

Niederschrift

Über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) vom 01.04.2009 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 582 - Wacholderweg/Ginsterweg/Dirlingsweg - .

Die Bürgerversammlung wurde durchgeführt gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Tagungsort: **Großer Saal der ev. Apostelkirchengemeinde
Dorstener Straße 406

46119 Oberhausen**

Teilnehmer/innen: **siehe Teilnahmeliste**

Die Leitung der Anhörung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Osterfeld, Herr Karl-Heinz Pflugbeil.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wurden die im Bereich des Plangebietes wohnenden Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Der Bezirksbürgermeister eröffnet die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und namentlich die Mitglieder der Bezirksvertretung Osterfeld sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen, der THS Wohnen GmbH und der THS Consulting.

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

Der Bezirksbürgermeister berichtet, dass die THS Wohnen GmbH vor dem Hintergrund der geplanten Privatisierung der Tackenbergssiedlung die Zusicherung gibt, ausschließlich an Mieter der Tackenbergssiedlung zu veräußern und Mietern, die nicht erwerben wollen oder können, dauerhaftes Wohnrecht zu gewähren.

Frau Baudek, Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-20 - Verbindliche Bauleitplanung -, erläutert die Gründe für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens in den Privatisierungsabsichten der THS Wohnen GmbH. Aufgabe der Stadt Oberhausen ist, mittels Aufstellung eines Bebauungsplanes einerseits den Siedlungscharakter mit seiner Baustruktur und seinem hohen Grünflächenanteil zu sichern und andererseits eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Siedlung durch kleinmaßstäbliche Erweiterungen des Wohnungsbestandes zu ermöglichen. Neben der öffentlichen Auslage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Zeit vom 24.03.2009 bis 07.04.2009 gibt die heutige Bürgerversammlung den Anwohnern Gelegenheit zur Information, Äußerung und Erörterung. Fr. Baudek gibt einen Ausblick auf den weiteren Ablauf der Versammlung.

Anschließend legt **Herr Oberstraß, Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-00 - Bauleitplanverfahren und Konstruktion** -, den formalen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und insbesondere die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Bürgerbeteiligung dar. Diesbezüglich verweist er auf die Anwendung des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung und auf das ausliegende Faltblatt der Stadt Oberhausen. Stellungnahmen können im Rahmen der Bürgerversammlung und während der einmonatigen öffentlichen Auslegung (angekündigt durch Bekanntmachung im Amtsblatt) vorgebracht werden.

Herr Oberstraß gibt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 582 anhand einer Folienpräsentation folgende Erläuterungen:

1. Beschreibung des Plangebietes mit seinen Umgrenzungen durch Straßen, Hausnummern und Flurstücksgrenzen.
2. Herr Oberstraß nennt den Bereich Stadtplanung im Technischen Rathaus und die Bezirksvertretung Osterfeld als Kontaktstellen zur zusätzlichen Informationseinholung für die Anwohnerinnen und Anwohner.
3. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt am 19.06.2006.
4. Hauptplanungsziele des Bebauungsplanes sind der Erhalt des Siedlungscharakters mit seinem Grün- und Freiflächenbestand, die Gewährleistung einer zeitgemäßen Weiterentwicklung der Siedlung und ein Stellplatznachweis für die Gesamtsiedlung.
5. Das Bebauungsplanverfahren befindet sich in der Phase der Auslage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes mit der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Das Protokoll zur heutigen Bürgerversammlung wird in ca. 4 Wochen vorliegen.
6. Nach Fertigung des Entwurfes zum Bebauungsplan (auf Grundlage des Vorentwurfes und der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen und anschließend geprüften Stellungnahmen) wird für 1 Monat ausgelegt. Die Fristen werden im Amtsblatt der Stadt bekanntgegeben.
7. Der Rat der Stadt entscheidet über evtl. eingegangene Stellungnahmen. Die Entscheidungen werden den Einwendern schriftlich mitgeteilt. Durch Satzungsbeschluss und Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt erhält der Bebauungsplan dann Rechtskraft.
8. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Danach erläutert **Herr Bähr, THS Consulting, Fachbereich Projektentwicklung** -, anhand einer Folienpräsentation den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit seinen Planungszielen. Der Geltungsbereich umfasst 252 Wohnungseinheiten in Einfamilienreihenhausgruppen. Die THS Wohnen GmbH beabsichtigt die Privatisierung an die Mieter in drei Abschnitten mit jeweils 75, 109 und 68 Hauseinheiten. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele sind der Erhalt des Erscheinungsbildes der Siedlung sowie der Freiräume und Grünstrukturen, die Schaffung und Regelung von Erweiterungsmöglichkeiten des Wohnraums und ein wohnungsnahes Stellplatzkonzept zur Behebung des Stellplatzdefizits. Insgesamt sollen die Planungsziele im Ergebnis das vorhandene gute Nachbarschaftsverhältnis zwischen Mietern und den neuen Eigentümern (ehemalige Mieter) während der Privatisierungsphase und zukünftig erhalten und pflegen.

Anhand von Fassaden-, Grundrissdarstellungen und Bildbeispielen erläutert Hr. Bähr die Planungsinhalte im Einzelnen:

1. Grellbunte und je Hauseinheit unterschiedliche Dachstein- und Fassadenfarben in einer Hausgruppe entsprechen nicht dem ursprünglichen Siedlungscharakter, stören das Erscheinungsbild und lassen die jeweilige Reihenhausgruppe in Einzelteile zerfallen. Ebenso würden durch bauliche Eingriffe veränderte, hausweise unterschiedliche Traufhöhen das Gestaltungsbild einer Hausgruppe negativ verändern.
2. Parken im Vorgartenbereich würde ein wertvolles und sehr typisches Gestaltungsmerkmal der Siedlung negativ verändern und wird deshalb ausgeschlossen.
3. Für die Farbgestaltung der Fassaden und Dachflächen macht der Bebauungsplan entsprechende Vorgaben (Putzflächen, RAL-Farbtöne, Dachsteinfarben und -oberflächen).
4. Die Erweiterungsmöglichkeit des Erdgeschosses durch rückwärtige Anbauten in 5 m Tiefe und Hausbreite bringt einen Zugewinn von ca. 20 m² Wohnfläche. Die Terrassennutzung auf den Dachflächen der Anbauten ist nicht möglich, da dadurch das jeweilige Nachbargrundstück zu stark einsehbar wird. Ein zweigeschossiger Anbau wird wegen der erheblichen Verschattung bei Anbausituationen auf Lücke ausgeschlossen.

Herr Pflugbeil teilt an dieser Stelle die Erörterung den Einwand eines Anwohners nicht, dass bereits ein eingeschossiger Anbau eine nichtangebaute Nachbarfassade unzumutbar verschattet.

5. Da durch die geplanten Anbauten die ursprünglich vorhandene rückwärtige Erschließung der Freiflächen entfallen wird, ist an den Grundstücksenden ein neues Wirtschaftswegesystem („Mistwege“) vorgesehen, das z. T. begleitende Heckenpflanzungen erhält.
6. Das Stellplatzkonzept sieht bei 116 vorhandenen PKW-Abstellmöglichkeiten 136 Neuanlagen vor (Garagen, Carports, Stellplätze) und zwar hausnah bzw. auf 3 Gemeinschaftsanlagen (zwei an der Dorstener Straße, eine an der Herzogstraße). Die vorhandene Anlage an der Fürstenstraße wird erweitert. In der Gesamtbilanz wird jeder Hauseinheit eine PKW-Abstellmöglichkeit zugeordnet. Garagen und überdachte Stellplätze sollen mit angrenzenden bestehenden oder geplanten Garagen und überdachten Stellplätzen in gleicher Höhe ausgeführt werden.

Anhand von Bildbeispielen erläutert Hr. Bähr die wichtigsten gestalterischen Maßnahmen, die Inhalt des Bebauungsplanes sind:

1. Einfriedungen in den für die Siedlung mitprägenden Vorgärten sind als Hecken standortgerechter Arten bis 1,20 m Höhe möglich. Im Haustürbereich sollen leichte Vordächer in Stahl und Glas montiert werden; Vordächer sollen nicht zum prägenden Element werden, die Klarheit der Fassaden soll erhalten bleiben. Im Dachbereich können straßenseitig Dachflächenfenster und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie angeordnet werden. Dachaufbauten wie Gauben sind nur in den rückseitigen Dachflächen möglich; Gauben in den straßenseitigen Dachflächen würden das Erscheinungsbild der geschlossenen und harmonischen Dachlandschaften zu stark beeinträchtigen.
2. Gartenseitig können im Bereich der Terrassen Sichtschutzwände in einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 3 m montiert werden. Einfriedungen der hinteren Grundstücksgrenzen sind als Hecken standortgerechter Arten bis 1,60 m Höhe möglich. Nebenanlagen wie Geräteschuppen können neu an den Grundstücksrückseiten in einer Tiefe von 4 m und maximal in der Breite des Bestandsgebäudes errichtet werden.

Hr. Pflugbeil stellt das vorgestellte Konzept als das Resultat eines langen Gesprächs- bzw. Diskussionsprozesses zwischen der Stadt Oberhausen und THS dar.

Aufgrund vieler Nachfragen seitens der Anwohner, die die laufenden Mietverhältnisse und den zukünftigen Vertrieb der Häuser betreffen, bittet Herr Pflugbeil die Anwesenden, sich zu diesen Themen an die hierfür zuständige THS Wohnen GmbH zu wenden. Er weist darauf hin, dass im Rahmen dieser Veranstaltung eine Erörterung dieser Themen nicht erfolgen kann und führt weiter aus, dass diese Bürgerversammlung ausschließlich der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung dient. Er eröffnet die Erörterung und bittet um Wortmeldungen.

Wortmeldungen zu Inhalten der Bauleitplanung:

Eine **Anwohnerin** wendet ein, dass ein Terrassensichtschutz mit 2 m Höhe und 3 m Tiefe zur Verschattung der Nachbarfreifläche und Nachbarfassade führt.

Stellungnahme Herr Bähr:

Die Verschattung durch Sichtschutzwände ist abhängig von der Lage zur Himmelsrichtung und vom jahreszeitlichen Sonnenstand; zur Schaffung einer privaten Atmosphäre im hausnahen Terrassenbereich ist ein Blickschutz unerlässlich.

Herr Jesner, Wacholderweg 4, fragt, wann und wie die Wirtschaftswege angelegt werden.

Stellungnahme Herr Bähr:

Die Wirtschaftswege werden nach erfolgter Grundstücksparzellierung mit versickerungsfähiger Deckschicht und teilweiser Heckenanpflanzung hergestellt.

Ein **Anwohner** aus dem Wacholderweg gibt den Hinweis, dass die Wurzelaufläufer der in der Siedlung vorhandenen Bäume (insbesondere Pappeln) Schäden an Kanälen, Straßen und Wegen verursachen.

Stellungnahme Herr Bähr:

Die Entfernung von Bäumen und Ersatzpflanzungen ist je nach Beschaffenheit des Baumes durch die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen geregelt. Für die Entfernung von geschützten Bäumen sind Fällgenehmigungen erforderlich.

Frau Maier, Dirlingsweg 70, stellt fest, dass die in der Siedlung vorhandenen Fußwege und Freiflächen durch Hundekot verschmutzt werden und dass durch die geplanten Stellplätze der Garten reduziert wird.

Stellungnahme Herr Bähr:

Die zukünftigen, noch herzustellenden, 1,20 m breiten Wirtschaftswege sind keine öffentlichen Spazierwege, sondern Gemeinschaftseigentum der jeweiligen Anlieger.

In der weiteren Erörterung wird vorgeschlagen, am Weganfang und Wegende evtl. ein Tor anzubringen.

Herr Schaumburg, Ginsterweg 18, fragt, wo der durch das Stellplatzkonzept jeder Hauseinheit zugedachte Stellplatz angeordnet wird. Für ihn als Rollstuhlfahrer ist eine hausnahe Anordnung z.B. seitlich des Gartens notwendig.

Stellungnahme Herr Bähr:

Die Stellplatzsituation am Ginsterweg 18 wird geprüft. Vielfach können Stellplätze an den Hausseiten, auch in Situationen mit seitlichem Hauseingang bzw. seitlichem Gartenzugang angeordnet werden. Da das Verkehrsaufkommen in der Siedlung nicht hoch ist, ist das kurzzeitige Halten mit dem PKW vor dem Haus möglich. In ausreichenden Straßenbreiten sind öffentliche Parkplätze angeordnet. Die Standorte der Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen lassen zumutbare Entfernungen zwischen Wohnung und Stellplatz zu.

Ein **Teilnehmer** („Nicht-Oberhausener“) der Versammlung verweist auf Beispiele, wo in Siedlungsbereichen verkehrsberuhigte Zonen mit maximal 7 km/h Geschwindigkeit für Kraftfahrzeuge und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eingerichtet wurden. Um Parkraum im Straßenraum zu ermöglichen, könnten die Verkehrsflächen bis an die Häuser ausgedehnt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird geprüft.

Ein **Anwohner** fragt, ob bei der Fassadensanierung auch vorgesetzte Klinkerfassaden zulässig sind.

Stellungnahme Herr Bähr:

Die Frage wird geprüft.

Ein **Anwohner** führt aus, dass der Flächenzugewinn durch die Anbaumöglichkeit gering ist. Aber auch eine Verbesserung der zu geringen Raumhöhen im Keller ist technisch schwierig und aufwendig. Der Zugewinn an Raumhöhe im Dachgeschoss durch Einbau von Gaube und Dachflächenfenster ist ebenfalls gering.

Stellungnahme Herr Bähr:

Die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen für die Bestandsgebäude werden geprüft.

Ein **Anwohner** weist auf den Umstand hin, dass die Siedlung (Fürstenstraße, Ginsterweg, Dirlingsweg) z. Zt. durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr als Umgehung der Dorstener Straße genutzt wird. Dadurch besteht ein erhebliches Gefahrenpotential.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Sachverhalt wird geprüft.

Herr Jilg, Wacholderweg 6, weist darauf hin, dass der Abwasserkanal teilweise unter den Terrassen bzw. unter den geplanten Anbauten verläuft. Ein Dachausbau ist seiner Auffassung nach aufgrund des notwendigen Brandschutzes schwierig.

Stellungnahme Herr Bähr:

Die Überbaubarkeit der Abwasserleitungen, die an den Hausrückseiten liegen, ist aus haustechnischer und statischer Sicht überprüft worden und problemlos. Die Brandschutz-nachertüchtigung der Gebäudetrennwände steht einem Ausbau des Spitzbodens nicht entgegen.

Herr Baer, Ginsterweg 10, macht auf die seiner Meinung nach maroden Abwasserkanäle aufmerksam. Bei Starkregen läuft Wasser in die Keller.

Stellungnahme Herr Pflugbeil:

Bei lang anhaltenden und wiederholten Störungen ist die THS zuständig und entsprechend zu benachrichtigen.

Ein **Anwohner** fragt nach der Dauer des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Dauer des Verfahrens ist absehbar, wahrscheinlich kann Anfang des nächsten Jahres mit der Privatisierung begonnen werden. Die Privatisierung selbst wird einen langen Zeitraum beanspruchen. THS bleibt vor Ort und in der Verantwortung.

Ein **Anwohner** fragt nach dem Bodenpreis.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf entsprechende Informationsquellen wie die Bodenrichtwertkarte verwiesen.

Herr Beer, Dirlingsweg 72, möchte wissen, ob er seinen Garten in den nächsten zwei Jahren noch nutzen kann.

Stellungnahme Herr Pflugbeil:

Die Frage ist direkt an den Vermieter zu richten.

Herr Jesner, Wacholderweg 4, fragt, wann die Parzellierung beginnt und wann die Grenzsteine gesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundstücksteilung erfolgt auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ggf. auch vor Inkrafttreten ungefähr Anfang 2010.

Ein **Anwohner** gibt die Empfehlung an die THS, außerhalb der offiziellen Sprechzeiten die Privatisierung nochmals in einer Veranstaltung zu erläutern.

Herr Pflugbeil empfiehlt denen, die Mieter bleiben wollen und potentiellen Käufern gleichermaßen, das persönliche Gespräch mit der THS zu suchen und es nicht auf Gruppengesprächen, wie heute durchgeführt, beruhen zu lassen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich Herr Pflugbeil für das Interesse und schließt die Bürgerversammlung.

Gelsenkirchen, 30.04.2009

gez. Osterloh

THS Consulting
Nordsternplatz 1
45899 Gelsenkirchen