

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
06.12.2017	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
12.12.2017	Planungsausschuss	V			
18.12.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße -
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB))
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung
 - a) den Stellungnahmen zu V.A 1, 3 und 4 sowie zu V.B 1, 2 und 4 - 6 sowie zu V. C 2 stattzugeben,
 - b) den Stellungnahmen zu V.A 2, V.B 3 und 7 sowie zu V.C 1 und 3 überwiegend stattzugeben,
 - c) das Ergebnis der Bürgerversammlung zu V.A 6 zur Kenntnis zu nehmen und
 - d) die Stellungnahme zu V.A 5 zurückzuweisen.

Gesetzliche Grundlage: § 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), i. V. mit § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Fachbereichsleiter Fachbereich 5-1-20	Stv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Perian Datum 20.11.2017	Dittberner Datum 21.11.2017	Lauxen Datum 21.11.2017	Schranz Datum 22.11.2017
* 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/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	---	-----------------------------------	----------------------

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den Bebauungsplan Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße - in der Fassung vom 28.02.2017 (ergänzt am 17.10.2017) als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 i. V. mit § 13a 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), i. V. mit § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016, S. 966).

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 732 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 17.10.2017 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 i. V. mit § 13a 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), i. V. mit § 233 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	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)
- Beschlüsse zur Vergrößerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße - (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) vom 27.03.2017 (Drucksache Nr. B/16/2463-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

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

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch der verkleinerten Fassung des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

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 Verfahrensbereich 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.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 4) 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/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IV. Städtebauliches Konzept

Der Oberhausener Kreisverband des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) betreibt im Oberhausener Stadtteil Lirich mehrere Pflegeeinrichtungen. Nach den Vorgaben des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) sind in „Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen“ mindestens 80 % Einzelzimmer anzubieten. Diese aktuelle gesetzliche Forderung lässt sich in den Bestands-einrichtungen im vermieteten Zustand zum Teil nicht oder nur mit hohem Aufwand umsetzen.

Vor diesem Hintergrund sieht das DRK unter anderem die Schließung der bestehenden „Altenwohn- und Pflegeeinrichtung“ August-Wiesenhoff-Seniorenzentrum an der Saarstraße mit 106 Plätzen und die Schaffung von Ersatzwohnraum vor.

Als ein alternativer Standort soll auf dem Grundstück der 2013 geschlossenen Josefschule ein neues „Altenwohn- und Pflegeheim“ mit 80 Pflegeplätzen errichtet werden. Ferner besteht Bedarf für 15 Plätze "Junge Pflege" sowie „Betreutes Wohnen“ in Form von bis zu 15 Ein- und Zweiraumwohnungen.

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück soll das bisher als Hausmeisterwohnung genutzte Gebäude Duisburger Straße 194 zurückgebaut werden.

Der Neubau gliedert sich in zwei III-geschossige Bauteile parallel zur Duisburger Straße, die durch ein III-geschossiges Bauteil parallel zur Wernerstraße verbunden werden. Durch diese Bebauungsstruktur in H-Form entsteht ein zu den Straßen abgeschirmter Innenhof als Ruhezone.

Der zentrale Eingang erfolgt von Norden. Über den Nordflügel wird auch das Staffelgeschoss mit den Ein- und Zweiraumwohnungen über das Haupttreppenhaus und barrierefrei über die Aufzugsanlage erschlossen. Weitere Treppenanlagen befinden sich im Mittelteil und Südflügel.

Die innerhalb eines ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) geplante III-geschossige Bauweise wird einschließlich Staffelgeschoss auf eine Gebäudehöhe (Gelände - Oberkante Hauptdach) von max. 12,5 m begrenzt. Das ehemalige Schulgebäude verfügt über eine Gebäudehöhe von rd. 11,8 m. Somit liegt die geplante Gebäudehöhe nur geringfügig darüber.

Zur Vermeidung von Behinderungen für den Verkehrsfluss auf der Duisburger Straße wird auf eine direkte Zu- und Abfahrt zur Duisburger Straße verzichtet. Aufgrund der Einbahnführung der Wernerstraße sind eine nördliche Einfahrt und eine südliche Ausfahrt vorgesehen. Die Stellplätze sind entlang der Zufahrtsstraße im nördlichen und östlichen Bereich auf dem Grundstück gruppiert.

Durch die geplanten Neubaumaßnahmen besteht neben der Schaffung einer zeitgemäßen und energetisch optimierten „Altenwohn- und Pflegeeinrichtung“ die Möglichkeit zur allgemeinen Verbesserung der ökologischen Qualitätsfaktoren des ehemaligen Schulstandortes unter anderem durch eine weitgehende Dachbegrünung und eine Niederschlagswasserversickerung vor Ort.

Die südlich vorhandene Wohnbebauung (Wernerstraße 1 und 3 / Gustavstraße 107) wird planungsrechtlich bestätigt.

Eine tiefergehende Beschreibung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

V. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

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.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.01.2017 erstmalig 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:

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

Private

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 17.07.2017 sind die 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 erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 25.07.2017 bis 25.08.2017 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 732 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln**
- 2. Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
De-Greiff-Str. 195
47803 Krefeld**
- 3. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**
- 4. Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**
- 5. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr**
- 6. Thyssengas GmbH
Postfach 10 40 42
44040 Dortmund**

Private

- 7. SD Kfz-Lackierung GmbH
Herrn Sönmez
Duisburger Straße 188
46049 Oberhausen**

C. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Aufgrund von Eingaben während der öffentlichen Auslegung, ist der Bebauungsplan Nr. 732 um eine textliche Festsetzung G zur Höhenbegrenzung des geplanten Gebäudes im WA1-Gebiet ergänzt worden. Auch wurde die Begründung in den Kapiteln A 5 – Aufstellungsbeschluss / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung-, D 2 -Maß der baulichen Nutzung- und E 8 -Belange des Immissionsschutzes- fortgeschrieben. Des Weiteren sind der Begründung zwei Anlagen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

hinzugefügt worden, die die bisherigen Aussagen zur Einschätzung der Immissionssituation bestätigen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Ergänzung des Plans und die Fortschreibung der Begründung nicht berührt sind, wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beteiligt.

Dabei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Handwerkskammer Düsseldorf**
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf
- 2. Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen

Private

- 3. SD Kfz-Lackierung GmbH**
Herrn Sönmez
Duisburger Straße 188
46049 Oberhausen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen und der Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu V.A 1 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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. und 2. 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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu V.A 2 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**

Die Handwerkskammer sieht das geplante Vorhaben hinsichtlich der Standortsicherheit eines in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Mitgliedsbetriebs (Lackiererei, 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, 6.1d – Allgemeine Wohngebiete). So ziehen Fickert/Fieseler in ihrem Kommentar zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Grenze zwischen Wohnen und Pflege dort, wo die

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 eine Pflegeanstalt mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO 2008, 11. Auflage, Rn 20.1f). Aufgrund des hohen Schutzanspruches sieht die BauNVO daher Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen 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). 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 drei Geschosse möglich wird (gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, der zwei Geschosse zulässt). Inwieweit die Abluftanlage der Spritzkabine der Lackiererei dann noch TA-Luft- und GIRL-konform ist, lässt sich ohne weitere Untersuchung nicht abschätzen, die ihres 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 Immissionsschutzauflagen 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 Pflegeheim im Unterschied zum Altenwohnheim um eine krankenhaismäßige Betreuung handelt, sind sie als Anlagen für gesundheitliche Zwecke einzustufen. Pflegeheime wären deshalb in einem Reinen Wohngebiet (WR) nicht zulässig (so z. B. Fickert/Fieseler, 12. Auflage 2014, § 3 Abs. 2, Rn 11.7).

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 Pflegeheim im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

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

So wurde u. a. die Auswirkungen des Umgebungslärms auf das Vorhaben in einer schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005 (Auswirkung des Umgebungslärms auf das Vorhaben, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Schürferstraße 309 a, 44287 Dortmund vom 20.12.2016, Stand 26.09.2017) betrachtet.

Aufgrund der Eingabe der Handwerkskammer wurde das „Nebeneinander“ des Kfz-Betriebes und des geplanten „Altenwohn- und Pflegeheims“ nochmal eingehender untersucht und eine Beurteilung der Geräuschemissionsituation durch Gewerbelärm nach TA Lärm vorgenommen (Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm, Fa. SD Kfz-Lackierung GmbH, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Schürferstraße 309 a, 44287 Dortmund, vom 08.06.2017).

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

Auf Grundlage einer durchgeführten Ortsbesichtigung mit Einholung der erforderlichen Berechnungsgrundlagen und Durchführung von orientierenden Geräuschemessungen sind die durch die Gesamtheit des Betriebs verursachten Geräuschemissionen an den Immissionspunkten IP01 bis IP03 im Plangebiet untersucht worden. Die Berechnungen zeigen, dass die Geräuschemissions-Richtwerte entsprechend für Allgemeines Wohngebiet (WA) von tags/nachts 55/40 dB(A) an der geplanten Bebauung (Altenwohn- und Pflegeheim) im Bebauungsplan Nr. 732 um mindestens 16 dB(A) unterschritten werden. Mit Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels von $LAF_{max} \leq 85$ dB(A) im Tageszeitraum ist ebenfalls bei weitem nicht zu rechnen, so dass insgesamt mit Konflikten hinsichtlich des Geräuschemissionsschutzes bei Errichtung und Betrieb des Altenwohn- und Pflegeheims nicht zu rechnen ist.

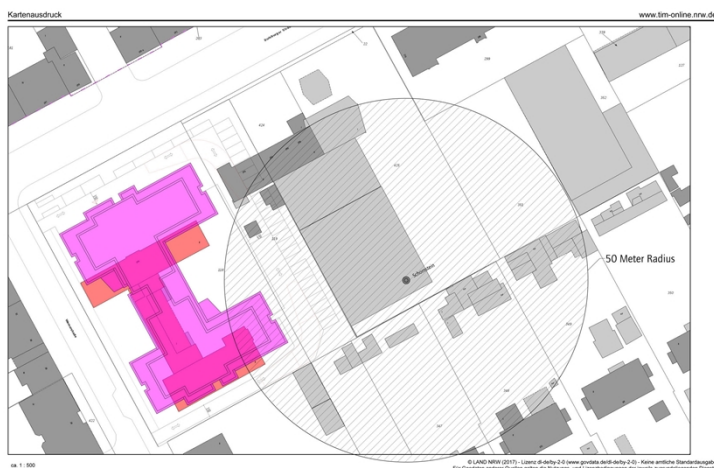
Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zusätzlich wurden aufgrund der Eingabe der Handwerkskammer zur öffentlichen Auslegung (s. zu Punkt V.B 3) durch den Lärmgutachter (Ing.-Büro für techn. Akustik und Bauphysik aus Dortmund) Nachberechnungen durchgeführt und mit Datum vom 26.09.2017 eine ergänzende Stellungnahme erarbeitet. Diese ist der Begründung als Anlage 10 beigelegt. Danach ist zu erkennen, dass auch bei einem fiktiv angesetzten Maximalbetrieb (von 06.00 bis 22.00 Uhr) und bei Berücksichtigung u. a. einer längenbezogenen Schallleistung für kleine Transporter von $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)/m}$ und der Schallleistung eines Gabelstaplers der Geräuschimmissions-Richtwert für Allgemeines Wohngebiet (WA) um mehr als 12 dB(A) unterschritten wird. Selbst bei der Annahme, es handle sich um ein reines Pflegeheim mit einem Richtwert von 45 dB(A) tags, würde dieser Richtwert unterschritten.

Die Gutachten/Stellungnahmen zeigen, dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Handwerk/Gewerbe bezogen auf das derzeit geplante „Altenwohn- und Pflegeheim“ unter Lärmgesichtspunkten gewährleistet ist und der genannte Kfz-Betrieb über den derzeitigen Stand hinaus noch Entwicklungspotenzial besitzt.

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.



Schornstein des Kfz-Betriebs mit 50 m-Radius (Lage gemäß Luftbild der Stadt Oberhausen aus 2016)

Innerhalb des auferlegten 50-m-Radius liegen der südöstliche Bereich der Josefsschule (orange Darstellung) sowie ein Teil der Wohnbebauung im Süden. Ferner ist das Wohngebäude Duisburger Straße 194 betroffen. Das höchste Gebäude davon ist die Josefsschule.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Demgegenüber wird die Oberkante des höchsten zu öffnenden Fensters im Staffelgeschoss des geplanten Neubaus ebenfalls auf einem Niveau bis max. 11,8 m über Gelände liegen (siehe auch textliche Festsetzung G).

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 südwestlichen Windrichtung

ist bei Einhaltung der genehmigungsrechtlichen Auflagen für die Abluftanlage des Kfz-Betriebes (Schornsteinhöhe mind. 3,0 m über Dachfirst der Josefschule und somit ca. 14,8 m über Geländeniveau) eine Beeinträchtigung des geplanten Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) durch Gerüche u. a. auch wegen der vorherrschenden südwestlichen Windrichtung, nicht zu erwarten. Diese in Kapitel E 8 der Begründung vertretende Einschätzung und die Einhaltung der Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) werden, auch für den Fall der maximal möglichen Ausweitung der Betriebszeit des Kfz-Betriebes (06:00-22:00 Uhr an sechs Tagen in der Woche), durch ein Geruchsimmissionsgutachten der Peutz Consult GmbH vom 12.10.2017 bestätigt. Das Gutachten ist als Anlage 11 der Begründung beigelegt. Eine Erhöhung des Schornsteins über das in der Baugenehmigung definierte Maß ist damit nicht notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme überwiegend stattzugeben.

Zu V.A 3 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.

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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 rechts-wirksame 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 und 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. 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 (ehemaligen Josefschule) und Nr. 119 (heute noch bewohntes 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Betrachtung der Auswirkungen des Umgebungslärms auf das Vorhaben erfolgt in einer schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005 (Auswirkung des Umgebungslärms auf das Vorhaben, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Schüruferstraße 309 a, 44287 Dortmund vom 20.12.2016, Stand 26.09.2017).

Außerdem wurde das „Nebeneinander“ des Kfz-Betriebes und des geplanten „Altenwohn- und Pflegeheim“ nochmal eingehender untersucht und eine Beurteilung der Geräuschimmissions-situation durch Gewerbelärm nach TA Lärm vorgenommen (Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, Fa. SD Kfz-Lackierung GmbH, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Schüruferstraße 309 a, 44287 Dortmund, vom 08.06.2017).

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

Auf Grundlage einer durchgeführten Ortsbesichtigung mit Einholung der erforderlichen Berechnungsgrundlagen und Durchführung von orientierenden Geräuschmessungen sind die durch die Gesamtheit des Betriebs verursachten Geräuschimmissionen an den Immissionspunkten IP01 bis IP03 im Plangebiet untersucht worden. Die Berechnungen zeigen, dass die Geräuschimmissions-Richtwerte entsprechend für Allgemeines Wohngebiet (WA) von tags/nachts 55/40 dB(A) an der geplanten Bebauung (Altenwohn- und Pflegeheim) im Bebauungsplan Nr. 732 um mindestens 16 dB(A) unterschritten werden. Mit Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels von $LAF_{max} \leq 85$ dB(A) im Tageszeitraum ist ebenfalls bei weitem nicht zu rechnen, so dass insgesamt mit Konflikten hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes bei Errichtung und Betrieb des Altenwohn- und Pflegeheims nicht zu rechnen ist.

Zusätzlich wurden aufgrund von Eingaben während der öffentlichen Auslegung durch den Lärmgutachter (Ing.-Büro für techn. Akustik und Bauphysik aus Dortmund) Nachberechnungen durchgeführt und mit Datum vom 26.09.2017 eine ergänzende Stellungnahme erarbeitet. Diese ist der Begründung als Anlage 10 beigelegt. Danach ist zu erkennen, dass auch bei einem fiktiv angesetzten Maximalbetrieb (von 06.00 bis 22.00 Uhr) und bei Berücksichtigung u. a. einer längenbezogenen Schallleistung für kleine Transporter von $L_{WA} = 50$ dB(A)/m und der Schallleistung eines Gabelstaplers der Geräuschimmissions-Richtwert für Allgemeines Wohngebiet (WA) um mehr als 12 dB(A) unterschritten wird. Selbst bei der Annahme, es handle sich um ein reines Pflegeheim mit einem Richtwert von 45 dB(A) tags, würde dieser Richtwert unterschritten.

Die Gutachten/Stellungnahmen zeigen, dass ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Handwerk/Gewerbe bezogen auf das derzeit geplante „Altenwohn- und Pflegeheim“ unter Lärmgesichtspunkten gewährleistet ist und der angrenzende Kfz-Betrieb über den derzeitigen Stand hinaus noch Entwicklungspotenzial besitzt.

Auch die Abschätzung der Geruchsmissionen durch eine Lackierkabine auf die geplante Wohnbebauung vom 12.10.2017 (Preutz Consult GmbH, Martener Straße 525, 44379 Dortmund, s. Anlage 11) bestätigt, selbst für den Fall der maximal möglichen Ausweitung der Betriebszeiten des Kfz-Betriebes (06:00-22:00 Uhr an sechs Tagen in der Woche), die bisherigen Aussagen in der Begründung, wonach eine Verträglichkeit mit der geplanten Neubebauung gegeben ist.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu V.A 4 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 Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)“ ist zu beachten.

Die Thyssengas GmbH wurde im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt (s. zu Punkt V.B 6).

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu V.A 5 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 Querschläge, 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 tiefwurzeln Sträucher kann sie nicht zustimmen, da dieses Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

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.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

**Zu V.A 6 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 3 beigefügt ist, zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, das Ergebnis der Bürgerversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VII. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behördenbeteiligung

**Zu V.B 1 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln**

In ihrer Stellungnahme betont die Deutsche Bahn AG, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beurteilung der einwirkenden Geräuschemissionen auf die geplante „Altenwohn- und Pflegeeinrichtung“ wurde ein Schallgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005, Auswirkung des Umgebungslärms auf das Vorhaben, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Schürferstraße 309 a, 44287 Dortmund vom 20.12.2016, Stand 26.09.2017). Hierin kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der nördlich angrenzenden Schienenstrecke mit hohem Güterzugverkehr ergeben sich insbesondere im Nachtzeitraum relativ hohe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, denen nicht mit aktiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann. Demzufolge wurden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 empfohlen, die dazu geeignet sind, in den Räumen des geplanten Bauvorhabens im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gesundheitlich verträgliche Verhältnisse sicher zu stellen. Der Empfehlung folgend, wurden die passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als textliche Festsetzung C in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Erstellung des oben benannten Gutachtens hat sich gezeigt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm für das WA2-Gebiet nicht zu erwarten ist. Das WA2-Gebiet liegt zum einen in größerer Entfernung zu den Hauptlärmquellen „Duisburger Straße“ und „Bahnstrecke Duisburg-Oberhausen“ und wird zum anderen durch das geplante Gebäude innerhalb des WA1-Gebietes abgeschirmt.

Die möglichen Immissionen, die in Form von Abgasen, Funkenflug, Abrieb z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder u. a. temporär im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen der Bahnstrecken hervorgerufen werden, sind in der Vorprüfung berücksichtigt worden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des räumlichen Abstandes der Bahnstrecke zum Plangebiet nicht auszugehen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu V.B 2 Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
De-Greiff-Str. 195
D-47803 Krefeld**

Der geologische Dienst NRW empfiehlt, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und Setzungsverhalten, objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen. Den Baugrund bilden Auffüllungen und Flugsand über Terrassenablagerungen.

Nach der Bohrungsdatenbank des Geologischen Dienstes NRW befinden sich innerhalb der Planfläche 2 vertrauliche Bohrungen von kommunalen Stellen, die über zwei genannte Internetadressen abgerufen werden können:

- Bohrung Grundwasserkataster - 11/45 (Nr. 290534)
- Bohrung Josef-Schule (Nr. 109477)

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund von Hinweisen auf eine Alttablagerung und einen unmittelbar angrenzenden Altstandort einer ehemaligen Tankstelle wurde für die beiden Flurstücke Nr. 118 und 119 ein Bodengutachten (Orientierende Gefährdungsabschätzung, Aquatechnik Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Mellinghofer Straße 27, 45473 Mülheim a. d. Ruhr vom 19.01.2017) erstellt. Die Untersuchungsfläche weist flächendeckend inhomogene Anschüttungen zwischen 1,4 und 3,0 m auf, die sich überwiegend aus Bauschutt, durchsetzt mit Bodenmaterial, Schlacke und Asche zusammensetzen.

Beide Flurstücke sind als Teil einer Alttablagerung im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer E12.008 registriert.

Die chemischen Analysen weisen bis auf einzelne erhebliche PAK- Belastungen (PAK = polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) eher geringe Schadstoffgehalte der Anschüttungen nach. Zur Unterbindung des Direktkontaktes Boden – Mensch während der späteren Nutzung sind Flächen, die nicht versiegelt bzw. überbaut werden (Grünflächen) durch eine Bodenabdeckung und Begrünung zu sichern. Für die Abdeckung sind ausschließlich natürliche Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen, zu verwenden. Die Abdeckmächtigkeit richtet sich nach den spezifischen Ansprüchen der Pflanzen und muss in Grünanlagen wenigstens 35 cm betragen. In Hausgärten beträgt die Mindestabdeckmächtigkeit wenigstens 60 cm und in Kinderspielflächen wenigstens 35 cm, jeweils über einer zuvor einzubringenden Grabesperre. Im Bebauungsplan erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Eine Beeinträchtigung aus der benachbarten ehemaligen Tankstellenfläche wurde nicht nachgewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu V.B 3 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**

Die Handwerkskammer Düsseldorf sieht die Belange eines in der näheren Umgebung des Plangebietes befindlichen Handwerksbetriebs aus dem Kfz-Gewerbe betroffen und führt im Einzelnen folgendes aus:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Einschätzung der Schallimmissionen im Plangebiet

Das Gutachterbüro schätzt das Emissionsverhalten des Kfz-Betriebes SD Kfz-Lackierung GmbH ein. Richtigerweise wird auf die Baugenehmigung des Betriebes verwiesen. Diese gestattet einen Betrieb im Tagzeitraum im Sinne der TA Lärm (06:00 bis 22:00 Uhr; s. S. 3 der Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm - Fa. SD Kfz-Lackierung GmbH). Die Berechnungen stützen sich jedoch auf einen Zeitraum von 08:00 bis 18:00 Uhr (s. S. 5 der Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm - Fa. SD Kfz-Lackierung GmbH). Dem steht bereits entgegen, dass der Betrieb nach gutachterlicher Aussage anscheinend von 07:00 bis 20:00 Uhr betrieben wird (s. S. 15 der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005). Hieraus ergibt sich, dass Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach 6.5 TA Lärm nicht gutachterlich betrachtet werden, welche gemäß Baugenehmigung jedoch zu berücksichtigen gewesen wären.

Lärmmessungen ersetzen die genehmigte Nutzung nicht, sondern verfolgen den Sinn darüber Aufschluss zu geben, welche Geräuschimmissionen die Genehmigung bei realistischer Betrachtungsweise zulässt (vgl. OVG NRW 2 A 3010/11, Urteil vom 15. Mai 2013). Damit wird die dem Betrieb per Baugenehmigung zugestandene Nutzung nicht hinreichend beachtet.

Aus Sicht der Kammer wird des Weiteren, wie bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragen, der Schutzanspruch des geplanten Alten- und Pflegeheims zu gering bewertet. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass es sich um eine krankenhausähnliche Pflegeeinrichtung handelt (s. S. 13 Planbegründung). Dies steht im Gegensatz zur Aussage im schalltechnischen Gutachten, nach der die Stadt Oberhausen ein Allgemeines Wohngebiet plant bzw. die Immissionswerte für ein solches annimmt (S. 5 der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005). Damit wäre auch der nach TA Lärm vorgesehene Lärmrichtwert von 45 dB(A) am Tage im Gegensatz zu 55 dB(A) in einem Allgemeinen Wohngebiet einzuhalten. 10 dB(A) entsprechen einer subjektiv empfundenen Verdopplung der Lautstärke. Hilfreich erschiene diesbezüglich ebenfalls eine Darstellung der Pflegezimmer und der Wohnungen. Ggf. ergäbe sich aus der Anordnung der Räumlichkeiten, dass die Pflegezimmer nicht als Immissionspunkte in Frage kommen. Vielmehr erhöht der Vorschlag des Gutachters bezüglich der Abwendung von Verkehrslärm, nach welcher Wohnräume nicht zur Duisburger Straße ausgerichtet sein sollen, die Gefahr, dass die Wohn-/Pflegeräume nach Osten in Richtung des Kfz-Betriebes ausgerichtet werden (s. S. 11 der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005).

Aus Sicht der Kammer wurde im Schallgutachten ein Emissionswert von 49 dB(A)/m für Kleintransporter, welche die Kfz-Werkstatt beliefern, angenommen. In anderen der Kammer vorliegenden Gutachten wurde ein Wert von 50 dB(A)/m angesetzt. Möglicherweise entspricht auch diese Annahme nicht einer worst-case-Betrachtung. Abladevorgänge blieben ihres Erachtens unberücksichtigt.

Nach Berechnung des Gutachters für Gewerbelärm liegen die Immissionswerte 16 dB(A) unter Richtwert. Würden Richtwerte für Pflegeanstalten, Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sowie die genehmigten Emissionen angesetzt, ergäbe sich möglicherweise ein anderer Sachverhalt. Nach ihrer Ansicht muss dem Betrieb unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten dann noch ein Entwicklungsspielraum eingeräumt werden. Das vorliegende Gutachten entspricht ihres Erachtens zum einen nicht einer worst-case-Betrachtung und zum andern auch nicht der geltenden Bau-/Nutzungsgenehmigung des Betriebes.

Auf das Plangebiet einwirkende Geruchsimmissionen

O.g. Handwerksbetrieb verfügt über einen Lackierstand mit Abluftanlage. Auflage der Genehmigung ist, dass die Öffnung der Luftabführung mind. 3 m über First des Betriebes liegt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Nach TA Luft ist bei geringen Emissionsmassenströmen sowie in den Fällen, in denen nur innerhalb weniger Stunden des Jahres aus Sicherheitsgründen Abgase emittiert werden, "die in der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe November 1980) oder in der Richtlinie VDI 2280 Abschnitt 3 (Ausgabe August 1977) angegebenen Anforderungen sinngemäß so anzuwenden, dass eine ausreichende Verdünnung und ein ungestörter Abtransport der Abgase mit der freien Luftströmung sichergestellt sind" (TA Luft 5.5.2). Es handelt sich folglich um Mindestanforderungen. Diesen Maßstab zugrunde gelegt sind gemäß VDI 2280 Abschnitt 3 folgende Schornsteinhöhen einzuhalten:

- 3 m über First eines Giebeldaches,
- 5 m über Flach- und Shed-Dächern,
- 5 m über Firsthöhe der Wohngebäude in 50 m Umkreis

Die umgebende Bebauung ist derzeit nicht bestimmend für die Schornsteinhöhe. Mit der Planung des Alten- und Pflegeheims ändert sich der Sachverhalt, da das neugeplante Gebäude in o. g. Radius hineinrückt. Der Schornstein des Kfz-Betriebes müsste entsprechend um 2 m erhöht werden, wenn der Dachfirst des neugeplanten Gebäudes gleich dem Dachfirst der Schule wäre. Des Weiteren sollte "bei besonderen, nachbarschaftsbedeutsamen Fällen" (VDI 2280) die Schornsteinhöhe nach den Regelungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bestimmt werden. Das bedeutet, dass zu prüfen gewesen wäre, inwiefern die neue Nutzung mit der gewerblichen Nutzung vereinbar ist und, ob eine Erhöhung des Schornsteins notwendig und umsetzbar ist. Falls eine Erhöhung nicht umsetzbar wäre, könnte auf die Einzelfallregelung nach Punkt 5 der GIRL abgestellt werden. Danach ist bei bestehenden Betrieben, die Geruchsimmissionen verursachen, vom Belästigten eine höhere Geruchseinwirkung hinzunehmen. Dem steht der nach Ansicht der Kammer der besonders hohe Schutzanspruch der Patienten entgegen.

Laut S. 24 der Planbegründung wird die Oberkante des höchsten zu öffnenden Fensters im Staffelgeschoss des geplanten Neubaus auf einem "Niveau von 11,8 m" liegen. Die Formulierung erscheint nicht konkret ("Niveau"). Zudem ist in den o. g. genannten Normen der First und nicht die Oberkante des höchsten Fensters Bezugspunkt. Schlussendlich sollte dieser Umstand in den textlichen Festsetzungen aufgeführt sein, um gegenüber dem Bauherrn Wirksamkeit zu entfalten. Eine Nennung in der Begründung ersetzt nicht eine Festsetzung im Plan.

Bei bestehendem Planentwurf bestünde für den Kfz-Betrieb die Gefahr, nachträgliche bauordnungsrechtliche Auflagen nach § 17 BImSchG Abs. 1 Nr. 2 hinnehmen zu müssen.

Vereinfachtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Vor o. g. Hintergrund erscheint die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wahrscheinlich. Aus Sicht der Handwerkskammer hätte sich im Rahmen der überschlägigen Vorprüfung der Verdacht aufdrängen müssen - insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm handelt und der Gewerbebetrieb in unmittelbarer Nähe liegt.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen erscheint der Handwerkskammer die Sachlage nicht ausreichend ermittelt. Die angesprochenen Punkte sollten nachgearbeitet und im Plan Festsetzungen mit dem Ziel der Konfliktvermeidung festgesetzt werden. Nach unserer Ansicht kommen insbesondere in Betracht:

- Verbot von Pflegezimmern in Richtung Kfz-Betrieb im Bebauungsplan oder Verwendung der Richtwerte für Pflegeeinrichtungen im Schallgutachten für die geplante Bebauung.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Prüfung der Einhaltung der Lärmwerte (WA oder Pflegeeinrichtung, s.o.) zu Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit im Schallgutachten vor dem Hintergrund der genehmigten Nutzung.
- Ggf. Rücknahme des Baufensters aus dem 50 m-Radius der Abluftanlage der Lackierkabine der SD Kfz-Lackierung GmbH oder - bei technischer Machbarkeit – Übernahme der Kosten für eine Erhöhung der Anlage durch den Bauherren gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.
- Erstellung eines Geruchgutachtens, welches den Schutzanspruch der Patienten bestimmt, die Belastung der Patienten nach GIRL berechnet und daraus Aussagen zur notwendigen Höhe des Schornsteins des Kfz-Betriebes trifft.

Der Stadt war oben genannter Sachverhalt, insbesondere hinsichtlich der Geruchsbelastung, bekannt. Bei Genehmigung der Lackieranlage wurde o. g. Verfahren zur Ermittlung der Schornsteinhöhe angewendet, welches bei der vorliegenden Planung nun keine Beachtung fand. Nach Ansicht der Handwerkskammer liegt ein beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einschätzung der Schallimmissionen im Plangebiet

Gemäß der Baugenehmigung vom 27.06.2003 (Aktenzeichen 02025-02-01) ist für den Kfz-Betrieb eine Betriebszeit werktags von 08:00 - 18:00 Uhr festgelegt worden. Soweit im vorliegenden Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005, Auswirkung des Umgebungslärms auf das Vorhaben vom 20.12.2016) auf Seite 15 versehentlich eine andere genehmigte Betriebszeit genannt wurde, ist diese korrigiert worden.

Der Lärmgutachter (Ing.-Büro für techn. Akustik und Bauphysik aus Dortmund) hat aufgrund der Einwendung der Handwerkskammer entsprechende Nachberechnungen durchgeführt und mit Datum vom 26.09.2017 eine ergänzende Stellungnahme erarbeitet. Diese ist der Begründung als Anlage 10 beigefügt. Danach ist zu erkennen, dass auch bei einem fiktiv angesetzten Maximalbetrieb (von 06.00 bis 22.00 Uhr) und bei Berücksichtigung u. a. einer längenbezogenen Schalleistung für kleine Transporter von L_{WA} = 50 dB(A)/m und der Schalleistung eines Gabelstaplers der Geräuschimmissions-Richtwert für Allgemeines Wohngebiet (WA) um mehr als 12 dB(A) unterschritten wird. Selbst bei der Annahme, es handle sich um ein reines Pflegeheim mit einem Richtwert von 45 dB(A) tags, würde dieser Richtwert unterschritten. Damit ist erneut nachgewiesen worden, dass eine Verträglichkeit gewährleistet ist und der Kfz-Betrieb über den derzeitigen Stand hinaus noch Entwicklungspotenzial besitzt.

Auf das Plangebiet einwirkende Geruchsimmissionen

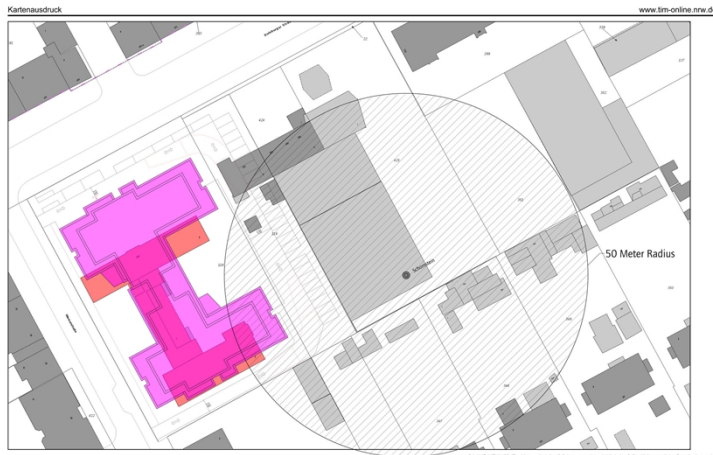
In der Genehmigung zur Errichtung einer Spritzkabine in der vorhandenen Werkshalle am 27.06.2003 ist u. a. folgende Auflage enthalten:

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

Anhand eines Luftbildes der Stadt Oberhausen aus dem Jahre 2016 wurde die Lage des Schornsteins erneut geprüft und in die nachfolgende Katasterkarte übertragen. Auch der

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

1065 Umkreis von 50 m ist eingezeichnet. Danach ragt die Josefschule (orange Darstellung) als
1066 höchstes Gebäude ca. 5 m in diesen Umkreis hinein.
1067
1068



Schornstein des Kfz-Betriebs mit 50 m-Radius (Lage gemäß Luftbild der Stadt Oberhausen aus 2016)

1069
1070
1071
1072 Insgesamt ergibt sich für den Südost-Flügel der Schule eine Gebäudehöhe (Gelände - First)
1073 von rd. 11,8 m. Entsprechend der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung muss der Schornstein für
1074 die Spritzkabine somit über eine Höhe von 14,8 m über Flur verfügen.
1075

1076 Die Oberkante des höchstgelegenen Fensters des geplanten Altenwohn- und Pflegeheims
1077 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1) soll max. 11,8 m über derzeitigem Gelände-
1078 niveau liegen.
1079

1080 Der Anregung bezüglich einer entsprechenden Höhenfestsetzung im Plan wurde gefolgt. So
1081 enthält der Bebauungsplan nunmehr folgende textliche Festsetzung G:
1082

1083 *Im WA1-Gebiet wird die Höhe der Oberkante des Dachs auf max. 45,4 m über Normalhöhennull*
1084 *(NHN) beschränkt. Eine Überschreitung durch eine Attika um max. 0,5 m ist zulässig. Die Höhe*
1085 *der Oberkante des höchstgelegenen Fensters wird auf max. 44,7 m ü. NHN begrenzt.*
1086

1087 Die Oberkante des höchstgelegenen Fensters ist somit auf max. 11,8 m über derzeitigem
1088 Geländeniveau limitiert.
1089

1090 Aufgrund

- 1091
- 1092 ■ der Lage am äußersten Rand des beauftragten 50-m-Radius,
- 1093 ■ der gegenüber dem Bestand nur unwesentlich höheren Neubebauung mit den höchsten
- 1094 zu öffnenden Fenstern maximal auf Firsthöheniveau der ehemaligen Josefschule und
- 1095 ■ der vorherrschenden südwestlichen Windrichtung
1096

1097 ist bei Einhaltung der genehmigungsrechtlichen Auflagen für die Abluftanlage des Kfz-Betriebes
1098 (Schornsteinhöhe mind. 3,0 m über Dachfirst der Josefschule und somit ca. 14,8 m über
1099 Geländeniveau) eine Beeinträchtigung des geplanten Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet
1100 (WA1) durch Gerüche u. a. auch wegen der vorherrschenden südwestlichen Windrichtung, nicht
1101 zu erwarten. Diese in Kapitel E 8 der Begründung vertretende Einschätzung und die Einhaltung
1102 der Anforderungen der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) werden, auch für den Fall der
1103 maximal möglichen Ausweitung der Betriebszeit des Kfz-Betriebes (06:00-22:00 Uhr an sechs
1104 Tagen in der Woche), durch ein Geruchsmissionsgutachten der Peutz Consult GmbH vom
1105 12.10.2017 ausdrücklich bestätigt. Das Gutachten ist als Anlage 11 der Begründung beigelegt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Eine Erhöhung des Schornsteins über das in der Baugenehmigung definierte Maß ist damit nicht notwendig.

Vereinfachtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, wenn der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 732 (Wiedernutzbarmachung eines ehem. Schulgrundstückes) ist dies zweifellos gegeben.

Im vorliegenden Fall beträgt die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, unter Berücksichtigung der nach der textlichen Festsetzung A 3 maximal zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze und Zufahrten, 5.690 m². Damit wird der nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB definierte Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 des aktuellen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Des Weiteren bestehen keine 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).

Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen für den Bebauungsplan Nr. 732 somit in vollem Umfang vor.

Im beschleunigten Verfahren wird zwar unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, die umweltrelevanten Belange sind dennoch im Rahmen des Verfahrens zu berücksichtigen. Dies ist, wie man u. a. den o. g. Ausführungen unschwer entnehmen kann, ausführlich geschehen.

Insofern ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB rechtlich nicht zu beanstanden.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme überwiegend stattzugeben.

Zu V.B 4 Industrie- und Handelskammer zu Essen 45117 Essen

Die Industrie und Handelskammer verweist im Hinblick auf die an das Plangebiet angrenzenden Mitgliedsunternehmen auf ihre Eingabe vom 24.02.2017 (siehe zu V.A 3).

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu V.A 3.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu V.B 5 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr**

Die RWW hat mitgeteilt, dass sie gegen den genannten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken hat. Sie geht davon aus, dass ihre vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Auf dem Grundstück der Josefschule befindet sich ein RWW-Trinkbrunnen. Sollten Arbeiten im Bereich des Brunnens geplant sein, bittet sie vorab um Kontaktaufnahme.

Sie verweist auf den beigefügten Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen ihrer vorhandenen Versorgungsleitungen und bittet bei Baumaßnahmen im Bereich ihrer Anlagen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft unbedingt zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Auswirkungen auf die Leitungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Der Umgang mit dem Trinkwassernotbrunnen 11/45 wird rechtzeitig mit der Feuerwehr (siehe auch Hinweis Nr. 6 im Bebauungsplan) und der RWW abgestimmt.

Die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei anstehenden Baumaßnahmen ist verpflichtend.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu V.B 6 Thyssengas GmbH
Postfach 10 40 42
44040 Dortmund**

Die Thyssengas GmbH verweist auf ihre Eingabe vom 31.01.2017 im Rahmen der 1. Beteiligung, die ihre Gültigkeit behält (siehe zu V.A 4).

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu V.A 4.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu V.B 7 SD Kfz-Lackierung GmbH
Herrn Sönmez
Duisburger Straße 188
46049 Oberhausen**

Die Eingabe entspricht im Wortlaut der Eingabe der Handwerkskammer Düsseldorf (siehe zu V.B 3).

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu V.B 3.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme überwiegend stattzugeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VIII. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

**Zu V.C 1 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf**

Zunächst beurteilt die Handwerkskammer positiv, dass weitergehende Untersuchungen bezüglich der Geruchsimmissionen angestellt wurden. Gemessen an der Richtlinie VDI 2280 hält sie fest, dass der Dachfirst des Pflegeheims noch 0,7 m zu hoch ist. Die Oberkante eines Fensters kann nie Bemessungsgrundlage für die Erstellung von Plänen/Genehmigung von Vorhaben sein, da es in den regelnden Richtlinien immer um eine Abführung von Gerüchen in den freien Luftstrom geht. Vor Gebäuden entstehende Verwirbelungen können dazu führen, dass Gerüche auch in tieferliegende Stockwerke gelangen.

Das Geruchsgutachten bescheinigt, dass die Orientierungswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten werden. Dies ist insbesondere auf die Position der Lackiererei auf der Lee-Seite des geplanten Altenwohn- und Pflegeheims zurückzuführen.

Die Stadt Oberhausen steht aus ihrer Sicht zukünftig in der Pflicht, die im Planverfahren angewendete Argumentation ggf. auch gegenüber Beschwerdeführern zu vertreten. Für die Zukunft regt sie weiterhin an, die den Trägern öffentlicher Belange in Bebauungsplanverfahren bereitgestellten Unterlagen auch den betroffenen Betrieben zukommen zu lassen, insbesondere wenn diese im Verfahren bereits eine Stellungnahme abgegeben haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation ist am 12.10.2017 ein Gutachten der Peutz Consult GmbH erstellt worden. Wesentliche Grundlage des Gutachtens ist die Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 - vom 05.11.2009.

Bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften sind die in dieser Richtlinie beschriebenen Regelungen zu beachten, um sicherzustellen, dass bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen und bei den daraus ggf. folgenden Anforderungen an Anlagen mit Geruchsemissionen im Interesse der Gleichbehandlung einheitliche Maßstäbe und Beurteilungsverfahren angewandt werden.

Auch die Rechtsprechung hält die GIRL für eine nicht zu beanstandende Bewertungs- und Entscheidungshilfe:

„Die GIRL kann bei der tatrichterlichen Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsbelastungen als Orientierungs- bzw. Entscheidungshilfe herangezogen werden. Sie enthält technische Normen, die auf den Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insofern die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten generellen Sachverständigengutachten haben“ (OVG NRW, Urteil vom 29.10.2010 – 2 A 1475/09 -).

Für Wohngebiete dürfen gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie insgesamt 10 % der Jahresstunden mit Geruch an einem Immissionsort vorliegen (IG=0,10). Das o. g. Gutachten (s. Anlage 11 der Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass u. a. wegen der vorherrschenden südwestlichen Windrichtung dieser Grenzwert, auch für den Fall der maximal möglichen Ausweitung der Betriebszeit des Kfz-Betriebes (06:00-22:00 Uhr an sechs Tagen in der Woche), nicht überschritten wird. Das geplante Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird somit bei Einhaltung der genehmigungsrechtlichen Auflagen für die Abluftanlage des

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Kfz-Betriebes (Schornsteinhöhe mind. 3,0 m über Dachfirst der Josefschule und somit ca. 14,8 m über Geländenniveau) durch Gerüche der Lackiererei nicht beeinträchtigt.

Die Begrenzung der Höhe für die Oberkante des höchstgelegenen Fensters im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wurde auf Anregung der Handwerkskammer vorgenommen (s. auch zu V.B 3). Es ist richtig, dass die Oberkante eines Fensters nie Bemessungsgrundlage für die Festsetzung von Vorhaben zur Vermeidung von Geruchsbelastungen sein kann, da es in den regelnden Richtlinien immer um eine Abführung von Gerüchen in den freien Luftstrom geht. Allerdings ist gemäß den gutachterlichen Aussagen auf Basis der Geruchsimmissionsrichtlinie, die schlüssig und nachvollziehbar sind, keine unzumutbare Geruchsbelastung durch den Lackierbetrieb für das geplante Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) zu erwarten. Eine dahingehend weitere Betrachtung bzw. eine Erhöhung des Schornsteins über das in der Baugenehmigung definierte Maß oder eine Reduzierung der geplanten Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) ist damit nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 17.10.2017 ist im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB auch der Geschäftsführer des östlich angrenzenden Kfz-Betriebes beteiligt worden. Dieses Schreiben war inklusive der beigelegten Anlagen inhaltsgleich mit dem Schreiben an die Träger öffentlicher Belange. Insofern waren auch ihm die Argumente für die Verträglichkeit seines Betriebes mit dem geplanten Altenwohn- und Pflegeheim bekannt. In dem Schreiben wurde ebenfalls ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erstellten Gutachten im Internet unter der Adresse www.o-sp.de/oberhausen/start.php verfügbar sind oder, sollte ein Download nicht möglich sein, auf Wunsch zugeschickt werden. Die Stadt Oberhausen hat den betroffenen Betrieb damit in gebotener Weise informiert.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme überwiegend stattzugeben.

Zu V.C 2 Industrie- und Handelskammer zu Essen 45117 Essen

Die Industrie- und Handelskammer hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung. im Übrigen verweist sie auf ihre Stellungnahme vom 25.08.2017 (siehe zu V. B 4 bzw. V.A 3).

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu V.A 3.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu V.C 3 SD Kfz-Lackierung GmbH Herrn Sönmez Duisburger Straße 188 46049 Oberhausen

Die Eingabe entspricht im Wortlaut der Eingabe der Handwerkskammer Düsseldorf (siehe zu V.C 1).

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu V.C 1.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme überwiegend stattzugeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VIII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 732 rechtskräftig.

IX. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße - als Satzung.

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: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan

Die umfangreichen Anlagen 1-11 zur Begründung (Verkehrs-, Artenschutz-, Boden-, Lärm- und Geruchsgutachten, Checkliste Klimaschutz sowie die Schutzanweisung für Gasfernleitungen) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-4-10 - Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.