

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 662
"Lilienthalstraße / Nürnberger Straße"

in

Oberhausen - Osterfeld

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	10.04.2013
Beginn:	19:00 h
Ende:	20:20 h
	Veranstaltungsort: Aula Gesamtschule Osterfeld, Hei- nestraße 22 46 147 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

17.04.2013

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

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 19:00 h die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, Mitglieder der Bezirksvertretung Osterfeld 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 Power-Point-Präsentation sind die Bürger aufgefordert worden, Anregungen und Hinweise zu geben. Im Rahmen der Vorstellung der Planungsinhalte wurde u. a. darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verkleinert wurde.

Anregungen und Hinweise:

1. Herr Heerink, Lilienthalstraße 22

Ist die im Rechtsplanvorentwurf dargestellte Grünfläche im Südosten des Plangebietes eine private oder öffentliche Grünfläche?

Des Weiteren werden nochmals, wie schon in dem im Dezember 2011 durchgeführten Workshop Bedenken gegen die geplante Erschließung geäußert. An der vorliegenden Planung kritisiert Herr Heerink, dass für das Plangebiet keine durchgängige Einbahnstraßenregelung vorgesehen wird. Die Befahrbarkeit in beide Richtungen führt zu einer unnötig hohen Belastung der Anlieger an der geplanten Zu- und Ausfahrt.

Welche Möglichkeiten bestehen, seine Anregungen und Bedenken auch rechtlich durchzusetzen?

2. Herr Stark, Lilienthalstraße 16c

Warum wird die Erschließung nicht komplett als Einbahnstraße ausgeführt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fläche liegt derzeit auf dem Sportplatzgrundstück und ist im öffentlichen Eigentum. Es ist beabsichtigt, die Fläche mit an die späteren Grundstückseigentümer oder an die Bewohner der Grundstücke an der Nürnberger Straße zu veräußern.

Für die Äußerung und die Durchsetzung der Bedenken stehen jedermann als Rechtsmittel das Instrument der Normenkontrolle nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Verfügung. In diesem Fall ist zu

bedenken, dass durch den Bebauungsplan nur die Flächen für die spätere Erschließung planungsrechtlich gesichert werden. Die Regelung zur Befahrbarkeit im Einbahnverkehr oder im Gegenverkehr ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

In Abwägung der unterschiedlichen Varianten ist die Entscheidung für eine Befahrbarkeit in beide Richtungen deswegen gefallen, weil durch eine Einbahnregelung unnötig viel Verkehr produziert wird. Zudem entstehen, z. B. bei der Müllentleerung durch Müllfahrzeuge oder sonstigen Fahrtunterbrechungen durch haltende Fahrzeuge im Straßenraum unerwünschte Stauungen.

Dennoch soll eine durchgehende Einbahnstraßenregelung im weiteren Verfahren durch die Verwaltung geprüft werden.

3. Herr Steinhorst, Heinestraße 62

Herr Steinhorst ist Eigentümer des Grundstückes, welches nördlich an das Plangebiet angrenzt. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt derzeit über die Fußwegeverbindung, die von der Lilienthalstraße zwischen Haus Nr. 26 und 28 in das Plangebiet hineinführt. Ebenso verlaufen in der bestehenden Wegeverbindung die Versorgungsleitungen für das o. g. Grundstück. Es stellt sich die Frage, wie die Erreichbarkeit bei Umsetzung der Planung gesichert wird. Hinter der Schreinerei wird diese Wegeverbindung durch drei Einzelhäuser überplant. Zusätzlich wird zu Bedenken gegeben, dass durch die neue zweigeschossig geplante Bebauung in direkter südwestlicher Nachbarschaft eine nicht akzeptable Verschattung und eine zu dichte Bebauung entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung und Versorgung des Grundstückes wird auch mit der Umsetzung der Planung weiterhin gewährleistet. Hierfür wird eine alternative, neue Zufahrt planungsrechtlich gesichert. Ein ggf. bestehendes Wegerecht wird entsprechend angepasst. Analog wird mit den bestehenden Versorgungsleitungen umgegangen. Die Konkretisierung dieser Detailplanung erfolgt im weiteren Verfahren. Eine endgültige Lösung wird bis zum Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes abgestimmt.

Die geplante Bebauung orientiert sich in Kubatur und Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung. Zudem werden die städtebaulichen Kenndaten entsprechend der Baunutzungsverordnung sowie die notwendigen Abstände, wie in der Bauordnung NRW festgelegt, eingehalten. Insgesamt wird mit der geplanten Bebauung eine verträgliche bauliche Ergänzung vorgenommen.

4. Frau Tersteegen, Lilienthalstraße 24

Ihr Haus liegt ebenfalls an der vorgesehenen Zu- und Ausfahrt des Plangebietes. Auf Grundlage der Ergebnisse des Workshops wird eine Einbahnstraßenregelung für das Plangebiet gefordert.

Was bedeutet die Aussage, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Einschränkungen der Bestandbebauung an der Lilienthalstraße nach sich ziehen werden?

Des Weiteren wird die Frage nach anteiligen Erschließungskosten für die angrenzenden Eigentümer gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Forderung nach einer Einbahnstraßenregelung wurde von Seiten der Verwaltung bereits begegnet (vgl. hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme Nr. 1).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen flexible Möglichkeiten für bauliche Änderungen an den Bestandsgebäuden zu, damit den bestehenden Bewohnern keine Nachteile durch die Aufnahme ihrer Grundstücke in den Bebauungsplan entstehen.

Hinsichtlich der Frage nach anteiligen Erschließungskosten wird zum derzeitigen Zeitpunkt des Verfahrens nicht davon ausgegangen, dass für die angrenzenden Grundstückseigentümer Erschließungskosten entstehen. Die Finanzierung der Erschließung erfolgt projektbezogen durch die Stadt Oberhausen.

5. Herr Cramer, Nürnberger Straße 41

Zu der geführten Diskussion hinsichtlich einer Einbahnregelung im Plangebiet ist es denkbar, dass grundsätzlich die Erschließung als Gegenverkehr ausgebildet wird. Die Zufahrten sollten im Einbahnverkehr befahrbar sein. Zur Vermeidung von langen Wegen könnte eine zusätzliche Spange durch Verbindung der derzeit geplanten Sticherschließung nördlich der ersten festgesetzten Baugrenze im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Lilienthalstraße als Einbahnverkehr ausgebildet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung der Änderung der Verkehrsführung wird aufgenommen und verwaltungsintern geprüft.

6. Frau Stappert, Lilienthalstraße 18

Es wird die Frage nach der Verteilung und der Anzahl von Besucherparkplätzen bzw. Stellplätze im Plangebiet gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet sind vierzehn Besucherparkplätze innerhalb der öffentlichen Erschließung in Form von Längs- und Senkrechtparkplätzen vorgesehen. Die Verteilung der Parkplätze ist gleichmäßig über den Verlauf der Planstraße vorgenommen worden. Mit vierzehn Besucherparkplätzen wird eine Quote von ca. einem Besucherparkplatz pro zwei Hauseinheiten erreicht, was dem normalen Durchschnitt bei der Planung neuer Wohngebiete im Oberhausener Stadtgebiet entspricht. Die Abstellmöglichkeiten für Pkw der zukünftigen Bewohner erfolgt ausschließlich auf dem eigenen Grundstück. Hier sind Flächen für die Errichtung einer Garage oder eines Carports vorgesehen. Zusätzlich besteht eine zweite Abstellmöglichkeit auf der Aufstellfläche vor der Garage / Carport. Hiermit können zwei Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Zu Teilen besteht aufgrund der Größe des Grundstückes auch die Möglichkeit, eine weitere Garage auf dem Grundstück zu errichten.

7. Herr Speer, Lilienthalstraße 26:

in der Power-Point-Präsentation wurde ein städtebauliches Konzept vorgestellt. Wie sieht es mit alternativen Planungen aus, die vor allem

andere Erschließungsvarianten, wie eine durchgehende Erschließung von der Lilienthalstraße bis zur Nürnberger Straße, beinhalten? Da sein Grundstück an der geplanten Ausfahrt liegt, möchte er einen rechtssicheren schriftlichen Bescheid, dass er nicht an den Erschließungskosten beteiligt wird.

Muss er nun doppelte Straßenreinigungsgebühren bezahlen, da sein Grundstück zukünftig an zwei Straßen liegt?

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Konzeptfindung sind alternative Erschließungsansätze geprüft worden. Unter anderem auch eine Variante mit einer Erschließung von der Lilienthalstraße und Anbindung an die Nürnberger Straße. Diese Variante ist jedoch nicht weiter verfolgt worden, da zum einen der erhaltenswerte Park durchschnitten worden wäre. Zum anderen könnten im Verhältnis zum Erschließungsaufwand durch eine solche Planstraße nur wenige neue Wohngrundstücke realisiert werden, da im Workshop zugesichert wurde, bei einer Überplanung des Parks Ersatz durch eine neue qualitativ und quantitativ ähnliche Grünfläche zu schaffen. Daher würde sich diese Erschließungsvariante auch von den entstehenden Kosten her nicht rechnen. In der Abwägung aller Belange wurde die vorliegende Erschließungsvariante favorisiert und zur Grundlage einer städtebaulichen Planung gemacht.

Hinsichtlich der Erschließungskosten kann derzeit keine schriftliche Garantie gegeben werden, da das Verfahren gerade erst begonnen wurde. So ist vorstellbar, dass die Erschließung durch die Stadt finanziert wird oder durch einen Erschließungsträger. Bei einer entsprechenden schriftlichen Anfrage, ist die Verwaltung jedoch bereit, eine Absichtserklärung auch schriftlich zu fixieren.

Da es sich bei der Planstraße um eine Spielstraße handeln wird, werden keine Straßenreinigungskosten erhoben werden.

8. Herr Hruschka, Nürnberger Straße 33

Es wird die Frage gestellt, wie sich die Kubatur der späteren Bebauung darstellen wird. Mit der Festsetzung der Geschossigkeit alleine kann nicht gewährleistet werden, dass keine überhöhte Bebauung entstehen wird. Ist z. B. die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe vorgesehen? Welche Festsetzungen werden weiterhin in den Bebauungsplan aufgenommen? Darüber hinaus ist mit der Entwicklung von Einzelhäusern nicht geregelt, dass in einem Haus auch mehrere Parteien wohnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen zur Regelung der Bebauung konkretisiert. Über die Festsetzung der Geschossigkeit hinaus besteht die Möglichkeit der Regelung der Trauf- und Firsthöhe zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zur Regelung der Wohneinheiten wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, die in Oberhausen als Standardfestsetzung immer bei der Entwicklung neuer Wohngebiete aufgenommen wird und regelt, dass maximal zwei Wohneinheiten je Hauseinheit entstehen dürfen. Hierdurch besteht die Möglichkeit für z. B. Familienan-

gehörige eine Einliegerwohnung zu realisieren. Grundsätzlich sollen die Hauseinheiten im Plangebiet mit nur einer Wohneinheit realisiert werden. Dieses Ziel wird in der Phase der Vermarktung in den Vordergrund gestellt.

9. Frau Sandfort, Lilienthalstraße 26

Derzeit besteht schon ein Mangel an Parkplätzen an der Lilienthalstraße. Der Grund hierfür ist unter anderem der Parkdruck, der durch die Gesamtschule hervorgerufen wird. Um diesen Druck entgegen zu wirken, sollte ein Anwohnerparken auf der Lilienthalstraße eingerichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Situation ist bekannt, steht jedoch nicht in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Trotzdem besteht die Möglichkeit, zur Lösung des Problems ein Antrag bei der Bezirksverwaltungsstelle für das Anwohnerparken in diesem Bereich zu stellen.

10. Frau Ries, Nürnberger Straße 35

Wenn die Fläche des südöstlichen Walls den neuen Eigentümer anteilig zugeschlagen wird, grenzen die Grundstücke doch direkt aneinander und die eigentlich vorgesehene Pufferfunktion der Grünfläche geht verloren. Es besteht die Gefahr, dass direkt an den bestehenden Grundstücken z. B. Gartenabfälle entsorgt werden oder die Fläche mangels dauerhafter Pflege verodet. Eine Veräußerung an die Anwohner der Nürnberger Straße wäre wünschenswert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Verödung oder Vermüllung der Wallfläche soll in jedem Fall verhindert werden, dazu ist es wichtig, dass sich die zukünftigen Eigentümer dieser Fläche gegenüber verpflichtet fühlen. Denkbar ist genauso, dass diese Fläche durch die jetzigen Grundstückseigentümer an der Nürnberger Straße erworben werden kann. Zur weiteren Entwicklung und zum Erhalt der Fläche sowie der vorhandenen Vegetation sind zusätzlich Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen.

11. Herr Wischermann (CDU)

Welche Regelungen werden noch in den Bebauungsplan zur Gestaltung der Gebäude aufgenommen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird ein Festsetzungspaket zur Regelung der Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen, welches gewährleistet, dass ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäude gegeben ist. Regelungen hinsichtlich der Dachform, der Dachaufbauten, der Verwendung von Hauptbaumaterialien für die Fassaden, Regelungen für Doppelhaushälften und die Gestaltung der Einfriedungen sind die standardmäßigen Festsetzungen für die geplanten Gebäude.

12. Frau Hruschka, Nürnberger Straße 33

In der Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist die private Grünfläche im Süden und Norden nicht bis zur Plangebietsgrenze bzw. bis zu den Bestandgrundstücken an der Lilienthalstraße durchgezogen. Wie wird mit diesen Restflächen umgegangen und was passiert mit abgängigen Gehölzen (alte Kastanie)?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausdehnung der geplanten privaten Grünfläche wird im weiteren Verfahren geprüft. Es ist vorgesehen, die Grünfläche entlang der gesamten östlichen Plangebietsgrenze festzusetzen. Dies wird im städtebaulichen Entwurf bereits dokumentiert.

Möglicherweise können notwendige Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Der Umgang mit der Pflege der vorhandenen Vegetation vor dem Verkauf wird ebenfalls im weiteren Verfahren durch die entsprechenden Fachbehörden geregelt.

13. Herr Hruschka, Nürnberger Straße 33

Die in der Planzeichnung eingetragenen Garagen im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes sind mit der Aufgabe der Sportplatznutzung beseitigt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird erneut ein Feldvergleich vorgenommen, so dass in dem Rechtsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung der aktuelle Bestand in der Kartengrundlage dargestellt wird.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Herr Bezirksbürgermeister Pflugbeil um ca. 20.20 h die Bürgerversammlung.

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baufeldplanung mbH

aufgestellt 17.04.2013
muhs

