

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 648
"Matzenbergstraße"

in

Oberhausen - Königshardt

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	30.11.2011
Beginn:	18:00 h
Ende:	19:20 h
	Veranstaltungsort: Gemeindesaal St. Barbara, Hartmannstraße 83 a 46 147 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

04.01.2012

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

Durch 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 um 18:00 h die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, die Mitglieder der Bezirksvertretung Sterkrade sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen.

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

Nach Vorstellung des Anlasses, der Ziele und der Inhalte der Planung anhand einer PowerPoint Präsentation sind die Bürger aufgefordert worden, Anregungen und Hinweise zu geben.

Anregungen und Hinweise:

1. Herr May, Pfälzer Straße 70

Ist seit Jahren Anwohner an der Pfälzer Straße. Es wird nicht akzeptiert, dass zum Schutz der neuen Bebauung gegenüber dem Bestand eine sechs Meter hohe Wand errichtet werden muss, die zu einer Beeinträchtigung der Qualität des Grundstückes von Herrn May führt. Des Weiteren muss die Belastung durch Lackierarbeiten berücksichtigt werden, deren Gerüche für die geplante Wohnbebauung eine zu hohe Belastung darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Notwendigkeit einer sechs Meter hohen Lärmschutzwand ist nicht der Neubau einer Wand in der genannten Höhe erforderlich. Die Betriebsgebäude der Schreinerei Signum stehen mit ihrer rückwärtigen Wand als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Bei der Umsetzung der notwendigen Lärmschutzwand soll diese rückwärtige Gebäudewand entsprechend auf eine Höhe von sechs Metern erhöht werden. Derzeit ist die Wand ca. 4,50 Meter hoch.

Neben der Belastung durch Lärm ist im Vorfeld ebenso die Geruchsbelastung gutachterlich untersucht worden. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen belastet. Der für Wohngebiete maximal zulässige Immissionswert

(gem. Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL $IW \leq 0,1$) wird innerhalb des B-Plangebietes auf keiner Teilfläche überschritten. Erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie sind damit im Beurteilungsgebiet nicht zu erwarten.“

2. Herr Stumm, Pfälzer Straße 66a

Es wird befürchtet, dass mit der Umsetzung der Maßnahme die Fortführung der gewerblichen Nutzung eingeschränkt wird. Mit der weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen im direkten Umfeld (Plangebiet) ist die bestehende gewerbliche Nutzung benachteiligt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen aktiven (Schallschutzmauer) und passiven (Verzicht von Fenstern an bestimmten Fassadenseiten in den Obergeschossen) Schallschutzmaßnahmen kann gewährleistet und gutachterlich belegt werden, dass ein ausreichender Schallschutz erzielt werden kann. Die Maßnahmen berücksichtigen hierbei, dass die heutigen Betriebsabläufe aufrechterhalten werden können.

3. Herr Schott, Pfälzer Straße 66a

Mit der Durchführung der gewerblichen Nutzung (Fa. Signum) ist eine Beeinträchtigung der neuen Wohnbebauung durch Lärm verbunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verträglichkeit zwischen der bestehenden gewerblichen und geplanten Wohnnutzung wird durch die aktiven und passiven Maßnahmen sichergestellt. Insgesamt wird sich die Verträglichkeit beider Nutzungen gegenüber der Bestandssituation verbessern.

4. Herr Velling, Pfälzer Straße 66-66a

Es wird befürchtet, dass mit der Umsetzung der Maßnahme die Fortführung der gewerblichen Nutzung eingeschränkt wird. Mit der sich annähernden Wohnbebauung werden weitere Konflikte bei der Ausübung der betrieblichen Abläufe provoziert. Schon heute wird gegen den Gewerbebetrieb Signum geklagt. Vor allem muss bedacht werden, dass im Umfeld Geruchsbelästigungen durch die notwendigen Lackierarbeiten entstehen. Letztendlich bleibt nur die Möglichkeit, den Standort aufzugeben und die entsprechenden Grundstücke zu verkaufen.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen aktiven (Schallschutzmauer) und passiven (Verzicht von Fenstern an bestimmten Fassadenseiten in den Obergeschossen) Schallschutzmaßnahmen kann gewährleistet und gutachterlich belegt werden, dass ein ausreichender Schallschutz erzielt

werden kann. Die Maßnahmen berücksichtigen hierbei, dass die heutigen Betriebsabläufe aufrechterhalten werden können.

Die Konfliktlösung der Lärmproblematik im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt die vorliegende Lärmsituation, hervorgerufen durch Straßenverkehr und des benachbarten Gewerbes in Hinblick auf die geplante heranrückende Wohnbebauung. Konflikte zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und der benachbarten Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bei der vorliegenden Planung nicht ermittelt und begutachtet worden. Grundsätzlich ist in Bezug auf die Bestandsituation von einer Gemengelage auszugehen, mit der auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zugrunde zu legen ist.

Bisher sind Beschwerden bzgl. der Lärm- oder Geruchsbelastung nicht bei der Stadt eingegangen und daher auch nicht bekannt. Neben der Belastung durch Lärm ist im Vorfeld ebenso die Geruchsbelastung untersucht worden. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen belastet. Der für Wohngebiete maximal zulässige Immissionswert (gem. Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL $IW \leq 0,1$) wird innerhalb des B-Plangebietes auf keiner Teilfläche überschritten. Erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie sind damit im Beurteilungsgebiet nicht zu erwarten.“

Von daher kann die Nachbarschaft zwischen geplanter Wohnnutzung und dem bestehenden Schreinereibetrieb aufrecht gehalten werden.

5. Herr Stadtverordneter Ulrich Real (Matzenbergstraße 27)

Es wird erwartet, dass die Maßnahme zur Konfliktverminderung beiträgt. Die hierzu gewählten Maßnahmen müssen jedoch der Situation standhalten.

Wer pflegt die südlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche? Wer stellt die Erschließungsanlagen her?

Stellungnahme der Verwaltung

Die gewählten Maßnahmen zum Lärmschutz sind geeignet einen ausreichenden Schutz der geplanten Wohnbebauung gegenüber den bestehenden Gewerbetreibenden zu gewährleisten. Hierzu ist die Lärmsituation gutachterlich untersucht worden und die Ergebnisse in einem Gutachten dokumentiert. Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen sind diese als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw. werden diese im Rahmen der vertraglichen Regelungen vereinbart und öffentlich-rechtlich durch Eintragung einer Baulast gesichert.

Bei der südlich angrenzenden Grünfläche handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, die durch die entsprechende Abteilung der Stadt gepflegt wird. Das darüber hinausgehende

Engagement der angrenzenden Grundstückseigentümer wird natürlich begrüßt.

Die Erschließungsanlagen werden soweit sie öffentlich werden, von der Stadt bzw. unter Beteiligung der städtischen Fachstellen gem. der städtischen Anforderungen durch den Initiator der Planung hergestellt und an die Stadt Oberhausen übertragen.

6. Herr May:

Zur Vermeidung der Geruchsbelästigung sollten für eine neue Wohnbebauung Abstände gemäß Abstandsliste eingehalten werden. Derzeit werden schon Rechtsstreite zwischen Gewerbetreibenden und angrenzenden Wohnungseigentümer geführt. Bei der Umsetzung der Planung dürfen keine Einschränkungen für die ansässigen Gewerbetreibenden entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abstandsliste ist Anlage des Abstandserlasses 2007. Sie ist anzuwenden zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten andererseits. Sie gilt sowohl für die bauplanungsrechtliche Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten als auch von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten, sofern sie an vorhandene oder geplante Gewerbe- und Industriegebiete heranrücken.

Bei der Planung für Gemengelagen, wie im vorliegenden Fall kann die Anwendung der Abstandsliste mangels ausreichender Abstände zu Schwierigkeiten führen. Entsprechend dem in den Grundsätzen der Bauleitplanung verankerten Verbesserungsgebot, insbesondere auch hinsichtlich des Immissionsschutzes, soll in diesen Fällen eine Lösung entwickelt werden, die – unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange und des Planungszieles – hinsichtlich des Immissionsschutzes die erreichbaren Fortschritte gewährleistet, wenn auch im Einzelfall nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann. Dies ist jedoch wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar. Da bei den gewachsenen städtebaulichen Strukturen in Gemengelagen in aller Regel örtlich vorhandene, aber zu geringe Schutzabstände nicht vergrößert werden können, sind die planerischen Lösungen zur Gewährleistung eines bestmöglichen Immissionsschutzes vorwiegend auf Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Immissionsschutzes zu erstrecken haben.

Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen aktiven (Schallschutzwand) und passiven (Verzicht von Fenstern an

bestimmten Fassadenseiten in den Obergeschossen) Schallschutzmaßnahmen kann gewährleistet und gutachterlich belegt werden, dass ein ausreichender Schallschutz erzielt werden kann. Die Maßnahmen berücksichtigen hierbei, dass die heutigen Betriebsabläufe aufrechterhalten werden können.

7. Herr Tappe, Matzenbergstraße 156

Ist es gesichert, dass die bestehenden Betriebe nach Realisierung des geplanten Wohngebietes auch weiterhin ihre gewerbliche Nutzung ausüben können?

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.

8. Herr Lindenau, Pfälzer Straße 76a

Im Grunde ist die Geruchs- und Lärmbelästigung ein Problem zwischen dem Anwohner Herrn May und der Fa. Signum. Für die Realisierung des Wohngebietes ist der Umgang mit der Geruchs- und Lärmbelastung durch geeignete Maßnahmen gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Konfliktlösung der Lärmproblematik im Rahmen des zu erarbeitenden Bebauungsplanes berücksichtigt die vorliegende Lärmsituation, hervorgerufen durch Straßenverkehr und des benachbarten Gewerbes in Hinblick auf die geplante heranrückende Wohnbebauung. Konflikte zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und der benachbarten Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bei der vorliegenden Planung nicht ermittelt und begutachtet worden. Grundsätzlich ist in Bezug auf die Bestandsituation von einer Gemengelage auszugehen, mit der auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zugrunde zu legen ist.

9. Hr. Schmidt, Storchering 2

Welche Festsetzungen werden im Bebauungsplan für die Bebauung vorgenommen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Konkret soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Maß wird bestimmt durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die sich mit 0,4 bzw. 0,8 an den Obergrenzen der Festlegungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientiert. Hiermit ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, die in Form von

Doppelhäuser oder Reihenhausergruppen realisiert werden soll. In Teilbereichen ist auch die Errichtung von Einzelhäusern denkbar. Zusätzlich erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung der Flächen für die notwendige Erschließung des Plangebietes und die Flächen für Garagen und Stellplätze. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern weitere Wegeverbindungen im Plangebiet. Die Notwendigkeit weiterer möglicher Festsetzungen zu der geplanten Bebauung, wie z. B. die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen oder die Begrenzung der Wohneinheiten für ein Gebäude wird im Verfahren geprüft.

10. Herr Müting

Es wird empfohlen im Bebauungsplan die Geschossigkeit zu begrenzen und Trauf- und Firsthöhen festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist beabsichtigt, dass eine zweigeschossige Bebauung realisiert werden kann, die durch eine geneigte Dachform, z. B. ein Satteldach charakterisiert ist. Welche weitergehenden Festsetzungen zur Regelung der Höhenentwicklung der Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, wird im weiteren Verfahren geklärt. Eine Höhenentwicklung wie z. T. in dem benachbarten Wohngebiet entstanden, soll hier nicht realisiert werden.

11. Herr Schlautmann, Matzenbergstraße 147

Was passiert mit der südlich und westlich an das Plangebiet grenzenden Grünfläche?

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich um eine öffentliche Grünfläche, die im Eigentum der Stadt Oberhausen steht. Es ist beabsichtigt die Fläche in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Eine Bebauung der Fläche ist nicht beabsichtigt.

Die Fläche ist für eine Bebauung darüber hinaus nicht geeignet, da es sich um einen Bereich einer ehemaligen Mülldeponie handelt. Daher ist sie grundsätzlich nicht für eine Wohnnutzung geeignet.

12. Herr Lindenau, Pfälzer Straße 76a

Wer pflegt derzeit die Grünfläche?

Stellungnahme der Verwaltung:

Neben der Zuständigkeit der entsprechenden Fachstellen der Stadt Oberhausen sind es die anliegenden Eigentümer, die sich um die Grünfläche kümmern und sie pflegen.

13. Frau Baumann, Matzenbergstraße 125a

Die einzigen, die sich um die Grünfläche kümmern sind die Nachbarn, die Stadt hat hierfür ja kein Geld.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Anliegen wird aufgenommen und in der Bezirksvertretung vorgebracht und dort diskutiert.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Hr. Janßen die Bürgerversammlung.

aufgestellt 04.01.2012
muhs

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

