

Bebauungsplan Nr. 457 »Dorstener Straße/Spechtstraße« in Oberhausen-Klosterhardt

Protokoll der Bürgerversammlung vom 4. Juli 2002, 19 bis ca. 21 Uhr in der Gaststätte »Kleine-Gunk«, Dorstener Straße 528, 44119 Oberhausen

Teilnehmer/Innen:

Herr Bosch	Bezirksvertretung Osterfeld
Herr Demann	Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen
Herr Hackenberg	Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen
Herr Mensing	Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen
Herr Großenbrink	Bezirksvorsteher Osterfeld
Herr Weber	Post • Welters, Dortmund (Schriftführer)
Herr Welters	Post • Welters, Dortmund

sowie ca. 75 betroffene und interessierte Bürger gem. Teilnehmerliste (vgl. Anlage)

Themen:

Vorstellung des ausliegenden und aktualisierten Planungstandes und Aufnahme von Anregungen aus der Bürgerschaft

1. Allgemeines

Die Bürgerversammlung wurde durchgeführt gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.2001, und den »Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Baufeldplanung« der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Im Vorfeld der Bürgerversammlung lagen die vorgestellten Entwürfe nebst Begründung in der Zeit vom 24.06.2002 bis einschl. 08.07.2002 öffentlich im Technischen Rathaus in Sterkrade sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Osterfeld aus.

2. Begrüßung und Erläuterung des Verfahrensablaufes

Herr Großenbrink, Bezirksvorsteher der Bezirksvertretung Osterfeld, leitete die Anhörung. Er begrüßte eingangs die anwesenden Bürger und zeigte sich über deren zahlreiches Erscheinen erfreut. Herr Mensing erläuterte daraufhin kurz den formellen Verfahrensablauf bei der Erstellung eines Bebauungsplanes (eine Kurzinformation lag aus). Sinn und Zweck



**Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner**

Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel. 02 31-47 73 48 60
Fax 02 31 55 44 44

der Bürgerversammlung sei es, die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig über die bisherige Planung und den aktuellen Sachstand zu informieren und deren Anregungen und Hinweise aufzunehmen. Er betonte, dass es sich bei den ausliegenden Plänen lediglich um erste Konzeptansätze handele, die im folgenden - u. a. auch durch die Anregungen der Bürger - weiter konkretisiert würden. Er wies weiterhin darauf hin, dass diese Bürgerversammlung auch für ein eventuell notwendiges Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt werde. Dieses Verfahren könnte notwendig werden, falls die zukünftigen Planungsziele nicht mit den Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen übereinstimmen sollten.

3. Vorstellung der Randbedingungen und Planungsziele

Herr Demann vom Bereich Stadtplanung der Stadt Oberhausen stellte zunächst die planerischen Randbedingungen in Form des Flächennutzungsplanes, sowie einiger Auszüge aus der durch das Büro Post • Welters erarbeiteten Bestandsanalyse vor. Als hieraus ableitbare Planungsziele nannte Herr Demann unter anderem:

- Ausbildung einer gestalterisch verbesserten Ortseinfahrt;
- Verträgliches Miteinander unterschiedlicher Nutzungen;
- Weitestgehender Schutz der vorhandenen, als hochwertig eingestuftes Gehölzstrukturen und deren Verknüpfung mit den angrenzenden Landschaftsschutzgebieten bzw. der ehem. Zechenbahntrasse;
- Vermeidung einer unverträglichen Konzentration von SB-Märkten, welche sich zentrenscheidend auswirken kann;
- Befriedigung des hohen Bedarfes nach Einfamilienhäusern;
- Planung in Alternativen, um die verträglichste Planung gemeinsam mit den Bürgern auszuwählen.

In diesem Zusammenhang betonte Herr Demann, dass die weiteren Planungen stark von den noch ausstehenden bzw. zu erarbeitenden Fachgutachten - insbesondere des Bodengutachtens bzgl. der Auffüllungsfläche - abhängen werden.

4. Vorstellung der städtebaulichen Entwurfsalternativen

Herr Welters vom Planungsbüro Post • Welters erläuterte als erstes die erarbeiteten - auch öffentlich ausliegenden - städtebaulichen Entwurfsalternativen 1 bis 3, wobei er bzgl. der Alternative 2 die nach einem Eigentümergespräch am 24.7.2002 überarbeitete Fassung vorstellte, verbunden mit dem entsprechenden Hinweis auf die Unterschiede zur ausgelegten Fassung. Allen Alternativen gemeinsam ist die Haupterschließung des Innenbereichs über eine Verbindungsstraße, die nordöstlich der Gaststätte »Kleine-Gunk« in die Dorstener Straße mündet.

Alternative 1

- Ausweisung des gesamten Geltungsbereichs als Wohngebiet
- Ca. 45 WE im Gebietsinnern
- Langfristige Überplanung der Gewerbebetriebe wie auch des Großteils der Gehölzfläche im Innenbereich

Alternative 2 (überarbeitet)

- Trennung der Nutzungsbereiche in Mischgebiet (entlang der Dorstener Straße) und Wohngebiet (Gebietsinnenbereich/Spechtstraße)
- Ca. 23 WE im Gebietsinnern
- Erhalt der Gewerbebetriebe im Nordosten
- Einfügung des Wohnquartiers in eine vorhandene Gehölzlichtung
- Erhalt/Aufforstung des Großteils der Grünflächen im Innenbereich und Verknüpfung mit den westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebieten

Alternative 3

- Ausweisung des gesamten Geltungsbereichs als Mischgebiet (bis auf das bestehende Wohngebiet an der Spechtstraße)
- SB-Markt im Gebietsinnern
- Einfügung des SB-Marktes in eine vorhandene Gehölzlichtung
- Erhalt der Gewerbebetriebe wie auch des Großteils der Gehölzfläche im Innenbereich

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Alternativen unter Berücksichtigung der eingangs ausgeführten Planungszielen favorisierten sowohl die Verwaltung als auch das Planungsbüro die überarbeitete Alternative 2.

5. Diskussion mit den anwesenden Bürgern

5.1 Anregungen der Bürger im Einzelnen sowie die Stellungnahme der Verwaltung

5.1.1 Herr [REDACTED] Bocholter Str.

kritisiert, dass die Altlasten in ihrer Art und Lage nicht exakter genannt werden. Seiner Meinung nach handele es sich hierbei um Müll, der im Bereich des Flurstücks Nr. 41 verfüllt wurde, so dass die von der Verwaltung favorisierte Variante 2 in ihrer Realisierbarkeit fragwürdig sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf das noch ausstehende Bodengutachten verwiesen, dass über die genaue Lage, Umfang und Art der Verfüllung Auskunft geben soll. Bisher konnte lediglich als grobe Orientierung eine Altlastenverdachtsfläche durch die Umweltverwaltung definiert werden, die sich über den größten Teil des Geltungsbereichs erstreckt (vgl. Folie Bestandanaly-

se/Bestandsbewertung). Daher konnte bei den bisherigen Planungen keine konkrete Rücksichtnahme auf irgendwelche Altlasten erfolgen. Aufgabe sei vielmehr gewesen, ohne Rücksicht auf eventuelle Altlasten eine für das Gebiet adäquate städtebauliche Vision zu entwickeln.

5.1.2 Herr [REDACTED], Dorstener Str. [REDACTED]

befürwortet die weitgehende Erhaltung der Grünflächen im Blockinnern und äußert Verständnis gegenüber dem Bedarf an »ruhigem, grünen Wohnen«. Er sehe dies als positive Entwicklung, solange es sich dabei um eine kleinteilige Wohnbebauung im angemessenen Rahmen handele.

5.1.3 Herr [REDACTED], Hartmannsweilerstr. [REDACTED]

hat eine Verfahrensfrage bezüglich des Themas Veränderungssperre.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird erläutert, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes eine zweijährige Veränderungssperre beschlossen wurde. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gilt dieser.

5.1.4 Herr [REDACTED], Marktstr. [REDACTED]

zweifelt die ökologische Hochwertigkeit der Brach- und Gehölzfläche im Blockinnern an. Daher sei er für eine umfangreichere Bebauung des Blockinnenbereichs analog wie in der Alternative 1.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt verweist auf die fachliche Einstufung des Gebietes durch die Umweltverwaltung als mittel bis hoch schutzwürdig (vgl. Stellungnahme des Bereichs Umwelt).

5.1.5 Herr [REDACTED], Dorstener Str.

zweifelt die ökologische Hochwertigkeit der Brach- und Gehölzfläche im Blockinnern an und bezeichnet diese als »Wilde Müllkippe« bzw. »Dornengestrüpp«. Desweiteren beklagt er das hohe Verkehrsaufkommen der Dorstener Straße in Verbindung mit dem seiner Meinung nach zu geringem Stellplatzangebot des Edeka-Discounters und sieht als vordringliche Aufgabe daher die Lösung des Verkehrsproblems.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt verweist auf die fachliche Einstufung des Gebietes durch die Umweltverwaltung als mittel bis hoch schutzwürdig (vgl. Stellungnahme des Bereichs Umwelt). Gerade wildgewachsenes Grün besitzt eine hohe ökologische Wertigkeit.

Die angeführten Verkehrsprobleme liegen in ihrer Ursache außerhalb des unmittelbaren Einflusses des Bebauungsplanes Nr. 457. Die geschilderten Verkehrsprobleme werden zur Kenntnis genommen und geprüft. Merkliche, zusätzliche Verkehrsprobleme sind bei der Alternative 2 angesichts der relativ geringen Wohnungsanzahl in der Gebietsmitte (23 WE) sowie der geringen Geschossigkeit nicht zu erwarten.

5.1.6 Herr [REDACTED], Spechtstr. [REDACTED]

schlägt zur Dämpfung und Regulierung des Verkehrsflusses einen Kreisverkehr an der Kreuzung Fernewaldstraße/Dorstener Straße vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen und geprüft.

5.1.7 Herr [REDACTED], Bocholter Str. [REDACTED]

weist darauf hin, dass bei sehr starkem Regen die Kanalisation in der Bocholter Straße sowie in der Spechtstraße derzeit schon überlastet sei (teilweise überflutete Keller), und keine zusätzlichen Anschlüsse mehr verkraftet. Bei Neubaumaßnahmen schlägt er ein neues Kanalsystem vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungssituation wird im weiteren Verfahrensverlauf genauer geprüft.

5.1.8 Herr [REDACTED], Spechtstr. [REDACTED]

wünscht sich am liebsten gar keine Bebauung im Blockinnern, zieht jedoch eine untergeordnete Wohnbebauung analog der Alternative 2 einer Bebauung mit einem Supermarkt vor. Weiterhin gibt er die Anregung, die Erschließungsmöglichkeit der inneren Wohnbebauung über die Parzelle der alten Fernewaldstraße (Flurstück 156) zu überprüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Erschließungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Kreuzungssituation Fernewaldstraße/Dorstener Straße als auch die ökologischen Interessen im Innenbereich berücksichtigt werden müssten. Der Vorschlag werde im weiteren Verfahren geprüft.

5.1.9 Frau [REDACTED], Bocholter Str. [REDACTED]

spricht sich kategorisch gegen einen Fußweg in Richtung Spechtstraße auf ihrem Grundstück (wie in der Alternative 2 dargestellt) aus.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird darauf verwiesen, dass der dargestellte Fußweg außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liege und somit lediglich die städtebauliche Idee einer Verknüpfung des inneren Wohngebietes mit der Spechtstraße darstelle. Angesichts der deutlichen Ablehnung werde auf die Darstellung des Weges zur Spechtstraße zukünftig verzichtet.

5.1.10 Herr [REDACTED], Spechtstr.

regt an, den Blockinnenbereich gleichmäßig locker zu bebauen, indem von der Alternative 2 ausgehend, diese noch um eine lockere Wohnbebauung nach Südwesten hin ergänzt wird, was wiederum eine Erschließung über die alte Fernewaldstraße sinnvoll werden lasse. In diesem Fal-

le hätte nicht nur ein Eigentümer den Vorteil einer Bebaubarkeit seines Grundstückes (Flurstück 41).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt verweist auf den Schutz ökologisch wertvoller Flächen, wobei einer Bebauung des nordöstlichen Innenbereichs gegenüber einer Bebauung des südwestlichen unbedingt der Vorzug gegeben wird, um eine naturräumliche Verknüpfung mit den westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebieten zu ermöglichen. Der aufgeforstete, südwestliche Innenbereich soll Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden. Im Falle der Realisierung der Alternative 2 bestehe die Möglichkeit über ein Umlegungsverfahren, alle betroffenen Grundstückseigentümer ohne wesentliche Nachteile für den Einzelnen an der Wertsteigerung der Grundstücke teilhaben zu lassen.

5.1.11 Herr [REDACTED], Dorstener Str.

kritisiert, dass der in der Alternative 2 vorgesehene westliche Verbindungsweg im Blockinnern wegen der bestehenden Grundstückszuschnitte nicht realisierbar sei. Er kritisiert weiterhin, dass durch die Gebietszufahrt neben der Gaststätte die Dorstener Straße zwischen »Edeka« und »Aldi« noch stärker belastet werde, was bei einer Zufahrt über die alte Fernewaldstraße nicht der Fall sei, da sie außerhalb der Supermarktzufahrten läge. Außerdem sei bei der vorgesehenen Zufahrt das Grundstück [REDACTED] (Flurstück 27) unverhältnismäßig benachteiligt (Lärm/Anliegergebühr) und nur ein Eigentümer bevorteilt (Flurstück 41). Den Ausführungen von Herr [REDACTED], insbesondere bezüglich der Erschließung und Bebaubarkeit, stimmen Frau [REDACTED] (Adresse unbekannt); Herr [REDACTED], Dorstener Str. [REDACTED]; Frau [REDACTED], Bocholter Str. [REDACTED] sowie Herr [REDACTED], Marktstr. [REDACTED], Herr [REDACTED], Dorstener Str. [REDACTED] spricht sich wiederholt gegen eine umfangreichere Bebauung des Innenbereichs als in Alternative 2 dargestellt bzw. auch gegen eine Erschließung über die Fernewaldstraße aus.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt verweist auf den Schutz ökologisch wertvoller Flächen, wobei einer Bebauung des nordöstlichen Innenbereichs gegenüber einer Bebauung des südwestlichen unbedingt der Vorzug gegeben wird, um eine naturräumliche Verknüpfung mit den westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebieten zu ermöglichen. Der aufgeforstete, südwestliche Innenbereich soll Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass eine westliche Erschließung des inneren Wohngebietes sowohl verkehrstechnisch wie auch bezüglich der ökologischen Interessen geprüft werden müsse. Im Falle der Realisierung der Alternative 2 bestehe die Möglichkeit über ein Zusammenlegungs- und Umlegungsverfahren, alle beteiligten Grundstückseigentümer ohne wesentliche Nachteile für den Einzelnen an der Wertsteigerung teilhaben zu lassen. In diesem Zusammenhang sei auch die dargestellte Wegführung unproblematisch.

Merkliche, zusätzliche Verkehrsprobleme seien bei der Alternative 2 bei der dargestellten Zufahrtsituation angesichts der relativ geringen Anzahl angeschlossener Wohnungen in der Gebietsmitte (23 WE) und der geringen Geschossigkeit nicht zu erwarten. Auch die daraus erwachsenen Lärmentwicklungen seien eher untergeordnet einzuschätzen.

Die Thematik der Anliegergebühren bedürfe noch einer gesonderten Prüfung.

5.1.12 Herr [REDACTED] (genauer Name und Adresse unbekannt) fragt, wann der Bebauungsplan rechtskräftig wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird darauf verwiesen, dass dies von den Ergebnissen der Gutachten abhängig sein werde und mit ersten konkreten Baumaßnahmen erst in 2-3 Jahren zu rechnen sei.

Er weist außerdem darauf hin, dass der überarbeitete Plan noch einmal öffentlich ausliegen und es in diesem Zusammenhang wieder eine Gelegenheit zu schriftlichen Anregungen geben werde.

5.2 Ergebnis

Als Ergebnis lassen sich im Wesentlichen folgende Meinungen und Anregungen der anwesenden Bürger festhalten:

Nutzung

- Die Daseinsberechtigung der nördlichen Gewerbegebiete und des Mischgebietscharakters entlang der Dorstener Straße wird nicht bestritten;
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen mit ruhigem Charakter im Gebietsinnern wird bis auf wenige Ausnahmen positiv gesehen;
- Eine großflächige, gewerbliche Nutzung im Gebietsinnern (SB-Markt) wird einhellig abgelehnt.

Baustruktur

- Eine zukünftige Arrondierung und Nachverdichtung der vorhandenen Baustruktur entlang der Dorstener Straße entsprechend der Alternative 2 bleibt ohne Widerspruch;
- Im Falle einer Bebauung im Gebietsinnern soll dies nur als kleinteilige, sich unterordnende Wohnbebauung mit wenigen Wohneinheiten geschehen;
- Einige wenige Anwesenden, insbesondere die direkt betroffenen Eigentümer, wünschten sich eine Ausdehnung neuer Bauflächen nach Westen.

Stadtgestalt

- Die gestalterische Aufwertung der Ortseinfahrt wird als notwendig erachtet.

Grün- und Freiraum

- Der Erhalt des gebietsprägenden, großkronigen Baumbestandes wird einhellig unterstützt;
- Der Erhalt und die Aufwertung von Grünflächen wird überwiegend positiv gesehen;
- Einige wenige Anwesenden, insbesondere die direkt betroffenen Eigentümer, bezeichneten die Grünflächen als nicht erhaltenswert und wünschten sich eine bessere wirtschaftliche Verwertbarkeit der Flächen.

Verkehr

- Die Meinungen bzgl. der Haupteinfahrt des Gebietsinnern neben der Gaststätte sind kontrovers. Alternativ wird eine Erschließung des Gebietsinnern über die ehem. Fernewaldstraße im Südwesten vorgeschlagen;
- Wunsch nach Entzerrung der Verkehrssituation in der Dorstener Straße;
- Möglichst keine Erhöhung der Verkehrsbelastung an der Dorstener Straße durch die neuen Bauvorhaben.

In diesem Zusammenhang gab es einige über das Bebauungsverfahren hinausgehende Anregungen seitens der Bürger an die Verwaltung:

- Beachtung der örtlich angespannten Entwässerungssituation im weiteren Planungsverlauf;
- Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Dorstener Straße/Fernewaldstraße zur Reduzierung der negativen Verkehrsauswirkungen (Geschwindigkeit/Ungleichmäßigkeit);
- Weitere, verkehrsregulierende, -entzerrende bzw. verkehrsmindernde Maßnahmen an der Dorstener Straße unabhängig vom Bebauungsplanverfahren;
- Erweiterung bzw. bessere Regulierung des Parkplatzangebotes für die beiden vorhandenen SB-Märkte.

5.3 Zusammenfassung

Die engagiert geführte Diskussion kam zu dem Ergebnis, dass auch von der eindeutig überwiegenden Mehrheit der anwesenden Bürgern die Alternative 2 bevorzugt wurde, da sie am einfühlbarsten mit den vorhandenen Flächen, Ressourcen und den Belangen der Anwohner umgeht. Wenige Bürger, insbesondere die betroffenen Eigentümer, waren anderer Meinung und wünschten sich entweder gar keine Bebauung oder aber umfangreichere Bauflächen auf ihrem Grundstück. Vor diesem Hintergrund wurde die Wertigkeit der vorhandenen Gehölzflächen im Plangebiet innerhalb der Bürgerschaft kontrovers diskutiert. Die seitens der Umweltverwaltung erfolgte Einstufung der Grün- und Gehölzfläche als ökologisch besonders hochwertig wurde von den anwesenden Bürgern angezweifelt. Während jedoch die im Westen betroffenen Eigentümer

abwertend von »Dornengestrüpp« und einer »Wilden Müllkippe« sprachen, die sie lieber wirtschaftlich besser verwerten möchten, plädierten die übrigen Bürger für einen weitgehenden Erhalt der Grün- und Gehölzfläche, verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung und maßvoller Wohnbebauung. Hierbei standen die Aspekte der Naherholung und des Erhalts des positiven Wohnumfeldes im Vordergrund.

6. Weiterführende Arbeitsschritte und Zeitplanung

Die von der überwiegenden Mehrheit der anwesenden Bürger befürwortete Planalternative 2 bildet die Grundlage für die weiterführenden Planungen. Gemäß den Anregungen der Bürger sollen folgende Aspekte auf ihre Verträglichkeit und Folgen hin untersucht werden:

- HAUPTerschließung des Gebietsinnern über die ehem. Fernewaldstraße im Süden
- In diesem Zusammenhang: Stärkere Verlagerung bzw. Erweiterung der Wohnbauflächen nach Südwesten

Diese, wie auch alle weiteren Planungsschritte sind jedoch vor allem abhängig von den zu beauftragenden bzw. in Arbeit befindlichen Fachgutachten (insbesondere Boden-, Schall- und Verkehrsgutachten) und können daher erst in Kenntnis der gutachterlichen Ergebnisse sinnvoll fortgeführt werden.

gez. Thorsten Weber
Post • Welters