

Protokoll – Bürgerbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 655 „Rechenacker/Samlandstraße“

Termin: 28.06.2012, 18 Uhr

Ort: Pavillion der Landwehrschnule, Rechenacker 85, Oberhausen

Podium

Herr Vöpel, Bezirksbürgermeister;

Herr Klunk, Dezernent -Planen, Bauen, Wohnen -;

Frau Baudek, Bereich Stadtplanung;

Frau Hekmat, Büro Planquadrat

Begrüßung

- Begrüßung der Teilnehmer/innen durch den Bezirksbürgermeister von Alt-Oberhausen, Dirk Vöpel.
- Bürger/innen äußern ihren Unmut über die Planung der Bürgerversammlung. Der Raum sei zu klein. Die Beteiligung und Information der Bürger/innen werde so erschwert, da einige Interessierte keinen Platz im Raum finden.
- Herr Vöpel macht den Vorschlag, dass eine weitere Versammlung einberufen werden kann. Diese erneute Bürgerversammlung soll kurzfristig nach den Sommerferien durchgeführt werden.
- Herr Klunk weist darauf hin, dass sich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans noch ganz am Anfang befindet und dass es im weiteren Verfahrensverlauf noch zu weiteren Möglichkeiten für die Bürger/innen kommt, sich zu beteiligen.
- Vorstellung der Anwesenden durch Herrn Klunk.

Einleitung in die Thematik

- Frau Baudek weist darauf hin, dass neben ihr auch Herr Jung und Herr Oberstraß vom Bereich Stadtplanung für Fragen jeder Zeit zur Verfügung stehen.
- Die Vorgehensweise im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch Frau Hekmat vom Büro Planquadrat in Dortmund sowohl formal als auch inhaltlich dargestellt.

Vortrag: Vorstellung des Bebauungsplans

- Frau Hekmat präsentiert das Vorhaben und geht auf folgende Punkte ein:
 - Verfahren
 - Lage
 - Planungsanlass (Sportentwicklungskonzept)
 - Geltungsbereich/Ziele
 - Eindruck/Fotos des Planungsgebietes
 - Entwurf (unterschiedliche Varianten, optimaler Planungsentwurf)

Diskussion des Planungsvorhabens (Kursiv: Stellungnahme der Verwaltung):

Herr [REDACTED] Romgesweg [REDACTED]	<p>Welche Nutzung ist für die Fläche zwischen Sporthalle und Sportplatz vorgesehen?</p> <p><i>Diese Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.</i></p>
Herr Karschti, Mitglied der Bezirksvertretung Alt Oberhausen:	<p>Ist eine Unterkellerung im Planungsgebiet möglich? Wie wird mit dem Altlastenverdacht umgegangen? Wird der 1,5 km Abstand zu einem Störfallbetrieb auf Mülheimer Stadtgebiet eingehalten?</p> <p><i>Es spricht nichts gegen einen Keller. Für das Plangebiet wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wohnbebauung möglich ist. Genaue Festsetzungen werden bei der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 655 liegt deutlich außerhalb des Achtungsabstands eines Störfallbetriebs auf Mülheimer Stadtgebiet. Die Seveso-II-Richtlinie spielt bei der Aufstellung des Bebauungsplans daher keine Rolle.</i></p>
Herr [REDACTED], Romgesweg [REDACTED]:	<p>Bleibt die Grünanlage nördlich des Plangebietes erhalten und wird sie weiterhin von der Stadt gepflegt?</p> <p><i>Eine Reduzierung der Grünanlage ist nicht vorgesehen. Die Grünfläche soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, dementsprechend verbleibt die Pflege bei der Stadt. Auch der Weg entlang der Kleingar-</i></p>

	<i>tenanlage bleibt erhalten.</i>
Herr [REDACTED], Landwehr [REDACTED]	<p>Ist damit zu rechnen, dass Unternehmen wie Konvent als Bauträger zum Zuge kommen und ist es dann möglich, dass die bekannte monotone Gebäudegestaltung auch in diesem zukünftigen Wohngebiet auftreten wird? Wie ist die Wohnqualität einzuschätzen, die in dem Wohngebiet entstehen soll? In welchem Preissektor werden die Wohneinheiten entstehen?</p> <p><i>Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Besitz der Stadt. Dementsprechend sollen die Grundstücke an Einzelseigentümer über den Bereich Immobilien der Stadt vermarktet werden. Es werden Grundstücke mit einer Größe zwischen 220-600 m² entstehen. Es wird demnach ein Wohngebiet für eine breite Bevölkerungsschicht entwickelt.</i></p>
Frau [REDACTED], Samlandstraße [REDACTED]	<p>Wie wird die Anbindung des neuen Wohngebietes an die Samlandstraße aussehen? Wie gestaltet sich die Parksituation an der Samlandstraße? Werden Parkplätze wegfallen? Wann wird gebaut? Was passiert in der Bauphase mit den Parkplätzen?</p> <p><i>Die Erschließung von sieben neuen Wohnhäusern wird voraussichtlich über die Samlandstraße erfolgen. Wegen der erforderlichen Grundstückszufahrten wird es zu Veränderungen bei der Anordnung der Parkplätze kommen.</i></p> <p><i>Private Stellplätze sind auf jedem Grundstück nachzuweisen. Da es keinen Bauträger für das Plangebiet geben wird, werden die zukünftigen Grundstückseigentümer/innen eigenständig bauen. Genaue Angaben über den Baubeginn können daher nicht gemacht werden. Allerdings haben sich bisher schon viele Bauinteressierte vormerken lassen. Man kann davon ausgehen, dass voraussichtlich nach ca. 5 Jahren alle Bauarbeiten im Plangebiet abgeschlossen sein werden. Die Parkplätze werden auch während der Bauphase erhalten bleiben.</i></p>
Herr [REDACTED], Romgesweg [REDACTED]	<p>Wie kam es zu dem Umschwung, dass aus einem Sportgelände plötzlich Bauland wird? Wer profitiert von diesem Vorhaben? Wer sind die Interessenten bzw. wer ist die treibende Kraft dahinter?</p> <p>Oberhausen hat aber doch mit starkem Wohnungsleerstand zu kämpfen. Wie passt das mit dem Wohnbauflächenbedarf und dem geplanten Vorhaben zusammen?</p>

	<p><i>Die notwendige Sanierung anderer Sportplätze im Stadtgebiet auf der Grundlage des Sportentwicklungskonzepts ist der ausschlaggebende Grund dafür, weshalb es zu der Entwicklung eines Wohngebiets kommen soll. Gemäß einer Auflage durch die Bezirksregierung ist mit den Einnahmen aus dem Verkauf der Wohnbauflächen diese Sanierung zu refinanzieren.</i></p> <p><i>Einen weiteren Grund stellt der Neubaubedarf dar. Die Wohnungsmarkanalyse hat ergeben, dass heute vor allem im Süden und Osten Oberhausens ein Neubaubedarf besteht. Diesem Wohnbauflächenbedarf kann durch das Vorhaben zumindest teilweise nachgekommen werden.</i></p> <p><i>Es ist richtig, dass Oberhausen Leerstand im Bereich des Mietwohnungsbaus zu verzeichnen hat. Der Mietwohnungsmarkt ist gesättigt. Das trifft allerdings nicht auf Eigenheime zu. Für Eigenheime besteht ein Bedarf und danach richtet sich auch die Bebauung im Plangebiet. Der Bedarf ist auch an der Anzahl der Bauinteressierten abzulesen. Außerdem resultieren aus dem geplanten Vorhaben auch positive Nebeneffekte für die bereits bestehenden Wohngebiete. Die Auslastung und Finanzierung der Infrastruktur wird durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen und den damit verbundenen Zuzügen von Neubürgern gesichert und erleichtert.</i></p>
<p>Frau Marx, Mitglied Linke Liste Oberhausen, Stadtverordnete:</p>	<p>Warum werden Freiflächen nicht erhalten, obwohl es generell zu wenig Spielraum für Kinder gibt? Wer bestimmt, dass aus dem Freiraum nun Wohnraum wird, obwohl der RVR dazu rät, den Freiraum zu erhalten?</p> <p><i>Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen ist nachzulesen, dass die Freiflächenbilanz in den letzten Jahren positiv ausfällt. Diese positive Entwicklung (auch im regionalen Vergleich) ist vorwiegend durch die Revitalisierung von Brachflächen zu begründen (z.B. OLGA-Gelände). Auch in Alstaden sind Freiflächen auf ehemaligen Brachflächen entstanden (z.B. an der Behrensstraße). Das hat einen positiven Effekt sowohl auf die Wohnqualität als auch auf die Naherholungsqualität.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme des RVR wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Regionalen Flächennutzungsplan in den Abwägungsvorgang eingestellt und dem Rat zur Kenntnis gebracht. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 655 wird die Verwaltung ebenfalls alle zu diesem Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen dem Rat der Stadt Oberhausen zum Satzungsbeschluss vorlegen. Dieser hat dann über den Umgang mit allen Eingaben zu entscheiden.</i></p>

	<p><i>Einige Sportstätten im Stadtgebiet sind in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Diese können nur saniert werden, wenn die Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücke im Plangebiet zur Refinanzierung herangezogen werden.</i></p>
Herr [REDACTED], Am Wall [REDACTED]	<p>Was bedeutet hochpreisig? Was kostet es mich als potenzieller Bauherr in diesem Gebiet zu bauen?</p> <p><i>Genauere Angaben können darüber noch nicht gemacht werden. Die Oberhausener Richtwertkarte kann hier erste Anhaltswerte liefern. Genauere Zahlen können erst nach der Planaufstellung genannt werden, wenn ein Überblick über den Erschließungsaufwand besteht. Der Grundstückspreis für die erschlossenen Grundstücke wird voraussichtlich zwischen 220 € und 300 €/m² liegen. Die Kosten, die für die Gebäudeerstellung entstehen, hat jeder Bauherr selbst in der Hand.</i></p>
Herr [REDACTED], Landwehr [REDACTED]:	<p>Es besteht sehr wohl ein großes Interesse an der vorliegenden Planung. Vor allem Ortsansässige (Kinder von Familien, die bereits in Alstaden wohnen) sind interessiert an Wohnbauflächen. Gibt es denn bereits eine Planung über eine Reihenfolge der Erschließung bzw. Vermarktung von Grundstücken?</p> <p><i>Bezügliche der Reihenfolge besteht noch keine genauere Planung. Allerdings bietet es sich an, an der Samlandstraße mit dem Bau zu beginnen, da hier die Erschließung bereits existiert. Genauere Aussagen können erst gemacht werden, wenn der Bebauungsplan eine bestimmte Planreife bzw. Planungssicherheit gewährleistet.</i></p>
Frau Vier, Alstadener Bürgerring	<p>Der Bebauungsplan ist für Alstaden gedacht und positiv zu sehen. Die Grundstückspreise sind angemessen. Viel Freiraum bleibt erhalten. Auch begrüßt sie, dass die Autos im Plangebiet nicht vom „Rechenacker“ zur „Rehmer“ durchfahren können.</p>
Albert Karschti, Bezirksvertretung Alt Oberhausen:	<p>Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 und den geplanten 82 Wohneinheiten, wird das Plangebiet zu stark verdichtet. Gibt es andere Varianten, die auch weniger Wohneinheiten aufweisen? Wurden die Erschließungskosten bereits berücksichtigt?</p> <p><i>Die Flächenbilanz des Vorhabens weist einen Grünanteil (öffentliche Grünfläche) von 25 Prozent auf. Der Grünanteil umfasst also ein Viertel der Fläche. Eine Sportplatzfläche wird zwar im Regionalen Flächen-</i></p>

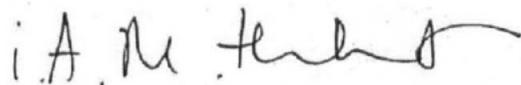
	<p><i>nutzungsplan als Grünfläche dargestellt, jedoch wird sich auch gerade die Qualität der Grünflächen im Vergleich zum derzeitigen Bestand (1 Rasenplatz, zwei Tennisplätze) durch die Umsetzung der Planung deutlich verbessern. Auch für Alstaden insgesamt gibt es eine gute Freiflächenbilanz. Die Kindergärten und Schulen im Umfeld werden durch Zuzüge gesichert.</i></p> <p><i>Die Erschließungskosten werden in die Grundstückspreise eingerechnet. Die Bauherren zahlen somit die interne Infrastruktur selber. Weder die Alstadener Anwohner noch die Stadt werden eine Finanzierung der Infrastruktur übernehmen.</i></p>
Herr [REDACTED] Romgesweg [REDACTED]	<p>Kann ein 600 m² Grundstück auch in zwei kleinere Grundstücke aufgeteilt werden?</p> <p><i>Das ist möglich. Allerdings wird eine Reihenhausbebauung nicht zulässig sein.</i></p>
Frau [REDACTED], Romgesweg [REDACTED]	<p>Die Planung hält sie für sehr attraktiv. Grundstücksgrößen von 300 - 400 m² sollten dabei „die goldene Mitte“ bilden.</p> <p><i>Im Bebauungsplan werden keine Grundstücksgrenzen und -breiten festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Grundstücke können flächenmäßig flexibel erworben werden.</i></p>
Herr [REDACTED], Hiberniastraße [REDACTED]	<p>Wie wird die Kreuzung Rehmer / Hiberniastraße geplant?</p> <p><i>Eine genaue Verkehrsplanung liegt noch nicht vor. Voraussichtlich wird eine Kreuzung mit entsprechenden Vorfahrtsregelungen (ohne Ampel) entstehen.</i></p>
Herr [REDACTED], Samlandstraße [REDACTED]	<p>Warum kommt es zu einer Erschließung über die Samlandstraße? Kann das Planungsgebiet nicht vollständig selbstständig erschlossen werden, um die Parkplatzproblematik an der Samlandstraße nicht zu verschärfen.</p> <p><i>Die Samlandstraße weist einen für Erschließungsstraßen üblichen Straßenquerschnitt auf. Aus diesem Grund lässt sich auch eine beidseitige Bebauung wie an anderen Straßen realisieren. So kann der Erschließungsaufwand möglichst gering gehalten werden. Eine Erschließung über das Plangebiet würde zu einer höheren Versiegelung im Plangebiet führen. Es ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Wenn man die zukünftige Situation mit der Zeit vergleicht, in der sich die Tennisanlage noch in Betrieb befunden hat, kann sogar von</i></p>

	<p>einer Entspannung der verkehrlichen Situation gesprochen werden. Ein zusätzlicher Parkdruck ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Außerdem kann die beidseitige Bebauung in Zukunft auch Vorteile für die Anlieger mit sich bringen. Kommt es zukünftig zu einer Erneuerung der Erschließung, werden die Kosten für diese Baumaßnahmen auf alle Anlieger verteilt und fallen dadurch geringer aus.</p>
Frau [REDACTED], Romgesweg [REDACTED]:	<p>Bleibt der Baumbestand östlich des Rechenackers erhalten?</p> <p><i>Das Fällen einzelner Bäume kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich sollen die Bäume allerdings erhalten bleiben.</i></p>
Herr [REDACTED], Schmiedstraße [REDACTED]:	<p>Wie stellt sich die Oberflächenwassersituation dar?</p> <p><i>Das Regenwasser wird wahrscheinlich über die Abwasserkanäle abgeleitet werden. Hierzu muss voraussichtlich ein Rückstaukanal angelegt werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der bestehenden Bodensituation nicht möglich. Genauere Aussagen zur Entwässerung können erst im weiteren Planungsverlauf gemacht werden.</i></p>
Frau Stebel, Gartenanlage Phönix:	<p>Bleibt der Weg entlang der Kleingartenanlage zwischen Samlandstraße und Romgesweg erhalten?</p> <p><i>Der Weg bleibt erhalten. Er ist Teil eines Grundstückstauschs zwischen der Stadt Oberhausen und dem Kleingartenverein, dem ein Grundstück gehört, das für die westliche Erschließung benötigt wird.</i></p>
Herr [REDACTED], Samlandstraße [REDACTED]:	<p>Er findet die Planung weitgehend gut. Die Parksituation wird sich jedoch nicht entschärfen. Auch Anwohner aus der Bonetstraße nutzen die Parkplätze an der Samlandstraße. Es sollte darüber nachgedacht werden, den Grünzug, der sich von Norden nach Süden durch das Plangebiet zieht, zu verkürzen, um dort Raum für weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen. Auch sollte man auf die 4 Wohneinheiten im Osten der Samlandstraße verzichten.</p> <p><i>Eine Parksituation wie zu Zeiten von Sportveranstaltungen in der Vergangenheit wird es in Zukunft nicht mehr geben. Die neue Wohnnutzung bringt hier eine Entschärfung. Die Situation wird aber im weiteren Verfahren nochmals genauer geprüft.</i></p>
Anwohner Samlandstraße:	<p>Ist zu erwarten, dass durch die 7 neuen Häuser an der Samlandstraße ein Eingriff in die Straße erforderlich ist? Auch wurde die Begrünung erst kürzlich erneuert.</p>

	<p><i>Massive Eingriffe sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Im Prinzip werden nur sieben Häuser an das bestehende Netz angeschlossen. Eine Erneuerung der Samlandstraße ist dabei nicht erforderlich. Auch die Begrünung soll erhalten bleiben.</i></p>
Herr [REDACTED], Romgesweg [REDACTED]:	<p>Ist eine Anbindung an Fernwärme möglich?</p> <p><i>Es werden diesbezüglich Gespräche mit der EVO stattfinden. Genaue Aussagen können derzeit noch nicht gemacht werden.</i></p>
Frau [REDACTED], Romgesweg [REDACTED]:	<p>Für wen sind die Sportstätten, die im Norden erhalten bleiben? Was passiert zukünftig z.B. mit nicht mehr benötigten Friedhofsflächen.</p> <p><i>Die Sportanlagen sind nur für Schüler/innen der angrenzenden Christian-Morgenstern Schule und der Landweherschule. Eine Überplanung von Friedhofsflächen ist nicht beabsichtigt.</i></p>
Herr [REDACTED], Romgesweg [REDACTED]:	<p>Bleibt die Grünfläche im Norden während der Bauphase erhalten. Kann in Zukunft auch mit einer Pflege seitens der Stadt gerechnet werden? Seit längerem ist der Wall stark zugewuchert und Bäume sind massiv mit Efeu berankt.</p> <p><i>Die Pflege wird weiterhin durch die Stadt erfolgen. Die bestehenden Pflegedefizite wurden erkannt und sollen beseitigt werden.</i></p>
Herr [REDACTED], Samlandstraße [REDACTED]:	<p>Kommen in den nächsten Jahren neue Erschließungskosten auf die Bewohner der Samlandstraße zu?</p> <p><i>Durch die Planung werden keine Erschließungskosten entstehen. Falls die Straße in nicht absehbarer Zeit vollständig erneuert werden muss, sind auch Erschließungskosten zu übernehmen..</i></p>
Herr [REDACTED], Romgesweg [REDACTED]:	<p>Aus seiner Sicht reichen 28 Besucherparkplätze für 82 Wohneinheiten nicht aus.</p> <p><i>Für die Errechnung der benötigten Besucherparkplätze wurde ein normaler Stellplatzschlüssel verwendet. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Besucherparkplätze bei der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ausreicht. Eine Überprüfung wird jedoch nochmals vorgenommen.</i></p>
Herr [REDACTED], Samlandstraße [REDACTED]:	<p>Er schlägt für die Samlandstraße Längsparkplätze statt Parkbuchten mit entsprechenden Baumpflanzungen vor. Diese Anordnung erweist sich als effektiver.</p>

Anwohner, Samlandstraße	<p>Was passiert mit dem Wall bzw. den Bäumen zwischen Samlandstraße und den vier neuen Häusern?</p> <p><i>Hier müssen die Bäume entfallen.</i></p>
[REDACTED], Landwehr [REDACTED]:	<p>Es sollte ein geeigneter Namen zum einen für das gesamte Quartier und zum anderen für die Straßen gefunden werden. Von ansprechenden Namen können positive Effekte für Vermarktung und Anwohner ausgehen. Er hat eine derartige Aufgabe bereits in den Niederlanden übernommen und würde seine Dienste auch bei diesem Planungsvorhaben anbieten.</p> <p><i>Straßennamen werden durch die Bezirksvertretung vergeben. Vorschläge werden dort gerne aufgenommen.</i></p>

Dortmund, 06.07.2012



Hekmat

Büro Planquadrat

-Bauleitplanverfahren Konstruktion-

Oberhausen, 06.07.2012



Oberstraß

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30