STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 "Blockstraße"

in

Oberhausen - Alstaden

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	04.09.2013
Beginn:	18:00 h
Ende:	19:30 h
	Veranstaltungsort: Mensa der Hauptschule Alstaden, Bebelstraße 182 46 049 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

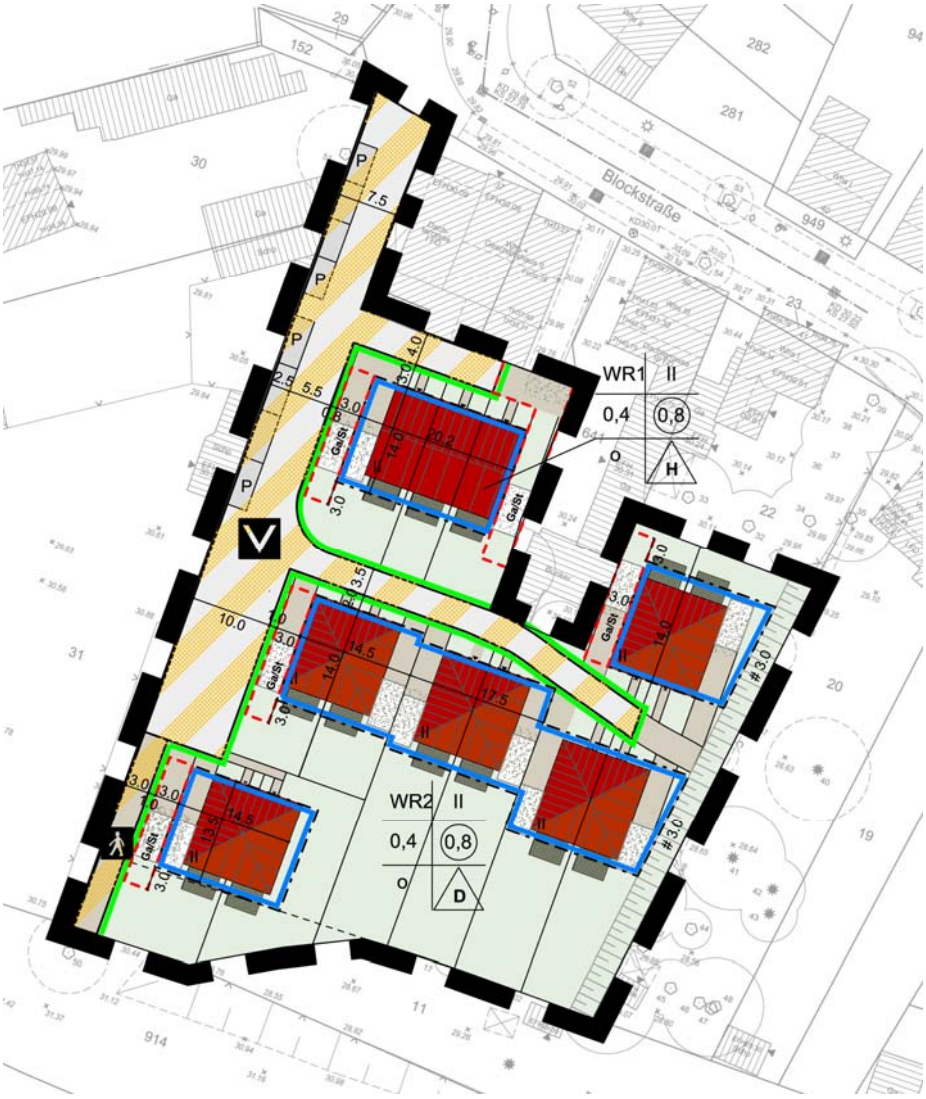
12.09.2013

Die Leitung der Anhörung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Alt-Oberhausen **Herr Vöpel.**

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, Mitglieder der Bezirksvertretung Alt-Oberhauen sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen, den Vorhabenträger und den Vertreter des beauftragten Planungsbüros.

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



Vorgestellte Planung

Nach Erläuterung des Verfahrensablaufs und der Vorstellung des Anlasses, der Ziele und der Inhalte der Planung anhand einer Power-Point-Präsentation sind die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert worden, Anregungen und Hinweise zu geben.

Anregungen und Hinweise:

1. Herr Jansen, Am Ruhrufer 39
Wie weit wird der ehemalige Lebensmittelmarkt zurückgebaut?

Stellungnahme der Verwaltung:
Es wird ausschließlich der eingeschossige Anbauteil beseitigt. Das gemischt genutzte Gebäude (Wohnen und Gewerbe) im vorderen Teil bleibt stehen.

2. Herr Karschti, Mitglied der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
Ist der Verwaltung und dem Vorhabenträger bewusst, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der im Deichschutzgebiet liegt und durch hoch anstehendes Grundwasser gekennzeichnet ist? Weiterhin liegen Bergschäden vor. In der Planung sollte auch ein Kinderspielplatz berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Grundsätzlich sind die bei diesem Plangebiet bestehenden Besonderheiten bekannt. Zur Klärung sind parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zu der Planung angeschrieben worden. Mit der Beteiligung der TÖBs werden gerade diese Sachverhalte bei den zuständigen Fachbehörden und Fachämtern abgefragt und die zur Klärung der Sachverhalte notwendigen Informationen gesammelt. Hieraus können dann die notwendigen Konsequenzen und Abstimmungen für die Planung abgeleitet werden. Die Ergebnisse fließen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die öffentliche Auslegung ein.

Derzeit ist die Planung eines Kinderspielplatzes in dem geplanten Wohngebiet nicht vorgesehen. Das Umfeld mit der dargestellten Freiraumqualität zum einen und vorhandene Kinderspielplätze im näheren Umfeld zum anderen bieten ein ausreichendes Angebot. Für Kleinkinder bieten darüber hinaus die privaten Gartenflächen ein ergänzendes Angebot.

3. Herr Grefermann, Stadtverordneter
Ist zum jetzigen Zeitpunkt bekannt, was mit dem anfallenden Niederschlagswasser passiert? An der westlichen Grenze steht derzeit über die gesamte Länge eine Mauer. Bleibt diese erhalten?

Stellungnahme der Verwaltung:
Grundsätzlich handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die zum überwiegenden Teil nicht erstmals einer Bebauung zugeführt wird. Eine Verpflichtung zur Versickerung oder Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers besteht damit nicht. Dennoch wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TÖB´s geprüft, wie mit dem Niederschlagswasser umgegangen wird. Bis zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für das Plangebiet ein abgestimmtes Entwässerungskonzept vorliegen.

Die an der westlichen Seite stehende massive Backsteinmauer wird durch die Planung grundsätzlich nicht berührt. Die gesamte Planung kann ohne eine Beeinflussung der Mauer nach derzeitigem Stand der Planung umgesetzt werden. Im weiteren Ver-

fahren wird diese Thematik weiter untersucht und zwischen den Beteiligten/Betroffenen unter nachbarschafts- und ggf. bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten (z. B. notwendige Sicherungsmaßnahmen) abgestimmt.

4. Herr Vöpel, Bezirksbürgermeister
Er bittet darum etwas zum weiteren zeitlichen Ablauf zu sagen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Vor Erarbeitung des vorgestellten Konzepts wurde bereits mit einigen Stellen (WBO, Untere Landschaftsbehörde etc.) gesprochen. Bis zum 04.10.2013 läuft noch die 1. Behördenbeteiligung, in deren Rahmen weitere Punkte geklärt werden. Anschließend wird, voraussichtlich Anfang 2014, ein überarbeiteter Entwurf für einen Monat öffentlich ausgelegt. Während dieser Offenlagefrist erfolgt eine 2. Behördenbeteiligung und die Bürgerinnen und Bürger können erneut Stellungnahmen vorbringen. Mit der Rechtskraft des Plans wird in ca. einem Jahr gerechnet.

5. Frau Vier, Alstadener Bürgerring
Es wird gebeten, nochmals darzulegen, wie hoch die Gebäude werden und dass hierzu eine entsprechende eindeutige Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen wird. Ist derzeit schon bekannt, wie hoch die Geschosshöhen sind?

Stellungnahme der Verwaltung:
Anhand der vorgestellten Haustypen wird für die Planung eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Zusätzliches Raumangebot im Spitzboden ist mit dieser Begrenzung möglich, sofern dieses kein Vollgeschoss darstellt. Mit dieser angestrebten Höhe passt sich die geplante Bebauung in das Umfeld ein, welches auch überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung charakterisiert ist.

Die genauen Geschosshöhen sind bis heute abschließend noch nicht definiert. Vor Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem unter anderem auch Regelungen zur Gestaltung und auch zur Höhe der Gebäude einfließen.

6. Herr Martin, Blockstaße 14
Es ist anhand der Plandarstellung nicht ausreichend ersichtlich, dass pro Hauseinheit zwei Stellplätze, wie vorgetragen, nachgewiesen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:
Auf allen im Plangebiet zu realisierenden Grundstücken werden zwei private Abstellmöglichkeiten angeboten. Ein bauordnungsrechtlich nachzuweisender Stellplatz in Form einer Garage, Carport oder Stellplatz. Davor gelagert besteht eine weitere Abstellmöglichkeit im Bereich der Aufstellfläche vor der Garage. Ergänzt wird das Angebot durch 7 – 8 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum. Dieses Angebot entspricht dem Schlüssel der Stadt Oberhausen zur Berücksichtigung von öffentlichen Parkplätzen in neugeplanten Wohngebieten.

Die Zufahrt zum Plangebiet ist an der Stelle geplant, an der auch die Zufahrt zu der ehemaligen Stellplatzanlage war. Die geplante Erschließung führt dann nach Süden und mündet in eine Aufweitung. Von hier aus besteht nach Bedarf die Möglichkeit fußläufig die südlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsräume zu errei-

chen. Für die westlich der Haupterschließung liegenden geplanten Grundstücke werden schmalere Wohnwege als Sticherschließung vorgesehen. Die gesamte Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche geplant.

7. Herr Bungart, Blockstraße 29
Er plädiert für den Erhalt der Mauer entlang der Zufahrtsstraße. Die Mauer wurde von den Bewohnern in Eigenleistung begrünt und gepflegt. Die Mauer stellt eine geeignete Abschirmung zwischen der vorhandenen und der geplanten Nutzung dar.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die an der westlichen Seite stehende massive Backsteinmauer wird durch die Planung grundsätzlich nicht berührt. Die gesamte Planung kann ohne eine Beeinflussung der Mauer nach derzeitigem Stand der Planung umgesetzt werden. Im weiteren Verfahren wird diese Thematik weiter untersucht und zwischen den Beteiligten/Betroffenen unter nachbarschafts- und ggf. bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten (z.B. notwendiger Sicherungsmaßnahmen) abgestimmt.

8. Herr Wagner, Blockstraße 47
Derzeit besteht zwischen der Fläche des ehemaligen Discounters mit seinen Stellplatzflächen und dem östlich angrenzenden Gartengrundstück aufgrund damaliger Anschüttungen ein Höhenunterschied von ca. einem Meter. Was kann man über die Anschüttungen sagen und wie wird mit diesem Höhenunterschied im Zuge der Planung umgegangen? Als Nachbar des östlich an das zur Überplanung anstehenden Gartengrundstücks bittet er dafür Sorge zu tragen, dass eine negative Beeinflussung des Grundstückes mit Umsetzung der Planung vermieden wird. Dieses gilt für die Gefahr, dass Niederschlagswasser auf das benachbarte Grundstück läuft oder ein Schadstoffeintrag im Boden, aufgrund der teilweise belasteten Anschüttungsfläche zu befürchten ist. Ebenso dürfen die von ihm errichtete Teichanlage und sein Brunnen durch die Maßnahme nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Es wird bestätigt, dass zwischen den beiden Grundstücksflächen ein Höhenunterschied in etwa der genannten Höhe besteht. Das hat zur Folge, dass im Zuge der vorbereitenden Arbeiten eine Bodenmodellierung erforderlich ist. Hierbei werden jedoch die nachbarschafts- und bauordnungsrechtlichen Regelungen berücksichtigt, so dass eine gesetzeskonforme Neugestaltung der Höhensituation im Plangebiet und zu den direkt angrenzenden Nachbarn entsteht.

Aufgrund von bereits durchgeführten ersten Bodenuntersuchungen ist die Situation hinsichtlich der bestehenden, teilweise belasteten Auffüllungen bekannt. Zum Umgang mit den Böden im Plangebiet wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt, dass während der Umsetzung bzw. Ausführung gutachterlich begleitet und durch die entsprechenden Fachbehörden überwacht wird. Von daher werden die Arbeiten nach dem heutigen Stand der Technik und unter dem gängigen Monitoring abgewickelt.

9. Herr Heisterkamp, Am Ruhrufer 46
Bisher gilt aus seiner Sicht der Bereich als Hinterland. Er möchte deshalb wissen auf welcher rechtlichen Grundlage die Fläche bebaut wird. Des Weiteren ist zu klären, wer die Erschließungskosten übernimmt. Die Anwohner mussten seinerzeit einen Sanierungsbeitrag zahlen. Werden auch die neuen Eigentümer diesen Beitrag zahlen?

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Grundlage für die Umsetzung der Bebauung wird der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 „Blockstraße" darstellen. Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens hat der Rat der Stadt Oberhausen die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren für dieses Vorhaben durchzuführen.

Übergeordnet ist durch die Festlegung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und im Stadtentwicklungskonzept (STEK) der Stadt Oberhausen der politische Wille dokumentiert, nach Prüfung einer Machbarkeit durch die Verwaltung eine Wohnbebauung zu realisieren.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist ein konkreter Vorhabenträger, hier die SWF-Projektbau GmbH & Co. KG, für die Umsetzung des Vorhabens verantwortlich. Dies bedeutet, dass auch die Herstellung der Erschließung durch den Vorhabenträger zu seinen Lasten realisiert wird.

Hinsichtlich des Sanierungsausgleichs ist zu sagen, dass dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan hiervon nicht betroffen ist. Mittlerweile ist für das Plangebiet der Sanierungsausgleich durch die Eigentümer des ehemaligen Discounters geleistet worden (Aussage des Miteigentümers, Herr Kiel am Abend der Bürgerinformation).

10. Herr Woch, Blockstraße 70
Wer hat letztendlich einen Nutzen von der Planung?

Stellungnahme der Verwaltung:
Zum einen sind es die neuen Eigentümer der Wohnbaugrundstücke, die in den qualitätsvollen neuen Wohngebäuden in hochwertiger Lage leben können. Zum anderen profitiert der Stadtteil, für den eine seit längerer Zeit brach liegende Fläche einer neuen hochwertigen Nutzung zugeführt wird. Des Weiteren wird durch den Zuzug neuer Bürger/innen für den Stadtteil die vorhandene soziale Infrastruktur und sonstige Infrastruktur gestärkt.

11. Herr Karschti, Mitglied der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
Ist es beabsichtigt, die Gebäude bei dem bekannten hohen Vernässungsgrad des Bodens zu unterkellern? Ist es zudem denkbar, weniger Hauseinheiten im Plangebiet zu platzieren? Wie sieht der zu leistende Grünausgleich aufgrund der Bebauung des Plangebietes aus?

Stellungnahme der Verwaltung:
Grundsätzlich sollen die Gebäudetypen mit Kellergeschoss angeboten werden. Diese müssen dann aufgrund der besonderen geohydrologischen Situation mit entsprechenden Maßnahmen gegen eindringendes Wasser (z. B. weiße Wanne) vorgesehen werden.

In Abwägung der verschiedenen geprüften Bebauungsmöglichkeiten ist die vorliegende Variante als verträgliches Bebauungskonzept eingestuft und favorisiert worden. Die Anzahl der Hauseinheiten ist für die Größe des Plangebietes als angemessen eingestuft worden wodurch eine verträgliche Arrondierung des Siedlungsbereichs erzielt werden kann.

Aufgrund des Eingriffes in Natur und Landschaft wird durch die beabsichtigte Planung ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Dieser wird in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelt. Hieraus werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet, die entsprechend umzusetzen sind. Diese können dann innerhalb und/oder auch außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Umsetzung durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

12. Frau Opgen-Rhein, Blockstraße 39
Es wird die Frage gestellt, ob durch die neue Erschließungsstraße, an die der Eigentümer des Hauses Blockstraße 39 mit dem rückwärtigen Grundstücksteil zukünftig angrenzt, Gebühren anfallen. Wie soll die Entwässerung des Plangebietes stattfinden?

Weiterhin wird die Frage gestellt, bis zu welchem Zeitpunkt Einwände gegen die Planung vorgebracht werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:
Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist ein konkreter Vorhabenträger, hier die SWF-Projektbau GmbH & Co. KG, für die Umsetzung des Vorhabens verantwortlich. Dies bedeutet, dass auch die Herstellung der Erschließung (Straße und Kanal) zu Lasten des Vorhabenträgers umgesetzt wird. Da es sich bei der Erschließung um eine Mischverkehrsfläche handelt, wird auch die Reinigung durch die späteren Anlieger durchgeführt. Reinigungskosten entstehen also ebenfalls nicht.

Die Entwässerung wird im weiteren Verfahren noch geklärt.

Stellungnahmen zu der Planung können auch im Rahmen der voraussichtlich Anfang des nächsten Jahres stattfindenden einmonatigen öffentlichen Auslegung abgegeben werden. Die Auslegungsfrist wird im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt Oberhausen (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) bekannt gemacht.

13. Herr Jansen, Am Ruhrufer 39
Wie werden die Maßnahmen zum landschaftspflegerischen Ausgleich aussehen?

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Ausgleichsmaßnahmen können voraussichtlich nicht vollständig im Plangebiet durchgeführt werden. Deshalb werden möglicherweise auch Maßnahmen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet vorgenommen. Dies können Anpflanzungs- oder aber auch Pflegemaßnahmen sein. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werden diese Aspekte konkretisiert und abgestimmt.

14. Frau Vier, Alstadener Bürgerring
Wird es im Laufe des Verfahrens einen weiteren Bürgerinformationsabend geben?

Stellungnahme der Verwaltung:
In der Form, wie die heutige Versammlung, ist zurzeit keine weitere Veranstaltung geplant. Dennoch besteht die Möglichkeit während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, die Planung einzusehen und erneut zu der Planung Stellung zu nehmen.

15. Herr Jürgens, Blockstraße
Er möchte wissen, ob die Grundstücksverhältnisse geklärt sind?

Stellungnahme der Verwaltung:
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Blockstraße", wie er im vorgestellten Plan eingezeichnet ist, soll im weiteren Verfahren beibehalten werden. Die vorhandene Bebauung an der Blockstraße liegt nicht im Plangebiet.

16. Herr Dohmen, Blockstraße 16
In wessen Eigentum steht das Plangebiet? Wird es ein Wegerecht für den Fuß- und Radweg geben?

Stellungnahme des Vorhabenträgers, Herr Spitzer:
Das Plangebiet ist im Besitz der SWF-Projektbau GmbH & Co. KG. Die Grundstücksverhandlungen zu der Fläche haben bereits stattgefunden und der Kaufvertrag ist mittlerweile unterschrieben. Der Vertrag enthält eine Klausel zur aufschiebenden Wirkung. Das Plangebiet geht daher erst mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in das Eigentum des Vorhabenträgers über.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der festgesetzte Fuß- und Radweg soll öffentlich werden. Die Weiterführung des Weges über das Plangebiet hinaus ist noch zu klären.

17. Herr Heisterkamp, Am Ruhrufer 46
Anstelle der „präsidialen" Präsentation eines fertigen Konzeptes hätte Herr Heisterkamp sich die Erarbeitung eines Konzeptes durch die Bürgerinnen und Bürger gewünscht. An welche Person oder Stelle können die Stellungnahmen gerichtet werden und in welcher Form können die Stellungnahmen geäußert werden?

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Podiumsteilnehmer haben sich bemüht das Planungskonzept fachlich umfassend darzustellen. Die Veranstaltung heute soll dazu dienen, die Interessen der Bürgerinnen und Bürger frühzeitig aufzunehmen. Das Verfahren ist damit noch nicht beendet. Neben der Möglichkeit die Anregungen im Rahmen der heutigen Veranstaltung auszusprechen, besteht die Möglichkeit Stellungnahmen schriftlich an die Stadt Oberhausen (Bereich 5-1 Stadtplanung) zu adressieren. Dieses kann im Rahmen der derzeit laufenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geschehen oder im Rahmen der voraussichtlich Anfang des nächsten Jahres stattfindenden einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

18. Herr Opgen-Rhein, Blockstraße 39
Derzeit existiert im rückwärtigen Anschluss an das Wohngebäude an der Blockstraße die Verkaufshalle des ehemaligen Lebensmitteldiscounters. Ist bereits abzusehen wann diese beseitigt wird?

Stellungnahme des Vorhabenträgers, Herr Spitzer:
Der Vorhabenträger wird die vorbereitenden Arbeiten voraussichtlich nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einleiten. Dieses betrifft auch den

Abriss der Verkaufshalle. Wie von der Verwaltung dargelegt, soll die Rechtskraft voraussichtlich in einem Jahr erreicht sein.

19. Herr ~~Boesler~~ Wagner, Blockstraße ~~41~~ 47
Gemäß der vorgestellten Zeichnung geht eine Linie durch sein Haus. Wird die Straßenführung der Blockstraße geändert?

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Straßenführung der Blockstraße wird nicht geändert. Bei der Linie handelt es sich um eine Flurstücksgrenze aus dem Kataster.

20. Herr Karagianis, Blockstraße 10
Gab es im Vorfeld zu der vorgestellten Planung alternative Konzepte? Ist die Bebauung im Hinblick auf benötigte Freiflächen grundsätzlich notwendig?

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Vorfeld sind unterschiedliche Konzepte erarbeitet und gegeneinander abgewogen worden. Allerdings waren die Unterschiede eher geringfügiger Natur. Aufgrund des Zuschnittes des Plangebietes besteht für grundsätzlich unterschiedliche städtebauliche Konzepte nur wenig Spielraum. Außerdem ist ein zusätzliches Angebot von qualitativ hochwertigem Wohnraum in Alstaden erforderlich. Dass die Fläche einer Bebauung zugeführt werden soll, entspricht auch dem politischen Willen, der sich in den übergeordneten Planungen wie Regionalem Flächennutzungsplan (RFNP) und Stadtentwicklungskonzept (STEK) widerspiegelt. Darüber hinaus ist die Planung mit dem Vorhabenträger umsetzbar.

21. Herr Jansen. Am Ruhrufer 39
Kann zum jetzigen Zeitpunkt gesagt werden, wie groß die Wohnfläche der geplanten Haustypen sein wird?

Stellungnahme des Vorhabenträgers, Herr Spitzer:
Die Wohnflächen sollen je nach Haustyp zwischen ca. 130 und 150 qm betragen.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Herr Bezirksbürgermeister Vöpel um ca. 19.30 h die Bürgerversammlung.

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulandplanung mbH

aufgestellt 12.09.2013
muhs