

Niederschrift

Über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) vom 25.02.2010 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.

625 -Hegerfeldstraße / Hauptkanal Sterkrade-

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: **Aula der Gesamtschule Weierheide
Egelsfurthstraße 66**

46149 Oberhausen

Teilnehmer: **siehe Anwesenheitsliste**

Die Leitung der Anhörung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Sterkrade, Herr Janßen.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und durch die Verteilung von Handzetteln 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, die Mitglieder der Bezirksvertretung Sterkrade und des Rates der Stadt sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen.

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.

Frau Baudek, Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-20 - Verbindliche Bauleitplanung -, erläutert die übergeordneten Planungen und die Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Oberhausen. Sie beschreibt die positive Siedlungsentwicklung im Siedlungsraum und stellt heraus, dass es sich bei dem Gebiet um eine sehr gute Lage für Wohnungsbau handelt und ein hochwertiger Geschosswohnungsbau realisiert werden soll. Die städtebaulichen Entwürfe werden von der Stadt gemeinsam mit den beauftragten Büro entwickelt.

Anschließend wird von **Herrn Matjeka, Büro bms Stadtplanung aus Bochum**, der formelle Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und insbesondere die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt. Stellungnahmen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (u.a. Bürgerversammlung) und während der einmonatigen öffentlichen Auslegung (Frist wird im Amtsblatt bekannt gemacht) vorgebracht werden.

Danach erläutert er den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 625 -Hegerfeldstraße / Hauptkanal Sterkrade-:

Das Konzept sieht die Errichtung von 7 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 49 Wohnungen in offener Bauweise vor. Ein im Eingangsbereich kürzlich errichtetes Gebäude mit fünf Wohnungen wird in das städtebauliche Konzept unmittelbar einbezogen. Die Erschließung erfolgt von der Hegerfeldstraße im Wesentlichen über den Ausbau des bestehenden Nord-Süd-Weges über ca. 50 m bis hinter einen bestehenden Garagenhof. Kurz hinter dem Garagenhof knickt die Straße westlich ab, an deren Ende eine Wendeanlage errichtet wird. Entsprechend ihrer Funktion wird die Straße als Wohnweg gestaltet. Der bestehende Fußweg verläuft weiterhin in nördlicher Richtung über die vorhandene Kanalbrücke zur Kyffhäuser Straße /ewelstraße.

Es ist die Errichtung einer qualitativ hochwertigen und großzügigen Wohnanlage mit zwei Wohnhöfen vorgesehen. Die Wohngebäude sollen mit einem besonderen energetischen Konzept erstellt werden, so dass die Werte der Energiesparverordnung EnEV 2009 um 60% und auch die der geplanten EnEV 2012 deutlich unterschritten sind. Heizung und Warmwasser werden durch die Arbeit einer Erdwärmepumpe gespeist. Zusätzlich wird Solarenergie für die Warmwassererzeugung herangezogen. Damit möglichst wenig Wärmeverluste über die Lüftung entstehen, wird die Zimmerlüftung über eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung gesteuert. In Zusammenarbeit mit der Emschergenossenschaft wird ein Konzept zur Nutzung des bis 2012 unterirdisch verlegten Hauptsammlers Sterkrade als Medium für die Wärmepumpe erarbeitet. Da der Wärmepumpe höhere Temperaturen zugeführt werden, steigt der Wirkungsgrad dabei um ca. 20% an.

Die Wohngebäude sind durch die offene Struktur in den Freibereich eingebettet. Jeweils vier Wohngebäude sind um einen Platz angeordnet, unter dem sich eine Tiefgarage befindet. Die Plätze dienen den Bewohnern der geplanten Gebäude als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume. Es ist vorgesehen eine höhere Anzahl privater Stellplätze in den Tiefgaragen zu errichten als bauordnungsrechtlich notwendig ist. Lediglich das inzwischen errichtete Gebäude im südöstlichen Planbereich und das geplante Gebäude im nordöstlichen Planbereich sind aufgrund des bestehenden Fußweges nicht an eine Tiefgarage angeschlossen. Notwendige Stellplätze werden hier als Garagen nachgewiesen. Im nordöstlichen Planbereich werden diese mit einer Dachbegrünung ausgeführt, um den Charakter des geplanten Grünzuges am Hauptkanal nicht zu unterbrechen. Durch die erhöhte Anzahl von Tiefgaragenplätzen wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet. Ausreichende Besucherstellplätze sind im Straßenraum dennoch vorhanden. Diese befinden sich im zentralen Bereich der Straße und sind im Wesentlichen in zusammenhängender Form seitlich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße angeordnet.

Als Gebäudetyp ist die Stadtvilla vorgesehen. In den Gebäuden können durch ihre fast quadratischen Grundflächen von ca. 17m x 16m optimal geschnittene Wohnungen entstehen. Die geplanten Gebäude werden mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss versehen. Der Platzfläche zugewandt wird die klar strukturierte Fassade durch den vorgezogenen Erschließungsturm mit Aufzug und Treppenaufgang unterbrochen. Dieser geht in der Höhe über die drei Vollgeschosse hinaus, bleibt aber deutlich unterhalb der Firsthöhe. Als Dachform ist ein flaches Pyramidendach vorgesehen. Die Gebäudehöhe ist mit ca. 13,5m (festgesetzte max. Firsthöhe = 14,0m), bezogen auf die geplante Erschließungsstraße, vorgesehen und fügt sich in die Umgebungsstruktur ein. Unmittelbar südlich, entlang der Hegerfeldstraße befinden sich dreigeschossige, ca. 15m und 12m hohe Mehrfamilienhäuser. Die benachbarten Einfamilienhäuser an der Hegerfeldstraße besitzen eine Firsthöhe von ca. 12,5m. Westlich liegt ein ca. 14,5m hohes Mehrfamilienhaus an der Weierstraße. Die geplanten Gebäude orientieren sich somit bezüglich der Wohnform (Mehrfamilienhäuser) und der Gebäudehöhe an die in der Nachbarschaft vorzufindenden Struktur. Für das kürzlich errichtete Gebäude im südöstlichen Planbereich wird entsprechend seiner Ausführung die Zahl der Vollgeschosse mit zwei und die maximale Firsthöhe mit max. 11,5 m festgesetzt.

Das Gebäudekonzept zielt auf die Errichtung hochwertiger Miet- und Eigentumswohnungen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang ab. Ein solches Angebot ist in Oberhausen nur in geringem Umfang vorhanden, so dass gerade Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen nicht in Oberhausen gehalten werden können. Die Errichtung einer solchen Wohnanlage trägt somit insgesamt zur Erweiterung der Wohnangebotsvielfalt und Attraktivität Oberhausens bei.

Im nördlichen Teil des Gebiets ist eine große am Kanal gelegene private Grünfläche vorgesehen, die sich keilförmig bis zu der neu auszubauenden Erschließungsstraße hin erstreckt. Diese wirkt sich prägend auf das Plangebiet aus. Bestehende Grünstrukturen im Bereich des Hauptkanals Sterkrade bzw. unmittelbar südlich davon bleiben erhalten und werden durch weitere Pflanzmaßnahmen ergänzt.

Die entwässerungstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt durch das Einleiten von Schmutzwasser in das vorhandene Entwässerungsnetz in der Hegerfeldstraße. Die Einleitung von Oberflächen-/Regenwasser ist nicht vorgesehen. Das Regenwasser soll am Ort durch die privaten Haushalte für Gartenbewässerung genutzt und der verbleibende Anteil im Plangebiet, voraussichtlich in der privaten Grünfläche, versickert werden. Regenwasser von den Verkehrsflächen werden im Straßenraum versickert.

Anschließend wird von **Frau Rofalski, Architekturbüro Soyutemiz aus Oberhausen**, das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 628 – Hegerfeldstraße – in gleicher Weise vorgestellt (siehe hierzu gesonderte Niederschrift).

Diskussionsrunde:

Herr Pörschke, Hegerfeldstraße 98, möchte wissen, wie die Zufahrt der bestehenden Garagen geregelt werden soll, um wie viel neue Wohneinheiten es sich handelt, ob die Abwassereinleitung in die Hegerfeldstraße vorgesehen ist und wie es sich mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen verhält.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Garagen und deren Vorfläche befinden sich außerhalb des Plangebiets und die Zufahrt, wie heute vorhanden, bleibt erhalten. Zudem ist ein Pflanzstreifen vorgesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich inklusive der schon erstellten Bebauung um insgesamt 54 Wohneinheiten. Für das Plangebiet Nr. 625 soll eine Hälfte des Schmutzwassers in die Weierstraße und eine Hälfte in die Hegerfeldstraße eingeleitet werden. Das Regenwasser ist zur Versickerung vorgesehen.

Die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird als verträglich eingestuft.

Herr Baltrusch, Hegerfeldstraße 100, fragt nach, ob die Hegerfeldstraße in ihrer heutigen Dimension ausreicht, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Er weist auf die bereits hohe Belastung aufgrund der Durchgangs- und Busverkehre hin und bittet darum, diesen Sachverhalt erneut zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Anhand von Erfahrungswerten der Verkehrsplanung kann man davon ausgehen, dass die Dimension der Hegerfeldstraße zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre ausreichend ist.

Herr Pörschke, Hegerfeldstraße 98, erkundigt sich, ob eine Erschließung des Plangebiets Nr. 625 über die Weierstraße möglich ist, da seiner Kenntnis nach dieses Grundstück ursprünglich der Weierstraße zugeordnet war.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist verkehrstechnisch nicht möglich, da der Zufahrtsweg zur Weierstraße im Querschnitt nicht ausreicht. Außerdem war ein Zukauf der dazu benötigten Fläche nicht möglich.

Herr Röwer, Hegerfeldstraße 90, gibt zu bedenken, dass vor allem der Bürgersteig der nördlichen Seite der Hegerfeldstraße häufig zugeparkt ist. Ein Problem stellt dies insbesondere für den Busverkehr dar, so dass Herr Röwer ein einseitiges Parkverbot vonnöten hält.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieses Problem steht in keinem direkten Zusammenhang mit dem zur Rede stehenden Bebauungsplan. Ungeachtet dessen, wird die Anregung geprüft.

Herr Kranz, Weierstraße 6, fragt nach den unterschiedlichen Geschosshöhen der geplanten Gebäude und gibt zu Bedenken, dass drei Geschosse zu hoch sind. Er erkundigt sich außerdem, warum das schon erbaute Gebäude nicht höher gebaut wurde und ob Bepflanzungen zur Abschirmung der Bebauung geplant sind. Herr Kranz befürchtet die Einsicht auf sein Grundstück bzw. den hinteren Bereich seines Gebäudes (Terrasse).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich am heutigen Bestand und werden im Bebauungsplan über Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe geregelt. Im heutigen Bestand sind zum Teil sogar höhere Firsthöhen vorhanden.

Das angesprochene Gebäude wurde vor Erarbeitung des Bebauungsplans genehmigt und erstellt. Es stellt einen gewissen Übergang zur bestehenden Bebauung an der Hegerfeldstraße dar, da es am nächsten an der Bestandsbebauung liegt. Dieses wurde durch die Baugenehmigung berücksichtigt und in den Bebauungsplan übernommen. Der Abstand zwischen geplanten und bestehenden Gebäuden an der Weierstraße beträgt mindestens 40 m, so dass die geplanten Gebäude von der Höhe her verträglich sind. Über den Bebauungsplan sollen voraussichtlich keine verbindlichen Bepflanzungsmaßnahmen auf den Gartengrundstücken festgesetzt werden, allerdings zeige die Erfahrung, dass mit Bepflanzungen zu rechnen sei. Eine Begrünung des Plangebietes mit Bäumen und Hecken ist vorgesehen.

Herr Pörschke, Hegerfeldstraße 98, fragt nach der Anzahl der geplanten Tiefgaragenplätze und befürchtet ein zu hohes Verkehrsaufkommen durch gebietsfremde Tiefgaragennutzer. Er bezweifelt darüber hinaus, ob ein Wohnbedarf für die anvisierte Klientel überhaupt gegeben ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, nicht jedoch eine konkrete Anzahl von Stellplätzen. Die Tiefgaragenplätze sind ausschließlich für die Bewohner des Wohngebietes gedacht. Ein hoher Parkdruck resultiert im allgemeinen aus dem zu geringen Stellplatzschlüssel auf privaten Grundstücken. Der Investor geht in seiner Planung jedoch über die Anforderungen des Bauordnungsrechts hinaus, so dass nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Besucherstellplätze sind nach dem Bedarf des Bebauungsplans Nr. 625

vorgesehen. Eine gewerbliche Garagenanlage ist nicht zulässig. Diese Aspekte werden im Bauordnungsverfahren geregelt. Nach Auskunft des Investors ist ein entsprechender Wohnbedarf vorhanden. Auf die Ausführungen von Frau Baudek zur Wohnungsmarktanalyse wird verwiesen.

Herr Baltrusch, Hegerfeldstraße 100, möchte gerne wissen, ob die Auswirkungen der Planung auf die Anlieger beachtet wurden, vor allem auch während der Bauphase. Er fordert in diesem Punkt auf Rücksichtnahme zu achten. Wegen der Erhöhung des Verkehrsaufkommens macht er den Vorschlag, eine geräuscharme Fahrbahnoberfläche zu wählen.

Herr Pörschke, Hegerfeldstraße 98, fragt nach dem Baubeginn.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit einem Baubeginn für den Bebauungsplan Nr. 625 ist in diesem Jahr nicht mehr zu rechnen.

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

Bochum, 09.03.2010

gez. B. Matjeka

bms Stadtplanung
Bodo Matjeka