgeschossiges Gebäude direkt gegenüber sei die Errichtung einer Dachgaube mit dem Argument der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung abgelehnt worden.

Stellungnahme:

Herr Laakmann erläutert, dass das Grundstück der Bürgerin nach § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" sowie zurzeit noch das gesamte Umfeld zu beurteilen ist. Danach wäre auf dem heutigen Gewerbegrundstück die Errichtung von Wohnbebauung nicht möglich. Daher ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Herr Real weist ergänzend darauf hin, dass ohne dieses Verfahren weiterhin nur wieder Gewerbe angesiedelt werden könnte.

[7] Ein **Bürger** fragt an, wie teuer die Wohnungen werden.

Stellungnahme:

Herr Dietz kann hierzu noch keine Angaben machen, da das Planverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Die Preise werden sich aber in einem marktüblichen Rahmen halten.

Herr Real bittet Herrn Dietz, kurz nähere Angaben zum möglichen Kaufprozedere zu ergänzen.

Ein Exposé werde nach Angaben von Herrn Dietz erstellt und veröffentlicht, sobald im Planverfahren Rechtssicherheit besteht.

[8] Ab wann mit dem Fabrikabriss zu rechnen ist fragt ein weiterer **Bürger** an.

Stellungnahme:

Die Abbruchgenehmigung wird nach Auskunft von Herrn Dietz beantragt, sobald im Planverfahren Rechtssicherheit besteht.

Herr Real bittet Herrn Dietz, nähere Angaben zu möglichen Bauabschnitten zu ergänzen. Herr Dietz informiert darüber, dass der ehemalige Fabrikbesitzer das Gebäude Jägerstraße 78a weiterhin bewohnt. Es liege daher in dessen Entscheidung, wann die Planung in diesem Bereich umgesetzt werden kann.

[9] Der **Anwohner Jägerstraße 80** informiert darüber, dass er seit 20 Jahren eine Freifläche südlich des an der Jägerstraße vorhandenen Trafogebäudes gepachtet hat und fragt an, ob er mit Umsetzung der vorliegenden Planung seine Pachtfläche verlieren wird.

Stellungnahme:

Herr Dietz bietet an, hierüber mit dem Anwohner näher ins Gespräch zu kommen.

[10] Die **Bürgerin zu [4]** führt aus, dass sie von fachkundiger Seite den Rat bekommen habe, auf die Berücksichtigung Ihres benachbarten Gewerbebetriebes im Bebauungsplanverfahren zu bestehen. Dabei geht es nicht um Belange wie den Schallschutz. Vielmehr könnten neue Nachbarn an den normalen Arbeitsvorgängen eines Beerdigungsinstitutes wie den Transport von Särgen ö.ä. Anstoß finden.

Stellungnahme:

Herr Laakmann bestätigt, dass es gerade Aufgabe und Funktion eines Bebauungsplanes ist, die rechtliche Basis für ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen zu gewährleisten. Dies erfolgt durch die Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Belange im Rahmen der Fachgutachten.

Unabhängig davon besteht - so der Vorschlag von Herrn Hausmann - die Möglichkeit, die Balkon im zweiten Bauabschnitt nicht - wie bisher geplant - nach Norden auszurichten sondern nach Süden. Die Anregung wurde vielseitig begrüßt und soll entsprechend in die Planung eingestellt werden.

[11] Eine **Bürgerin** fragt an, wie viele Stellplätze für die rd. 120 Wohnungen vorgesehen sind.

Stellungnahme:

Der vorliegende Planungsentwurf sieht nach Angaben von Herrn Hausmann mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit vor. Diese werden zu rd. 2/3 in den beiden Tiefgaragen im 1. Bauabschnitt unter gebracht. Im Übrigen oberirdisch parallel zu den vorhandenen Garagenzeilen an der Iltisstraße.

[12] Ein Bürger ergänzt die Anfrage, ob es sich oberirdisch nur um offene Stellplätze handeln soll.

Stellungnahme:

Die oberirdischen Stellplätze sind, so Herr Hausmann, aus einer Mischung aus Garagen, Carports und offenen Stellplätzen vorgesehen.

[13] Eine Bürgerin spricht abschließend die im Bereich Dachsstraße / Iltisstraße geplante Freifläche an.

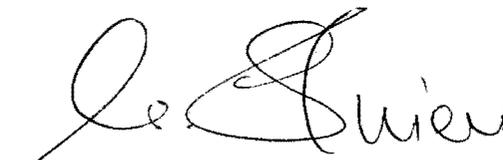
Stellungnahme:

In diesem Bereich ist nach der vorliegenden Planung von Herrn Hausmann ein Spielplatz vorgesehen.

Herr Laakmann verweist nochmals auf die 4-wöchige Möglichkeit der Bürger/innen zur schriftlichen Eingabe von Anregungen und Hinweise sowie auf die Veröffentlichung der vorgestellten Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Oberhausen.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen bedankt sich Herr Real für das Interesse und schließt die Bürgerversammlung.

Mülheim an der Ruhr, 27.12.2018


Schniewind

