

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
15.03.2017	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
21.03.2017	Planungsausschuss	V			
27.03.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße -
(Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB))
Vergrößerung des Plangebietes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 732 zu vergrößern (siehe Kapitel I.).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i. V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

2. Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße - vom 28.02.2017 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

Bereichsleiter Bereich 5-4	Fachbereich 5-1-20 I.A.	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 02.03.2017	Perian Datum 02.03.2017	Lauxen Datum 02.03.2017	Schranz Datum 03.03.2017
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße - (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) vom 09.05.2016 (Drucksache Nr. B/16/1635-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Vergrößerung des Plangebietes

Für das südlich an das bisherige Plangebiet grenzende Flurstück Nr. 359 weist der zurzeit rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 106 aus dem Jahre 1980 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - aus. Da die ursprünglich beabsichtigte Erweiterung der damaligen Josefschule in der Folgezeit aufgegeben wurde, ist durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 eine Wohnbebauung entstanden. Diese Wohnbebauung soll jetzt planungsrechtlich bestätigt werden. Das Plangebiet wird deshalb um das Flurstück Nr. 359 erweitert.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 38, und umfasst nunmehr die Flurstücke Nr. 118, 119 und 359.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtsskizze (Anlage 1) und dem beigefügten Auszug des Bebauungsplans (Anlage 2).

Das vergrößerte Plangebiet war bereits Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der 1. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB).

II. Planungsanlass und -ziele

Der Bebauungsplan Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße - überplant im Wesentlichen den Bereich der ehemaligen Josefschule (Grundschule und Hausmeistergebäude) sowie das südlich angrenzende Wohnbaugrundstück. Der Schulbetrieb ist am 01.08.2013 eingestellt worden. Nunmehr kann der Verfahrensbereich im Norden einer neuen Nutzung zugeführt und im Süden die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich bestätigt werden. Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 106 aus dem Jahre 1980 ist für das Verfahrensgebiet weitgehend eine Fläche für Gemeinbedarf - Schule - ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 732 wird innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) das Ziel der Entwicklung eines „Altenwohn- und Pflegeheims“ verfolgt. Ein bestehendes „Altenwohn- und Pflegeheim“ des Trägers (Deutsches Rotes Kreuz) an der Saarstraße soll aufgegeben werden, da dieses den aktuellen Standards nicht mehr entspricht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

In dem geplanten „Altenwohn- und Pflegeheim“ werden neben den 80 Pflegeplätzen für die Bewohner/innen des Standorts an der Saarstraße noch 15 Plätze für junge Pflegebedürftige angeboten sowie bis zu 15 Apartments für selbstständiges Wohnen mit der Möglichkeit die Angebote des Pflegeheims zu nutzen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 732 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Sicherung von Grünstrukturen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 5) zu entnehmen.

III. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 732 ist dies zweifellos gegeben (siehe Kapitel II).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe der überplanten Grundstücksfläche 7.113 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 2.845 m². Berücksichtigt man die nach der textlichen Festsetzung A 3 maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze und Zufahrten, beträgt sie 5.690 m². Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Nach Mitteilung des Fachbereichs 2-2-10 (Untere Naturschutz-/Landschaftsbehörde) vom 15.09.2016 begründen die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 732 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelbar ist.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 09.05.2016 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße - (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 01.06.2016 veröffentlicht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße -

- in der Zeit vom 30.01.2017 - 13.02.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 07.02.2017 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.01.2017 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

A. Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Handwerkskammer Düsseldorf**
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf
3. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen
4. **Thyssengas GmbH**
Postfach 10 40 42
44040 Dortmund
5. **Westnetz GmbH**
DRW-S-LK-TM
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

B. Private

1. Bürgerversammlung am 07.02.2017 im Martha-Grillo-Seniorenzentrum Gustavstraße 98-100 46049 Oberhausen

Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen und der Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind den Anlagen 3 und 4 zu entnehmen.

V. Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Zu IV.A1 Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25 44135 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Concordia" und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Hugo" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Neu Essen" liegt. Ebenso liegt das o. g. Vorhaben über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Reinphan". Eigentümerin der Bergwerksfelder "Concordia" bzw. "Hugo" ist die CBB Holding AG i. L.. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Neu Essen" ist die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Inhaberin der Bewilligung "Reinphan" ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Nach den ihr vorliegenden Unterlagen, ist im Bereich der Planmaßnahme kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, auch den o. g. Bergwerkseigentümer (Bergwerksfeld Neu Essen; MAN SE in München) an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält vorsorglich folgende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB:

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.“

Die MAN Grundstücksgesellschaft mbH und die A-TEC Anlagentechnik GmbH sind im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Von der A-TEC Anlagentechnik GmbH wurde keine Stellungnahme vorgebracht. Nach Mitteilung der MAN Grundstücksgesellschaft mbH ist im Bereich des Bebauungsplans kein untertägiger Eisenerzbau umgegangen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu IV.A2 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**

Die Handwerkskammer sieht das geplante Vorhaben hinsichtlich der Standortsicherheit eines in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Mitgliedsbetriebs (Lackiererei an der Duisburger Straße 188) kritisch.

Wie sie den Planunterlagen und der schalltechnischen Untersuchung entnommen hat, sehen Gutachter und Plangeber den bestehenden Kfz-Betrieb mit Lackiererei durch die Planung im Vergleich zur Bestandssituation nicht in seinen Rechten eingeschränkt (vgl. Schalltechnische Untersuchung, S. 15; Planbegründung S. 22f). Begründet wird dies u. a. damit, dass der Betrieb bereits jetzt aufgrund eines direkt angrenzenden Wohnhauses die Geräuschimmissionsrichtwerte für Mischgebiete einhalten müsse. Aufgrund des größeren Abstandes zu der nun in Rede stehenden Bebauung durch eine Pflegeeinrichtung sei der Abstand erheblich größer, so dass dort im Tageszeitraum keine Konflikte mit den Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm zu erwarten seien. Dies könne aufgrund von Erfahrungen mit ähnlichen Untersuchungen mit vergleichbaren Werkstattbetrieben vorausgesetzt werden (vgl. ebd.).

Diese Einschätzung ist für sie aufgrund unterschiedlicher Gesichtspunkte nicht nachvollziehbar, weshalb Konflikte zwischen handwerklichen/gewerblichen Nutzungen mit der sehr sensiblen Nutzung „Pflegeeinrichtung“ mit der gelieferten Begründung nicht per se ausgeschlossen werden können.

Zunächst hat sie Zweifel daran, ob im vorliegenden Fall überhaupt die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete maßgeblich sind, oder ob es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht vielmehr um eine Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm handelt. Für eine Pflegeanstalt wäre dann für den entsprechenden Bereich der Planung ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts heranzuziehen (vgl. TA Lärm 6.1 f - Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten), anstelle von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (vgl. TA Lärm, 6.1 d – Allgemeine Wohngebiete). So ziehen FICKERT UND FIESELER in ihrem Kommentar zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Grenze zwischen Wohnen und Pflege dort, wo die freiwillige, selbstbestimmte Entscheidung zu Gunsten eines altersgemäß erleichterten Wohnens durch Betreuung und (partieller) Pflege der unbedingt notwendigen, stationären Betreuung, bei der die allgemein zu leistende Pflege versagt, weichen muss. Dem folgend würde es sich bei der in Rede stehenden Bebauung nach städtebaulichen Aspekten nicht um Wohngebäude handeln, sondern um einen Pflegeanstalt mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts (vgl. FICKERT UND FIESELER, Kommentar zur BauNVO 2008, 11. Auflage, Rn 20.1f). Aufgrund des hohen Schutzanspruches sieht die BauNVO daher Betreuungs- und Pflegeeinrichtung typischerweise in „Reinen Wohngebieten“ vor (vgl. § 3 Abs. 4 BauNVO). Eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik - ob eine solche Pflegeanstalt mit den Lärmemissionen des Lackierbetriebs überhaupt vereinbar wäre - lassen Planbegründung und schalltechnisches Gutachten gänzlich vermissen und sind ihres Erachtens zwingend nachzuholen.

Des Weiteren wurden ihres Erachtens mögliche Geruchsimmissionen nicht hinreichend untersucht. So heißt es in der Planunterlage lediglich „Der östlich angrenzende Gewerbebetrieb betreibt nach vorliegenden Erkenntnissen auch eine Lackiererei. Hinweise auf Beeinträchtigungen liegen nicht vor.“ (Planbegründung. S. 23).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Dabei wird gänzlich außer Acht gelassen, dass durch die vorliegende Planung in dem der Lackiererei am nächsten liegenden WA 1 eine Aufstockung der Geschossigkeit auf maximal III-geschossige Neubebauung möglich wird (gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, der II-Geschossigkeit zulässt). Inwieweit die Abluftanlage der Spritzkabine der Lackiererei dann noch TA-Luft- und GfL-konform ist, lässt sich ohne weitere Untersuchung nicht abschätzen, die unseres Erachtens zwingend nachzuholen ist.

Die Handwerkskammer kann die Planung insoweit nur dann mittragen, sofern im weiteren Planverfahren eine sachgerechte Auseinandersetzung mit ihren Einwänden stattfindet und von Seiten des Plangebers der Nachweis erbracht wird, dass die Planung mit dem Bestandsbetrieb überhaupt vereinbar wäre. Keinesfalls darf die Planung dazu führen, dass sich der Bestandsbetrieb – möglicherweise unter hohen finanziellen Aufwendungen – im Nachgang aufgrund der heranrückenden sensiblen Nutzung mit Immissionsschutzaufgaben konfrontiert sieht. Der Betriebsstandort ist in seiner jetzigen Form und seiner perspektivischen Entwicklung zu erhalten und zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 732 "Wernerstraße / Duisburger Straße" stellt eine Angebotsplanung dar. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und nicht explizit eine Pflegeeinrichtung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Hierzu zählen u. a. auch Einrichtungen wie Altenwohnheime.

Neben Wohngebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO u. a. auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Da es sich bei einem Altenpflegeheim im Unterschied zum Altenwohnheim um eine krankenhausmäßige Betreuung handelt, sind sie als Anlagen für gesundheitliche Zwecke einzustufen (so z. B. Fickert/Fieseler, 12. Auflage 2014, § 3 Abs. 2, Rn 11.7) Altenpflegeheime wären deshalb in einem Reinen Wohngebiet (WR) nicht zulässig.

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 732 sieht aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Störpotenzials lediglich den Ausschluss der ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen vor.

Da der Bebauungsplan eine gewisse Flexibilität bezüglich des Nutzungsspektrums innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gewährleisten soll, wird von der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO abgesehen. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes kommt außerdem gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO nur in Betracht, sofern sich das geplante Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. In § 11 Abs. 2 BauNVO werden beispielhaft auch Kur- und Klinikgebiete aufgeführt. Wäre eine solche Festsetzung gewählt worden, hätte das Schallgutachten auf eine entsprechende Beurteilung nach TA Lärm für z. B. "Pflegeanstalten" abstellen können.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist auch städtebaulich nicht zu beanstanden. Das Baugebiet ist im Zusammenhang mit den im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 106 in den angrenzenden Bereichen (Wernerstraße und Gustavstraße) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten zu sehen.

Gemäß den oben gemachten Ausführungen wären unabhängig von der konkreten Einstufung des geplanten Vorhabens zum Zeitpunkt der Bauantragstellung, sowohl ein Altenwohnheim als auch ein Altenpflegeheim im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zur vorsorglichen Überprüfung, ob die Realisierung eines „Altenwohn- und Pflegeheims“ mit den erforderlichen Stellplatzanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unter Immissionsschutzgesichtspunkten möglich ist, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei Schallgutachten erstellt.

Die **Geräuschemissions-Untersuchung BNr. 7005-1 H 2016** des Ingenieurbüros ITAB aus Dortmund vom 20.12.2016 stellt ein Prognosegutachten dar, das die Auswirkungen des möglichen Vorhabens auf die Umgebung überprüft, d. h. die zu erwartenden Geräuschemissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung. Die Geräuschemissions-Berechnungen erfolgen nach TA-Lärm, d. h. die „Altenwohn- und Pflegeeinrichtung“ wird als Gewerbebetrieb eingestuft. Betrachtet wurden 4 im Gutachten näher definierte Immissionsorte mit den entsprechend zugeordneten Geräuschemissions-Richtwerten für den Tages- und Nachtzeitraum.

Die Betrachtung der Auswirkungen des Umgebungslärms auf das Vorhaben erfolgt in der **Schalltechnischen Untersuchung BNr. 7005-2 H 2016** des Ingenieurbüros ITAB vom 20.12.2016. Die Geräuschemissions-Berechnung erfolgt nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die städtische Planung.

Da der Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und nicht die Festsetzung eines konkreten Vorhabens vorsieht, sind bei der gutachterlichen Betrachtung für das Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags / 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts zu berücksichtigen.

Bezüglich der Lackiererei macht das Gutachten auf Seite 15 folgende Aussagen:

„Auf dem Grundstück Duisburger Str. 188 – 192 (ehem. Fa. Carex bzw. Kuhlkamp GmbH) wird ein Kfz-Betrieb mit Kfz-Handel, Werkstattnutzung und gemäß Genehmigungslage einer Spritzkabine in der Werkhalle im Tageszeitraum maximal von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr betrieben. Zwischen den Bereichen Werkstatt und Lackiererei sind Sozialräume und Nebenräume angeordnet. Die Hallentore des Werkstattbereichs sind nach Osten ausgerichtet. Auf Grundlage der Erfahrung aus Untersuchungen an vergleichbaren Werkstattbetrieben kann vorausgesetzt werden, dass 0,5 m vor den geöffneten Fenstern des neu geplanten Bauvorhabens ‚Seniorenwohnheim‘ die Geräuschemissions-Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) durch den Betrieb des Kfz-Betriebs sicher eingehalten werden.

Der Kfz-Betrieb wird durch eine Nutzung des Seniorenwohnheims mit Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gegenüber der Vergangenheit bzw. der Bestandssituation nicht in seinen Rechten eingeschränkt, da in der Bestandssituation an dem direkt angrenzenden Wohnhaus ‚Duisburger Str. 192‘ bzw. dessen Südfassade auch im Bestand die Geräuschemissions-Richtwerte für Mischgebiet (MI) tagsüber eingehalten werden müssen.

Aufgrund des erheblich größeren Abstands der schutzbedürftigen Fenster des neuen Seniorenheims kann im Anschluss von einer sicheren Unterschreitung der Richtwerte für WA ausgegangen werden.

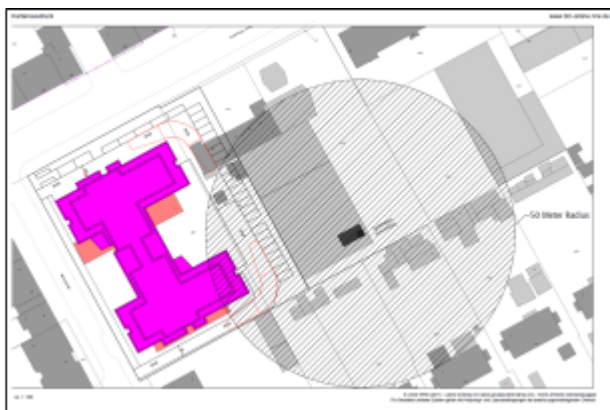
Somit sind im Tageszeitraum hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes nach TA Lärm keine Konflikte zu erwarten. Unzulässige Geräuscheinwirkungen aus Gewerbelärm auf das Plangebiet im Nachtzeitraum sind nicht zu erwarten, da die angrenzenden Gewerbebetriebe im Nachtzeitraum nicht tätig sind.“

Die Auseinandersetzung mit der Thematik "ob eine solche Pflegeanstalt mit den Lärmemissionen des Lackierbetriebes überhaupt vereinbar wären" fand somit statt und ist nicht zu beanstanden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 732 wurden die Bauakten zu dem Gewerbebetrieb Duisburger Straße 188 eingesehen. Die nachträgliche Genehmigung der Errichtung einer Spritzkabine in der vorhandenen Werkshalle erfolgte mit Datum vom 27.06.2003.

Als Auflage wurde aufgegeben, die beim Grundieren, Lackieren und Trocknen entstehenden Abgase aus Lacknebeln und Lösemitteldämpfen mit Hilfe von Absaugeinrichtungen zu erfassen. Die Abgase sind über einen Schornstein mindestens 10,00 m über Flur und 3,00 m über Dach des eigenen und der umliegenden Gebäude (in einem Umkreis von 50,00 m) in die freie Luftströmung abzuleiten.



Innerhalb des auferlegten 50-m-Radius liegen der südöstliche Bereich der Josefschule sowie ein Teil der Wohnbebauung im Süden. Ferner ist das Wohngebäude Duisburger Straße 192 betroffen. Das höchste Gebäude davon ist die Josefschule.

Die Betroffenheit lässt sich nicht über einen Vergleich der Geschosse (Schule – Neuplanung) ableiten, da die Geschosshöhen des Schulgebäudes weit über denen des geplanten Neubaus liegen. Insgesamt ergibt sich für den Südost-Flügel der Schule eine Gebäudehöhe (Gelände-First) von rd. 11,8 m über Gelände.

Demgegenüber wird die Oberkante des höchsten zu öffnenden Fensters im Staffelgeschoss des geplanten Neubaus ebenfalls auf einem Niveau bis rd. 11,8 m über Gelände liegen.

Aufgrund

- der Lage am äußersten Rand des beauftragten 50-m-Radius,
- der gegenüber dem Bestand nur unwesentlich höheren Neubebauung mit den höchsten zu öffnenden Fenstern maximal auf Firsthöheniveau der ehemaligen Josefschule und
- der vorherrschenden westlichen Windrichtung

ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der genehmigungsrechtlichen Auflagen (Schornsteinhöhe mind. 14,8 m über Gelände) eine Beeinträchtigung des Neubaus durch Gerüche nicht erfolgen wird.

Zu IV.A3 Industrie- und Handelskammer zu Essen 45117 Essen

Nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses werden seitens der IHK Essen grundsätzlich keine Bedenken gegen die planungsrechtliche Vorbereitung eines Pflegeheims geäußert.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Allerdings weist sie nachdrücklich auf zwei Punkte hin:

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind in jedem Bauleitplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die spezifischen Belange einzelner Betriebe (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1, Rn 160).

Im vorgesehenen Plangebiet befinden sich laut ihren Unterlagen zwei Mitgliedsunternehmen, welche von einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet überplant werden. Dabei handelt es sich um Unternehmen der Branchen "Flachdruck / Offset-Druck" (Gustavstraße 107) sowie "Promotion / Propagandisten" (Wernerstraße 3). Für diese Unternehmen ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die betroffenen Standorte gesichert werden und eine Fortentwicklung möglich bleibt. Sofern diese Unternehmen nicht im Sinne von § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich am Standort gesichert werden können, sollte nach ihrer Auffassung von der Festsetzung des WA 2 gemäß § 4 BauNVO im südlichen Plangebiet abgesehen werden.

Darüber hinaus befinden sich im direkten und weiteren Umfeld des Plangebiets zahlreiche Unternehmen, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Planung und Realisierung des Bebauungsplans - und ein damit einhergehendes Heranrücken einer schutzwürdigen Nutzung durch WA (Festsetzung gemäß § 4 BauNVO) grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dabei handelt es sich um Unternehmen der Branchen "Industriemontagen", "Akustik- und Trockenbau", "Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen", Maler- und Lackiergewerbe" sowie "Einzelhandel mit gebrauchten Kraftwagen". Für diese Unternehmen und insbesondere die an das Plangebiet unmittelbar östlich angrenzenden Betriebe muss ein uneingeschränkter Betriebsablauf sowie eine mögliche Fortentwicklung am Standort gewährleistet bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von der IHK erwähnten Mitgliedsunternehmen liegen innerhalb des Flurstücks Nr. 359 im Süden des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 732. Dort setzt der zurzeit noch rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 106 -Sanierungsgebiet City West II – Altenberg- aus dem Jahr 1980 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Da die ursprünglich beabsichtigte Erweiterung der damaligen Josefschule in der Folgezeit aufgegeben wurde, ist durch Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 eine Wohnbebauung entstanden. Der Bebauungsplan Nr. 106 setzt nach Südosten, Süden und Westen bereits Allgemeine Wohngebiete fest. Entsprechend sieht der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 732 auch für das Flurstück Nr. 359 vor, über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes den Bestand zu sichern.

Dabei dienen Allgemeine Wohngebiete zwar vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aber auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ferner Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Bei den von der IHK erwähnten Mitgliedsunternehmen handelt es sich um zwei Dienstleistungsbetriebe, die als nicht störend einzuordnen sind. Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 732 sieht aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Störpotenzials lediglich den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen vor.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Demnach bleiben weiterhin u. a. nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Auswirkungen auf die zwei genannten Betriebe hat der Bebauungsplan Nr. 732 somit nicht.

Die im Übrigen benannten Betriebe befinden sich östlich des im Bebauungsplanentwurf Nr. 732 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA 1. Hierbei handelt es sich um ein von der Duisburger Straße aus erschlossenes Firmengelände (Flurstücke Nr. 424 und 425).

Die Betriebsgebäude stehen grenzständig zum Plangebiet mit den Flurstücken Nr. 118 mit der ehemaligen Josefschule und Flurstück Nr. 119 mit dem heute noch bewohnten Hausmeister-Wohngebäude Duisburger Straße 194. Der Betriebshof des Kfz-Betriebes mit der Lackiererei befindet sich östlich der Bestandsgebäude.

Das Nebeneinander von Gewerbe und Allgemeinem Wohngebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 732 untersucht.

Der Schallgutachter kommt in seine Schalltechnischen Untersuchung Bnr. 7005-2 H 2016 bzgl. möglicher Auswirkungen von Umgebungslärm auf das Vorhaben zu dem Ergebnis, dass der Kfz-Betrieb durch eine Nutzung des „Altenwohn- und Pflegeheims“ mit Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gegenüber der Vergangenheit bzw. der Bestandssituation nicht in seinen Rechten eingeschränkt wird.

Auf dem Grundstück Duisburger Str. 188 – 192 (ehem. Fa. Carex bzw. Kuhlkamp GmbH) wird ein Kfz-Betrieb mit Kfz-Handel, Werkstattnutzung und gemäß Genehmigungslage einer Spritzkabine in der Werkhalle im Tageszeitraum maximal von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr betrieben. Zwischen den Bereichen Werkstatt und Lackiererei sind Sozialräume und Nebenräume angeordnet. Die Hallentore des Werkstattbereichs sind nach Osten ausgerichtet.

Auf Grundlage der Erfahrung aus Untersuchungen an vergleichbaren Werkstattbetrieben kann vorausgesetzt werden, dass 0,5 m vor den geöffneten Fenstern des neu geplanten Bauvorhabens „Altenwohn- und Pflegeheim“ die Geräuschimmissions-Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) durch den Betrieb des Kfz-Betriebs sicher eingehalten werden.

Der Kfz-Betrieb wird durch eine Nutzung des „Altenwohn- und Pflegeheims“ mit Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gegenüber der Vergangenheit bzw. der Bestandssituation nicht in seinen Rechten eingeschränkt, da in der Bestandssituation an dem direkt angrenzenden Wohnhaus „Duisburger Str. 192“ bzw. dessen Südfassade auch im Bestand die Geräuschimmissions-Richtwerte für Mischgebiet (MI) tagsüber eingehalten werden müssen. Aufgrund des erheblich größeren Abstands der schutzbedürftigen Fenster des neuen „Altenwohn- und Pflegeheims“ kann im Analogschluss von einer sicheren Unterschreitung der Richtwerte für WA ausgegangen werden. Somit sind im Tageszeitraum hinsichtlich des Geräuschimmissions-schutzes nach TA Lärm keine Konflikte zu erwarten. Unzulässige Geräuscheinwirkungen aus Gewerbelärm auf das Plangebiet im Nachtzeitraum sind nicht zu erwarten, da die angrenzenden Gewerbebetriebe im Nachtzeitraum nicht tätig sind.

Für das Grundstück Duisburger Straße 192 wurde 2007 ein Estrichbetrieb (Büro und Lager für Material und Werkzeuge) genehmigt. 2009 wurde die Lagerung von Estrichmaschinen genehmigt. In der genehmigten Form handelt es sich um einen das Wohnen nicht störenden Betrieb.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zu IV.A4 Thyssengas GmbH
Postfach 10 40 42
44040 Dortmund

Die Thyssengas GmbH macht auf ihre im Bereich des Bebauungsplans verlaufende, stillgelegte Gasfernleitung LNr 014/010/000, DN 300, aufmerksam.

Sie bittet darum, das übersandte Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie ihre allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH anzuwenden.

Des Weiteren möchte sie am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die stillgelegte Gasfernleitung verläuft außerhalb des Plangebietes entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 732. Der Verlauf der Leitung wurde in die Planzeichnung eingetragen. Außerdem enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis Nr. 8:

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die unterirdische, stillgelegte Gasfernleitung LNr. 014/010/000 der Thyssengas GmbH (s. Planzeichnung). Die als Anlage 8 der Begründung beigefügte „Allgemeine Schutzanweisung für Gasferneitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)“ ist zu beachten.

Die Thyssengas GmbH wird im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Zu IV.A5 Westnetz GmbH
DRW-S-LK-TM
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund

Durch die Westnetz GmbH wird auf das im Planbereich liegende 110-kV-Hochspannungskabel Lirich - Limperheide, Bl. 1070 hingewiesen. Zur Orientierung hat sie Planunterlagen beigefügt, aus denen man die Lage des Kabels entnehmen kann. Die genaue Lage und Tiefe des 110-kV-Hochspannungskabels ist ggf. durch Querschlüsse, Suchschlitze o. ä. festzustellen.

Ihre Zustimmung zum Bebauungsplan kann sie nur dann geben, wenn im Sicherheitsbereich des 110kV-Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) keine größere Höhenänderung der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen wird. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnende Sträucher kann sie nicht zustimmen, da dieses Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.

Außerdem bittet sie darauf zu achten, dass bestimmte Mindestabstände von neu zu verlegenden Leitungen zu dem Hochspannungskabel eingehalten werden (0,50 m bis 5,00 m).

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und eine Gefährdung von Personen im Bereich der Hochspannungskabel ausgeschlossen wird, sind alle Beteiligten über die Lage der Kabel zu unterrichten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Bauunternehmer haftet gegenüber der innogy Netze Deutschland GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungskabelanlage und deren Zubehör verursacht werden.

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21,44139 Dortmund, zu richten.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von ihr betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Hochspannungskabel liegt, nachweislich der übersandten Unterlagen durch die Westnetz GmbH, innerhalb der Duisburger Straße, 16 m von der nördlichen Begrenzung des Plangebietes entfernt und damit deutlich außerhalb des Bebauungsplans Nr. 732. Das Hochspannungskabel wird einschließlich seines Schutzstreifens durch das geplante Bauvorhaben somit nicht tangiert.

Da der betreffende Abschnitt der Duisburger Straße erst vor kurzer Zeit neu ausgebaut wurde, sind Änderungen oder Bepflanzungen nicht vorgesehen. In der Straße verlaufen bereits diverse Versorgungsleitungen der Energieversorgung Oberhausen AG in dem gebotenen Abstand (u. a. eine Fernwärmeleitung). Auch aus dieser Sicht ist keine Einwirkung auf das Hochspannungskabel der Westnetz GmbH durch das geplante Bauvorhaben zu erwarten.

Zu IV.B1 Bürgerversammlung am 07.02.2017 im Martha-Grillo-Seniorenzentrum Gustavstraße 98-100 46049 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

- Verschlechterung der Verkehrs- und Parkplatzsituation;
- Realisierung von Fassadenbegrünung.

Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind der Niederschrift der Bürgerversammlung, die als Anlage 4 beigelegt ist, zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2463-01	Termin 27.03.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße -.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 732 im beschleunigten Verfahren wird innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) das Ziel der Entwicklung eines „Altenwohn- und Pflegeheims“ verfolgt. Ein bestehendes „Altenwohn- und Pflegeheim“ des Trägers (Deutsches Rotes Kreuz) an der Saarstraße soll aufgegeben werden, da dieses den aktuellen Standards nicht mehr entspricht. In dem geplanten „Altenwohn- und Pflegeheim“ werden neben den 80 Pflegeplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Standorts an der Saarstraße noch 15 Plätze für junge Pflegebedürftige angeboten sowie bis zu 15 Apartments für selbstständiges Wohnen mit der Möglichkeit die Angebote des Pflegeheims zu nutzen.

Die südlich bestehende Wohnbebauung (Wernerstraße 1-3 und Gustavstraße 107) wird planungsrechtlich bestätigt.

Anlagen

Anlage 1: Plangebietsskizze

Anlage 2: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 732

Anlage 3: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 4: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 5: Begründung

Die Anlagen 3 bis 5 wurden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.