

## Niederschrift

Über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) vom 24.06.2010 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.

### **591 -Birkenhofsiedlung-**

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:**                   **Gemeindesaal der kath. Pfarrgemeinde St. Franziskus  
Klosterhardter Straße 10 - 12  
  
46119 Oberhausen**

**Teilnehmer/innen:**   **siehe Anwesenheitsliste**

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

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 Osterfeld und des Rates der Stadt sowie die Vertreterinnen und 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, Fachbereich 5-1-20 -Verbindliche Bauleitplanung, Denkmalschutz-**, erläutert einfühend, dass die ehemalige Bergarbeitersiedlung Birkenhof ein Stück Oberhausener Entwicklungsgeschichte des 20. Jahrhunderts darstellt, weil hier in den 20er und 30er Jahren wegen der sprunghaften Steigerung der Kohleförderung für neu beschäftigte Bergleute neuer Wohnraum mit großen Hausgärten und Stallungen zur Tierhaltung bereit gestellt worden ist.

Die historische Entwicklung der Siedlung wird dokumentiert durch harmonisch aufeinander abgestimmte Baustrukturen sowie die städtebauliche und bauliche Eigenart des Wohnumfeldes. Damit wurde die Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung in besonderem Maße gefördert. Der älteste Siedlungsteil – der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 591 – bildet mit seinen freistehenden Doppelhäusern, sowie seinen Drei- bis Fünfwohnungsreihenhäusern in Verbindung mit Geschosswohnungsbauten eine locker strukturierte Bebauung, die in ihrer gestalterischen Geschlossenheit sowie ihrem architektonischen Charakter ein interessantes erhaltenswertes Zeitdokument darstellt. Das so entstandene Siedlungsbild kennzeichnet noch heute die besondere Qualität dieses Wohngebietes.

Anschließend werden von **Herrn Oberstraß, Fachbereich 5-1-30 -Bauleitplanverfahren und Konstruktion-**, 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. Außerdem verweist er auf den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP), der für das Plangebiet Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich darstellt. Der Bebauungsplan Nr. 591 ist damit als aus dem RFNP entwickelt anzusehen.

Danach erläutert **Frau Blei, Fachbereich 5-1-20 -Verbindliche Bauleitplanung, Denkmalschutz-** den Planungsanlass bzw. den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 591 -Birkehofsiedlung-:

Das Plangebiet ist im Stadtentwicklungskonzept (STEK) als Wohnbaufläche dargestellt und eignet sich aufgrund der in der Nähe vorhandenen Naherholungsbereiche (Volkspark und Elpenbachtal) und Infrastruktur sehr gut zum Wohnen.

Der alte Siedlungsbestand, vorher geschlossen im Besitz einer Wohnungsgesellschaft, befindet sich seit Jahren in einem Privatisierungsprozess. Inzwischen ist ein großer Teil der Siedlung privatisiert. Mit der fortschreitenden Privatisierung treten verständlicherweise Wünsche auf, bauliche Maßnahmen durchzuführen, um individuelle Vorstellungen und Wohnbedürfnisse umsetzen zu können. Inzwischen sind in Teilbereichen des Plangebietes Veränderungen der städtebaulichen Strukturen zu beobachten, die das charakteristische Bild beeinträchtigen.

Mit Hilfe einiger Fotos stellt sie die grün- und baustrukturellen Merkmale der Siedlung vor. Dazu gehören:

- alter Baumbestand mit üppiger Vegetation;
- attraktiver Gebäudebestand mit unterschiedlichen Haustypen und wiederkehrenden Architekturelementen;
- großzügig bemessene Grundstücke;
- ruhige Gartenbereiche, erschlossen durch ein eigenständiges intaktes Fußwegenetz im rückwärtigen Bereich;
- prägende Heckeneinfassungen und Mauern;
- hoher Grün- und Freiflächenanteil mit intensiv genutzten Gärten;
- im Innenbereich der Siedlung überwiegend attraktive gut durchgrünte und verkehrsberuhigte Straßenräume;

aber auch

- kleine Wohnungen;
- ein Defizit an privaten PKW-Stellmöglichkeiten;
- teilweise modernisierungsbedürftiger Zustand und
- partielle Veränderungen, die das charakteristische Siedlungsbild beeinträchtigen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das klassische Siedlungsbild mit den großen Grün- und Freiflächenbeständen als Gesamtheit zu bewahren und gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Durch Festsetzung als reine bzw. allgemeine Wohngebiete sollen der vorhandene Wohnungsbestand gesichert sowie die Möglichkeit kleinmaßstäblicher Erweiterungen bei Wohnungsumbaumaßnahmen geregelt werden. Für die Bestandsgebäude ist eine zweigeschossige und für die Anbauten eine eingeschossige Ausweisung geplant.

Eine Aufschließung und weitere Bebauung der Blockinnenbereiche zu Wohnzwecken oder für größere Stellplatzanlagen soll nicht erfolgen.

Zur Verbesserung der Stellplatzversorgung ermöglicht der Bebauungsplan zusätzliche Garagen, Carports oder Stellplätze, wo diese mit verhältnismäßig geringem Erschließungsaufwand und geringer Auswirkung auf das Siedlungsbild möglich sind.

Des Weiteren ist die Festlegung von örtlichen Gestaltungsvorschriften nach § 86 BauONW erforderlich, um das weitgehend einheitlich erhaltene Siedlungsbild insbesondere auf der Straßenseite zu schützen und die für das Gesamtbild entscheidenden Elemente der Architekturgestaltung der Gebäude zu bewahren.

Begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch ein externes Büro ein Gestaltungshandbuch erarbeitet. In dieser Broschüre wird der Siedlungsbestand mit seinen besonderen Strukturen präsentiert und es werden Vorschläge zur Weiterentwicklung aufgezeigt. In dem Gestaltungshandbuch wird ganz besonders auch das Thema „energieeffiziente Sanierung“ behandelt. Es bildet die Grundlage für die Festlegung der örtlichen Gestaltungsvorschriften. Exemplare der Broschüre liegen aus und können mitgenommen werden.

### **Diskussionsrunde:**

**Herr Berner, Borkstraße 1**, hat für seine Tochter auf der Baststraße ein Haus gekauft. Der schwarze Klinker und die Fugen sind in einem sehr schlechten Zustand. Er möchte wissen, ob die Siedlung unter Denkmalschutz steht, wie er das Haus dämmen kann und inwieweit sich die Stadt an den Kosten beteiligt?

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Es besteht kein Denkmalschutz. Bei Klinkerbauten ist eine Innenwanddämmung vorgesehen. Seitens der THS sind beim Verkauf der Häuser den Käufern vertragliche Vorgaben bezüglich evtl. Veränderungen gemacht worden, die beim Wiederverkauf nicht immer weitergegeben wurden. Um einheitliche gestalterische Vorgaben für alle sicherzustellen, wird der Bebauungsplan Nr. 591 aufgestellt. Ein einheitliches Bild der Siedlung ist wichtig, um damit negative Entwicklungen wie z.B. bei der Jacobisiedlung zu vermeiden. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt ist aufgrund des Nothaushaltrechts nicht möglich. Bezüglich der konkreten Baumaßnahme wird eine Beratung im Technischen Rathaus angeboten.

**Frau Bergler, Baststraße 3 b**, schlägt vor, für die verklinkerten Häuser entsprechende Klinkersorten vorzuschreiben, um auch hier eine Außenwanddämmung vornehmen zu können. Außerdem weist sie darauf hin, dass einige Bäume in der Siedlung zu hoch bzw. zu groß sind. Dadurch sind beispielsweise ständig die Regenrinnen verstopft. Da sie Grundbesitzabgaben zahlt, erwartet sie, dass Maßnahmen zur Beseitigung der Probleme ergriffen werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anregung bezüglich des Klinkers wird geprüft. Bei der Stadt Oberhausen existiert eine Baumschutzkommission an die man sich als Bürger/in wenden kann, wenn von Bäumen Schäden oder Gefahren ausgehen.

**Herr Brinkamp, Borkstraße 5**, hat sich mit der Baumproblematik und entsprechenden Fotos bereits an die WBO GmbH -Grünanlagen- gewandt. Danach wurden lediglich die kleinen Bäume beschnitten. Das eigentliche Problem mit den großen Bäumen besteht aber weiterhin.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bäume sind für das Stadtbild und aus ökologischen Gründen sehr wichtig. Herr Pflugbeil betont, dass er als Mitglied der Baumschutzkommission diese Diskussionen kennt. Es finden regelmäßig Begehungen statt, wo die Notwendigkeit von Maßnahmen geprüft wird.

**Herr Nickel, Harkortstraße 5 d**, verweist auf den alten Wall an der Harkortstraße, wo die Bäume nach einem Sturm bereits die Fassaden beschädigt hatten. Diese Bäume sind teilweise gefällt worden. Die Baumstümpfe stehen jedoch noch immer dort.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Bäume sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

**Herr Bierfreund, Birkenstraße 13**, betont, dass die Wurzeln der Bäume das Mauerwerk und den Kanal beschädigen. Diesen Schaden müssen die Anwohner wohl selber bezahlen.

**Herr Soltau, Birkenstraße 7**, ergänzt, dass die Wurzeln auch das Pflaster anheben und dadurch Stolperfallen entstehen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Schäden dieser Art werden durch die Stadt getragen. Die Bürgerinnen und Bürger sind hierbei jedoch beweispflichtig.

Im Plangebiet sind teilweise Platanen vorhanden, die vor ca. 80 Jahren gepflanzt wurden. Im Straßenraum würde man diese Bäume heute nicht mehr pflanzen. Da wo diese Bäume abgängig sind, werden sie durch standortgerechte heimische Arten ersetzt. Eine Beschneidung der Bäume ist im Sommer nicht möglich, da der dadurch verstärkte Saftstrom ein Zuwachs der Äste und des Laubs bewirken würde.

Eine **Bürgerin** merkt an, dass die Grünflächen und Bäume in keiner Weise gepflegt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird empfohlen sich an die WBO GmbH -Grünanlagen- zu wenden.

**Herr Berner, Borkstraße 1**, regt eine zweigeschossige Anbaumöglichkeit an, damit Familien mit mehreren Kinder über eine angemessene Wohnfläche verfügen können.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Anbauten sind nur eingeschossig zulässig. Da nicht alle Bewohner anbauen wollen oder aus finanziellen Gründen nicht können, soll damit eine zu große Verschattung der Terrassen vermieden werden. Diese Vorgehensweise ist für alle verträglich und erhält außerdem die vorhandene Wohnqualität.

Laut **Herr Brinkamp, Borkstraße 5**, sollten zum Erhalt der Siedlung sinnvollere Maßnahmen vorgesehen werden. Inwieweit sind die Gesimsstreifen bei einer Wärmedämmung an seinem Haus zu berücksichtigen?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Streifen sind nach erfolgter Wärmedämmung im Rahmen der Putzarbeiten herauszuarbeiten.

Nach Auffassung eines **Bürgers von der Baststraße** können die städtischen Mitarbeiter den Zustand der Häuser nicht richtig einschätzen. Sachverständige haben sich aufgrund der Feuchtigkeitsschäden bereits für einen Abriss der Gebäude ausgesprochen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Beispielhaft ist hier die Siedlung Stemmersberg zu nennen. Dort wurde nach Feststellung von Feuchtigkeitsschäden eine vollständige Sanierung vorgenommen. Die Finanzierung und Durchführung sind aber Aufgaben der Eigentümer und nicht der Stadt Oberhausen.

**Herr Simossek, Baststraße 4 b**, sieht bei einer Innenwanddämmung Feuchtigkeitsschäden auf die Bewohner zukommen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Wenn die Innenwanddämmung fachgerecht vorgenommen wird, werden diese Probleme nicht gesehen.

**Herr Berner, Borkstraße 1**, hält den Bebauungsplan für eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme, die außerdem 20 Jahre zu spät kommt. So fügt sich beispielsweise die Firstrichtung der vorgenommenen Neubauten nicht in das Gesamtbild ein. Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen, um gegen den Bebauungsplan vorzugehen?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Als Musterbeispiele in Oberhausen sind die Siedlungen Eisenheim, Stemmersberg und Vondern zu sehen. Die mit dem Bebauungsplan geplanten Gestaltungsvorschriften gelten für alle und sollen ein weitgehend einheitliches Bild der Siedlung bewahren. Herr Berner kann seine Bedenken im Rahmen der zurzeit stattfindenden Öffentlichkeitsbeteiligung und zur späteren einmonatigen Auslegung des Entwurfs (Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt) vorbringen.

**Herr Flüher, Harkortstraße 9 c**, begrüßt die gestalterischen Vorschriften. Muss die Wärmedämmung hausgruppenweise einheitlich vorgenommen werden?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es ist wünschenswert, dass die Wärmedämmung einheitlich realisiert wird. Falls dies nicht möglich ist, kann die Maßnahme jedoch auch alleine durchgeführt werden.

Eine **Bürgerin von der Borkstraße** erkundigt sich nach dem Status des Wegerechts und ob sie hinter ihrer Hecke auf der Grundstücksgrenze einen Zaun errichten darf? Dadurch wäre der Wirtschaftsweg allerdings nicht mehr durchgängig begehbar.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Für die Wirtschaftswege wird ein Gehrecht im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Grundbucheintragung ist zurzeit nicht beabsichtigt. Die Wirtschaftswege sind von großer Bedeutung; insofern ist der Durchgang freizuhalten.

**Herr Lütke, Birkenstraße 6**, betont, dass u.a. die gestalterischen Regelungen bereits beim Verkauf durch die THS vertraglich verankert wurden. Müssen bereits vorgenommene Änderungen, die den Vorschriften nicht entsprechen, zurückgebaut werden?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan ist ausschließlich auf die Zukunft ausgerichtet. Ein Verpflichtung zum Rückbau genehmigter baulicher Veränderungen besteht damit nicht.

**Frau Bergler, Baststraße 3 b**, möchte wissen, ob die Erneuerung des Klinkers, der Einbau von Dachfenstern und eines Kamins auf der Gartenseite möglich sind?

Eine **Bürgerin** fragt, ob Anträge zur Errichtung einer Garage gestellt werden können?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird eine individuelle Beratung bei Frau Blei oder der Planungsberatung im Technischen Rathaus empfohlen. Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Stadt bei Bauanträgen, die den Planungszielen des Bebauungsplans zuwiderlaufen, auf die bestehende Veränderungssperre verweisen wird. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans wird in ca. einem Jahr gerechnet.

**Herr Kalwa, Borkstraße 2 a**, beabsichtigt wie seine Nachbarn rechts und links einen Zaun zu setzen. Was ist zu beachten?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird eine individuelle Beratung bei Frau Blei oder der Planungsberatung im Technischen Rathaus empfohlen. Die Wirtschaftswege sind grundsätzlich freizuhalten.

Ein **Bürger** erkundigt sich nach den Grenzen bzw. Mindestbreiten der Wirtschaftswege und ob Einfriedungen in diesen Bereichen ggf. zurückgebaut werden müssen?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Wirtschaftswege sind vorhanden und teilweise parzelliert. Die Wegeführung soll nicht verändert werden. Angestrebt wird eine Mindestbreite von 1,5 m und eine einvernehmliche Regelung unter den Nachbarn.

**Herr Janzen**, als Vertreter von Verwandten in der Birkenhofsiedlung, gibt er zu bedenken, dass die Reduzierung der Energiekosten ein aktuelles wichtiges Thema ist. Deshalb plädiert er dafür, auch für die Klinkerbauten eine Außenwanddämmung zu gestatten, da ansonsten der Wiederverkaufswert der Häuser sinkt.

Die THS hat laut **Frau Kalwa, Borkstraße 2 a**, die Freihaltung der Wirtschaftswege beim Verkauf der Grundstücke vertraglich verankert. Eine Sicherung bei der Stadt gibt es jedoch nicht. Wie ist die rechtliche Situation?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan setzt Gehrechte fest. Eine Grundbucheintragung ist zurzeit nicht vorgesehen. Die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag gilt jedoch weiterhin.

**Herr Flüher, Harkortstraße 9 c**, möchte wissen, ob das Gesimsband in 1 m Höhe erhalten bleiben muss und ob Fenster und Türen unterschiedlich ausgeführt werden können?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Erscheinungsbild der straßenseitigen Fassaden ist zu erhalten. Die Verkleinerung oder Vergrößerung von Tür- oder Fensteröffnungen ist dort nicht zulässig. Nach Möglichkeit sollte sich auch der hintere Bereich in die vorhandene Gebäudestruktur einfügen. Fensterrahmen sind einheitlich mit einer weißen Oberfläche auszuführen. Haustüren sind farblich vom Hauptgebäude abzusetzen, können aber farblich vom Fensterrahmen abweichen.

**Herr Dörfer, Baststraße 2**, bemängelt die mangelhafte Sauberkeit der Wirtschaftswege und erkundigt sich wer für die Reinhaltung zuständig ist?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es handelt sich um Privatwege, die durch die angrenzenden Eigentümer sauber zu halten sind.

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

Oberhausen, 06.07.2010

gez. Oberstraß