

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.

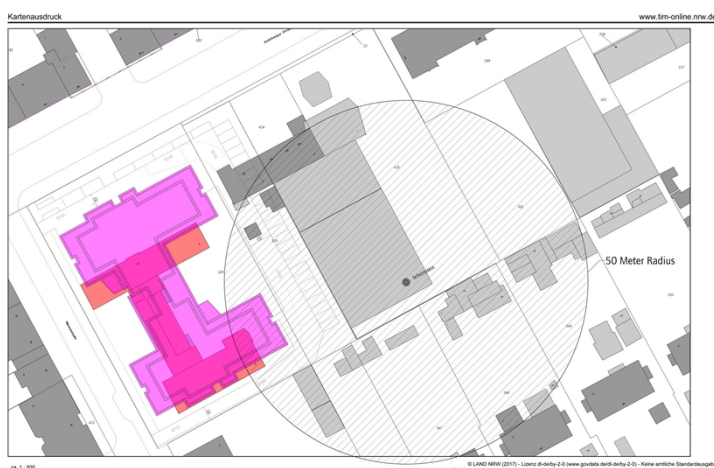
Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3128-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 Josefschule (orange Darstellung) sowie ein Teil der Wohnbebauung im Süden. Ferner ist das Wohngebäude Duisburger Straße 194 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.

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 beigelegt 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 Altablagerung 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 Altablagerung 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 Kinderspielbereichen 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

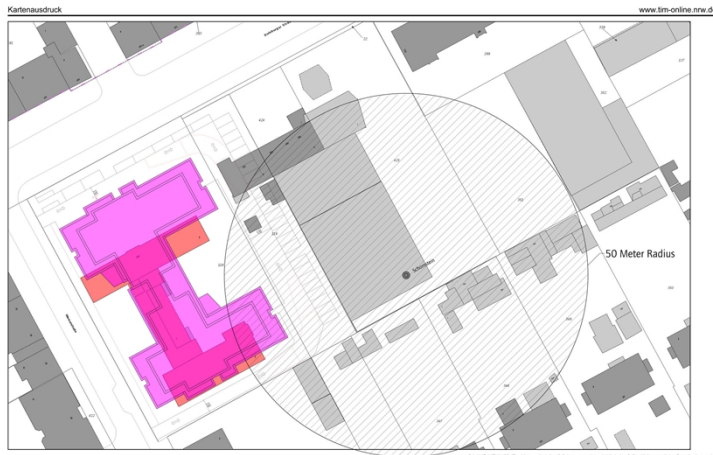
In der Genehmigung zur Errichtung einer Spritzkabine in der vorhandenen Werkshalle am 27.06.2003 ist u. a. folgende Auflage enthalten:

*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



1069 Schornstein des Kfz-Betriebs mit 50 m-Radius (Lage gemäß Luftbild der Stadt Oberhausen aus 2016)
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 Geruchsimmissions-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 Geruchsimmissionsgutachten 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.

Bebauungsplan Nr. 732

(gemäß § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren)



Wernerstraße /
Duisburger Straße

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Oberhausen
Maßstab 1:500

Am 05.09.2016 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen dieses Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 28.02.2017

Der Oberbürgermeister

I.V.

Beigeordnete

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen, 28.02.2017

Beigeordnete

Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster

Angefertigt:
Oberhausen, 28.02.2017
Ergänzt am 17.10.2017

Beigeordnete

Für die städtebauliche Planung:
Oberhausen, 28.02.2017

Beigeordnete

FB 5-120 - Verbindliche Bauleitplanung -
AIA I.A.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch einseitig.

Oberhausen, 28.02.2017

Beigeordnete

Bereichsleiter Bauleitplanung, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Angefertigt:
Oberhausen, 26.06.2017

Beigeordnete

Dieser Bebauungsplanurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.07.2017 bis 25.09.2017 öffentlich ausgestellt.

Oberhausen, 28.02.2017

Beigeordnete

Bereichsleiter Bauleitplanung, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Angefertigt:
Oberhausen, 26.06.2017

Beigeordnete

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 28.02.2017 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem 1. April 2017, 5-4 Bauleitplanung, Wohnungswesen, Denkmalschutz, Technische Rathaus-Straße, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen,

Beigeordnete

Angefertigt:
Oberhausen, 26.06.2017

Beigeordnete

Kennzeichnung

Bergbau gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

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

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die beiden Flurstücke Nr. 118 und 119 sind Teil einer Altlastenlagerung, die aus Bauschutt, Boden, Asche und Schlacke besteht und bis zu 3 m mächtig ist. Aufgrund vorgesehener Belastungen der Anrainer sind alle zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzeltbare Bodenschichten) zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine ausreichende Abdeckung mit Bodenerde, die die Voraussetzungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) erfüllt, zu sichern. Die Mindestabdeckung beträgt in Grünanlagen wenigstens 35 cm, in Hausgärten wenigstens 60 cm und in Kinderspielflächen wenigstens 35 cm, jeweils über einer unverfestigten Grabschicht.

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Hinweise

1. Schutzmaßnahmen für Pflanzenbestände

Zur Sicherung der im Plangebiet zum Erhalt vorgesehenen Fläche sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 19202 und RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuleiten. Beschädigte Spornäste oder freilegende Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abzufragen zu lassen.

2. Bodenunde

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Aufsuchen archäologischer Bodendenkmäler ist die Untere Denkmalbehörde, Auguststraße 3 + 5 in 46059 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Bodenschutz

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgerecht überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von ausgehauenen Anschlupfmaterialien, den Eignungsnachweis für einbaubares Bodenerde, zur Herstellung durchwurzelter Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) und DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2).

4. Artenschutz

Die Koordination und Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, die gemäß Artenschutzrechtliche Prüfung (Abschlussbericht 05.09.2016 durch das BIR-Plan) aus Duisburg; siehe Anlage 2 der Begründung) benannt sind, sind durch eine „Ökologische Bauleitung“ fachlich zu begleiten und ggf. mit der eigenen Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Für Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oberhausen die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die entsprechenden Planungen sind mit dem Fachbereich 5-6-40 „Schlüsselstelle WBO- und der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH abzustimmen.

6. Trinkwasserbrunnen 114/45

Innerhalb des WA1-Gebietes befindet sich der Trinkwasserbrunnen 114/45. Der Umgang mit dem Notbrunnen ist rechtzeitig mit dem Bereich 6-1 „Feuerwehr abzustimmen.

7. Kampfmittelbefunde

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst folgende Maßnahmen ergreift:

• Überprüfung des Baugeländes, insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche mit keramografischen Verfahren.

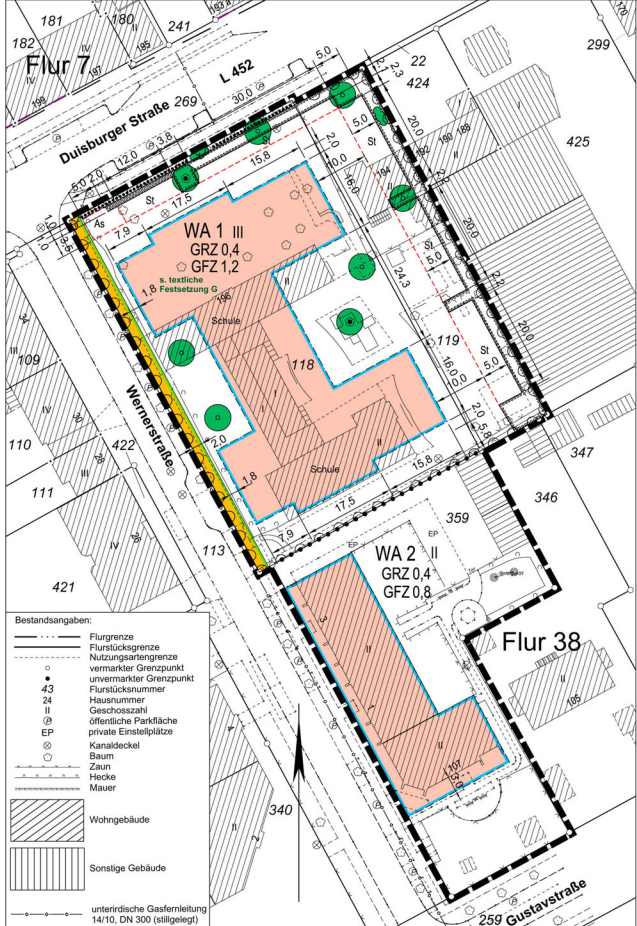
• Vor Durchführung evtl. erforderlicher Bohrungen (z. B. bei Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrbohrer übernimmt dann der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Borplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Eine rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) des Fachbereichs „Allgemeine Ordnungsangelegenheiten, Kampfmittelbeseitigung“ der Stadt Oberhausen unter den Durchwahlnummern 0208 / 825-2500 oder -3050 ist anzugehen.

Bohrungen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird, in diesem Fall nur beim Fund von Kampfmitteln ist unverzüglich die Ordnungsbehörde (Tel. 0208 / 825-1) oder bei Unversehrtheit der Ordnungsbehörde die Polizei-behörde (0208 / 826-0) zu informieren.

• Um die vorgenannte Überprüfung durchführen zu können, ist das Baugelände (oder die zu überbauende Fläche) bis auf gewachsenen Boden abzuschieben, bzw. die Probebohrungen vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um Arbeiten vorbereitender Art, die bauseits zu Lasten des Grundstückseigentümers durchzuführen sind. Zweckmäßigerweise sollte diese Überprüfung, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen mit Baubeginn vorgenommen werden. Dieser ist rechtzeitig (etwa eine Woche vorher) unter der Durchwahlnummer 825-2500 oder 825-3050 mitzuteilen.

8. Stillgelegte Gasferntleitung der ThyssenAG GmbH

Entlang der westlichen und nördlichen Planungsgebietes verläuft die unterirdische, stillgelegte Gasferntleitung LN: 014/01/0001 der ThyssenAG GmbH (s. Planzeichnung). Die als Anlage 8 der Begründung beigefugte „Allgemeine Schutzanweisung für Gasferntleitungen (inkl. Begleitbäume) der ThyssenAG GmbH (TG)“ ist zu beachten.



Festsetzungen gemäß BauVO und BauGB

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauunterschiedsverordnung -BauUV-)

WA Allgemeine Wohngebiete (überbaubare Fläche)
(§ 4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

III maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)

Baugrenze

Verkehrswegflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Stauden
(s. textl. Festsetzung D 3)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen: Bäume
(s. textl. Festsetzung D 3)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Ligusterhecke

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplatz

As Abfallstandort

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
(§ 1 Abs. 4 BauVO)

Textliche Festsetzungen

A. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Gartenüberbaue bis zu 2,5 m und

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen

• Terrassen als Gebäudeteile des Hauptgebäudes der Baugruppen um bis zu 3 m, oder

• Balkone als Gebäudeteile des Hauptgebäudes der Baugruppen um bis zu 2,5 m und

• Vordächer als Gebäudeteile des Hauptgebäudes der Baugruppen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Durch Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die die Baugruppen demnach zulässigweise überschreiten, darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(§ 17 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO)

3. Durch die Errichtung der Stellplätze und deren Zufahrt sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO festgelegte Grenze überschritten werden, maximal bis 0,8.
(§ 19 Abs. 4 BauVO)

B. Stellplätze und Nebenanlagen

1. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauVO)

2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauVO)

C. Immissionsbeschränkung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005, Auswirkung des Umgebungsraums auf das Vorhaben, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, vom 20.12.2016 Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die für die Zuordnung maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind nach dem Anlage 5 der Begründung beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Die Umfassungsbauteile (Außenwände, Fenster, Dachflächen) von Neu-, Um- und Anbauten müssen zum Schutz vor schalltechnischen Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße (Rw, res) nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	Außenlärmräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
I	≤55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Rw res = berechnetes Schalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollläden + Lüftung u. dgl.)

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer als 45 dB(A) besitzen, müssen mit einer zusätzlich schalldämmten Lüftungseinrichtung mit einer Luftwechselrate von 20 m³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämmmaß (Rw, res) nicht beeinträchtigt wird.

Bei Außenlärmräumen von Wohnungen, Überwachungs- und Unterrichts- und ähnlichen Räumen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden im Lärmpegelbereich IV und/oder V besitzen sowie in Büroräumen, die nur über Fenster zu Fassaden im Lärmpegelbereich V verfügen, sind ebenfalls schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person garantieren. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (Rw, res) nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Eine Vorprüfung einer Beschreibung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz erforderlich werden. Unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, wonach die Anforderungen der Lärmschutzmaßnahme erfüllt sind, können die Anforderungen der Lärmschutzmaßnahme entfallen.

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46 042 Oberhausen

10.11.2017
- 10
10.11.2017
10.11.2017

**Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW**

Datum: 09.02.2017
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2017 - 50
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-45122

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 732, „Wernerstraße“
Ihr Schreiben vom 25.01.2017

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

das o.a. Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Hugo“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. 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.

Hauptsitz:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen, ist im Bereich der Planmaßnahme kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

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



Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Thomas Rützel)

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Stadt Oberhausen

Herrn Detlef Oberstraß
Fachbereich 5-4-10
Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne
46042 Oberhausen

Ihr Zeichen	F1.6/61
Unser Zeichen	III-1/Sch-Ur/hei
Ansprechpartner	Frau Schulte-Urlitzki
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-359
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	claudia.schulte-urlitzki@hwk-duesseldorf.de
Datum	28. Februar 2017

vorab per Email am 28.02.2017

Bebauungsplan Nr. 732 – Wernerstraße/ Duisburger Straße

hier: unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

mit Ihrem Schreiben vom 25. Januar 2017 baten Sie uns um Stellungnahme zu der oben genannten Bauleitplanung.

Wie wir den Planunterlagen entnehmen, sollen im Plangebiet im Wesentlichen die Voraussetzung für eine Wohnbebauung in Form eines Pflegeheims geschaffen werden. Festgesetzt werden sollen dazu v.a. allgemeine Wohngebiete. Das derzeitige Planungsrecht weist am Standort Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule aus (B-Plan Nr. 106). In Folge einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist am Standort eine Wohnbebauung genehmigt worden.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf einen Mitgliedsbetrieb aufmerksam machen, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Plangebiet befindet und der auch in den Planunterlagen erwähnt wird. Es handelt sich hierbei um eine Kfz-Lackiererei an der Duisburger Straße 188. Die Belange des Handwerks sind demnach durch die Planung berührt.

Wir nehmen zur Planung insoweit Stellung, als wir das geplante Vorhaben hinsichtlich der Standortssicherheit des genannten Betriebes kritisch sehen:

Wie wir den Planunterlagen und der schalltechnischen Untersuchung entnehmen, 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 Geräuschemissionsrichtwerte 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 uns aufgrund unterschiedlicher Gesichtspunkte nicht nachvollziehbar, weshalb Konflikte zwischen handwerklichen/ gewerblichen Nutzungen mit der sehr sensiblen Nutzung „Pflegereinrichtung“ mit der gelieferten Begründung nicht per se ausgeschlossen werden können:

Zunächst haben wir 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 i.S.d. TA Lärm handelt. Für eine Pflegeanstalt wäre dann für den entsprechenden Bereich der Planung ein Immissionsrichtwert von 35 dB(A) tags und 45 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 UND FIESELER in ihrem Kommentar zur 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 35 dB(A) tags und 45 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 Lackierbetrieb überhaupt vereinbar wäre – lassen Planbegründung und schalltechnisches Gutachten gänzlich vermissen und sich unseres Erachtens zwingend nachzuholen.

Des Weiteren wurden unseres 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 vorliegenden 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 B-Plan, 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.

Fazit:

Wir können die Planung nur dann mittragen, sofern im weiteren Planverfahren eine sachgerechte Auseinandersetzung mit unseren 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 Immissions-
schutzaufgaben konfrontiert sieht. Der Betriebsstandort ist in seiner jetzigen Form und seiner per-
spektivischen Entwicklung zu erhalten und zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF



Claudia Schulte-Urlitzki

Standortberaterin
Bauleitplanung/Stadtentwicklung



Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Telefax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Herrn Oberstraß
46042 Oberhausen

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Tel. 02 01.18 92-0
Fax 02 01.20 76 66

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Kto. 276 600

IBAN: DE43 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPSEDE33XXX

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 732 –
Wernerstr./ Duisburger Str.**

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

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

Allerdings weisen wir nachdrücklich auf zwei Punkte hin:

Gemäß § 1 Abs. 7 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 unseren Unterlagen zwei
Mitgliedsunternehmen, welche von einer Festsetzung als allgemeines Wohn-
gebiet überplant werden. Dabei handelt es sich um Unternehmen der Bran-
chen „Flachdruck /Offset-Druck“ (Gustavstr. 107) sowie „Promotion/ Propa-
gandisten“ (Wernerstraße 3). Für diese Unternehmen ist grundsätzlich si-
cherzustellen, dass die betroffenen Standorte gesichert werden und eine
Fortentwicklung möglich bleibt. Sofern diese Unternehmen nicht im Sinne
von § 13 BauNVO planungsrechtlich am Standort gesichert werden können,
sollte nach unserer 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 Plange-
biets zahlreiche Unternehmen, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Pla-
nung 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- u.
Trockenbau“, „Instandhaltung u. Reparatur v. Kraftwagen“, „Maler- u. La-

Datum
24.02.2017

Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-4-10/Ob

Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleineicken

E-Mail
verkehr@essen.ihk.de

Von
0201 1892-281

Fax
0201 1892-335



2/2

ckierergewerbe" sowie „EZH m. gebrauchten Kraftwagen". Für diese Unternehmen und insbesondere die an das Plangebiet östlich unmittelbar angrenzenden Betriebe muss ein uneingeschränkter Betriebsablauf sowie eine mögliche Fortentwicklung am Standort gewährleistet bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

i. A.



Dipl.-Ing. Daniel Kleineicken

Referent Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur, Geoinformation

GB II – Industrie, Raumordnung, Verkehr

2/2

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
46042 Oberhausen

73
Stadt Oberhausen
Dezernat 4
Bereich 5-4-10
- 1. FEB. 2017
Eingang:
Fachbereich:

**Liegenschaften und
Geoinformation/ Dokumentation**

Ihre Zeichen 5-4-10/Ob
Ihre Nachricht 25.01.2017
Unsere Zeichen N-L-D/Ho 2017-TÖB-0071
Name Frau Hoffmann
Telefon +49 231 91291-2682
Telefax +49 231 91291-2266
E-Mail Leitungsauskunft
@thyssengas.com

Dortmund, 31. Januar 2017

**1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 732
– Wernerstraße/Duisburger Straße gem. § 13 a BauGB
Thyssengasfernleitung LNr 014/010/000 (stillgelegt)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte stillgelegte Gasfernleitung LNr 014/010/000 der Thyssengas GmbH.

Beigefügt erhalten Sie einen Übersichtsplan im Maßstab 1: 2500.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
2. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Thyssengas GmbH

i. V. Radtke
i. V. Radtke

i. V. D. Hoffmann
i. V. Hoffmann

Telef. Rücksprache
m. E. Frau Hoffmann
am 06.02.2017:
Schutestreifen nicht
erforderlich! *AK*

Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Axel Botzenhardt
(Vorsitzender)
Bernd Dahmen

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFFXXX

USt.-IdNr. DE 119497635

Merkblatt 60.6

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

In vielen Fällen verläuft ein Begleitkabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen.

Leistungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten:

- 1.** Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne – wenn erforderlich mit Einmessungszahlen – werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert. In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.
- 2.** Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens – die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material. – sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
- 3.** Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.
- 4.** Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Merkblatt 60.6

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

5. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens – bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

6. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Eventuell geplante Baumstandorte sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

7. Wir bitten, uns – im beiderseitigen Interesse – bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, I 2414; zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009, I 2585.

Thyssengas GmbH

Liegenschaften und Geoinformationen, Dokumentation

44137 Dortmund

Emil-Moog-Platz 13

T +49 231 91291-2277

F +49 231 91291-2266

E leitungsauskunft@thyssengas.com

I www.thyssengas.com

Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)



Allgemeines

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Die Leitungen der TG haben einen Durchmesser bis maximal DN 1000 und werden mit einem Druck von bis zu PN 84 betrieben. Neben der Leitungen verläuft teilweise ein Begleitkabel in unterschiedlichen Abständen und teilweise mit geringerer Überdeckung. Damit der Bestand und der Betrieb der Leitungen nicht gefährdet bzw. behindert werden, muss die TG vor allen Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen rechtzeitig informiert werden. Der Bauausführende muss über aktuell bereitgestellte Bestandspläne zu den Gasfernleitungen der TG verfügen.

Der **DVGW-Hinweis GW 315** (Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten) **ist zu beachten**. (Bezugsquelle: Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Postfach 14 01 51, 53056 Bonn)

1. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.a.) in Abstimmung mit unserer Betriebsstelle festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für eigene Leitungen der TG, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen der TG sind unter Umständen in den Plänen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.
2. Der Bauunternehmer hat eine fachkundige Aufsicht zu stellen. Absperrrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich und betriebsbereit gehalten werden.
3. Gasfernleitungen sind grundsätzlich durch Handschachtung freizulegen. Der Einsatz von Baumaschinen im Bereich unserer Anlagen ist nur dann gestattet, wenn eine Gefährdung auszuschließen ist. Freigelegte Gasfernleitungen sind vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.
4. Werden bei Bauarbeiten trotz Erkundungen unvermittelt Gasfernleitungen oder Trassenwarnbänder der z.B. WFG / VEW / RWE / Thyssengas gefunden, so sind die Arbeiten an diesem Ort sofort einzustellen und kurzfristig der örtlich zuständige Ansprechpartner (siehe Stellungnahme der TG) oder die überwachende Betriebsabteilung zu verständigen.

5. Jede Beschädigung einer Gasfernleitung, auch die der Rohrumhüllung oder eines Kabels, ist wegen der unabsehbaren Folgeschäden unverzüglich der TG-Dienststelle zu melden. Zum Zwecke der Kontrolle bzw. der Beseitigung von Beschädigungen durch TG darf die Baugrube nicht verfüllt werden. **Wird versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden grundsätzlich unentgeltlich durch uns beseitigt.** Zum Zeitpunkt des Betretens der Baugrube durch TG-Personal bzw. durch ein von TG beauftragtes Unternehmen, hat die Baugrube den einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu entsprechen.

6. Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung; daher sofort

- a. Leitzentrale unter Telefon **01802 / 22 10 22** unverzüglich informieren
- b. alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
- c. Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden
- d. angrenzende Gebäude auf möglichen Gaseintritt prüfen, ggf. Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen (hierzu gehören u. a. Lichtschalter) bedienen
- e. Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern

Vor dem Wiederverfüllen freigelegter Gasfernleitungen ist der örtlich zuständige Ansprechpartner der TG zu informieren. Dabei sind Gasfernleitungen und Kabel vor jeglicher Beschädigung durch eine Sandbettung bzw. gleichwertigem Material zu schützen. Entfernte Trassenwarnbänder sind wieder einzubauen. Die vorgefundenen Straßenkappen, Steine und Pflasterungen sind entsprechend der Anweisung unserer Mitarbeiter ordnungsgemäß wieder einzubauen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist die „ZTV A-StB“ (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der gültigen Ausgabe zu beachten.

7. Für Arbeiten im Schutzstreifen gilt:

A. Zulässig im Schutzstreifen sind:

- A1. Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
- A2. Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
- A3. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
- A4. Waldbestände und Einzelbäume mit einem Abstand > 5m beiderseits der Leitungsaußenkanten. Die Standorte sind mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Vor Ausführung ist eine Abstimmung mit uns erforderlich.
- A5. Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchem Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)



B. Im Schutzstreifen genehmigungspflichtig sind:

- B1. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie z. B. Tiefenlockerungen und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
- B2. Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche.
- B3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen.
Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.
Bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen (z. B. größere Abstände oder Interessenabgrenzungsvertrag) notwendig.
- B4. Hinzukommende Schachtbauwerke (Kanal-, Kabelschächte usw.) sind nach Möglichkeit außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Ausnahmen durch entstehende Zwangslagen sind gemeinsam abzustimmen.
- B5. Bauen von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Sport- und Tennisplätzen.
- B6. Einbringen von Behältern (z. B. Öltanks).
- B7. Bodenab- und -auftrag, Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen.
- B8. Erdarbeiten mit Maschinen.
- B9. Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen.
- B10. Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern.
- B11. Bohrungen und Sondierungen.

C. Grundsätzlich nicht zulässig im Schutzstreifen sind:

- C1. Oberflächenbefestigung in Beton.
- C2. Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.
- C3. Errichten von Gebäuden*, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen.
- C4. Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Verkaufswagen) und Festzelten.
- C5. Lagern von schwertransportablen Materialien.
- C6. Anlegen von Futtermieten und massiven Futtersilos.
- C7. Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemisch aggressiven Produkten.
- C8. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

* § 2 Abs. 2 der Bauordnung NRW definiert Gebäude als „selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen (mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen, § 2 Abs. 1 Bauordnung), die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“.

Verhalten im Schadensfall

Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung

Vorläufige Maßnahmen an der Schadenstelle

Verständigung der Leitzentrale – Tel.-Nr.: 0 18 02 / 22 10 22

Absperrung der Schadenstelle in größerem Umkreis (20 bis 500 m), je nach Stärke des Gasaustrittes und Windverhältnissen



Personen aus dem Nahbereich entfernen, welche starken Schallimmissionen ausgesetzt sind.
Retter sollen Gehörschutz tragen.



Innerhalb der Absperrzone dürfen sich keine Zündquellen befinden, kein Autoverkehr, kein offenes Feuer, Rauchverbot, kein Handy

Offene Feuer löschen.

Löscharbeiten können sich nur auf die Umgebung beschränken.
Eventuell Räumen gasgefährdeter Wohn- oder Betriebsgebäude von Personen.
Nach Möglichkeit keine elektrischen Schalter betätigen.

Abwarten des Einsatztrupps der Thyssengas GmbH

Das Absperrung von Schiebern der Gasfernleitungen darf grundsätzlich nur durch den Einsatztrupp der Thyssengas GmbH oder deren Bevollmächtigte, sowie auf ausdrückliche Anweisung vorgenommen werden. Kontakthalten über Telefon mit der Leitzentrale bzw. der Betriebsabteilung.

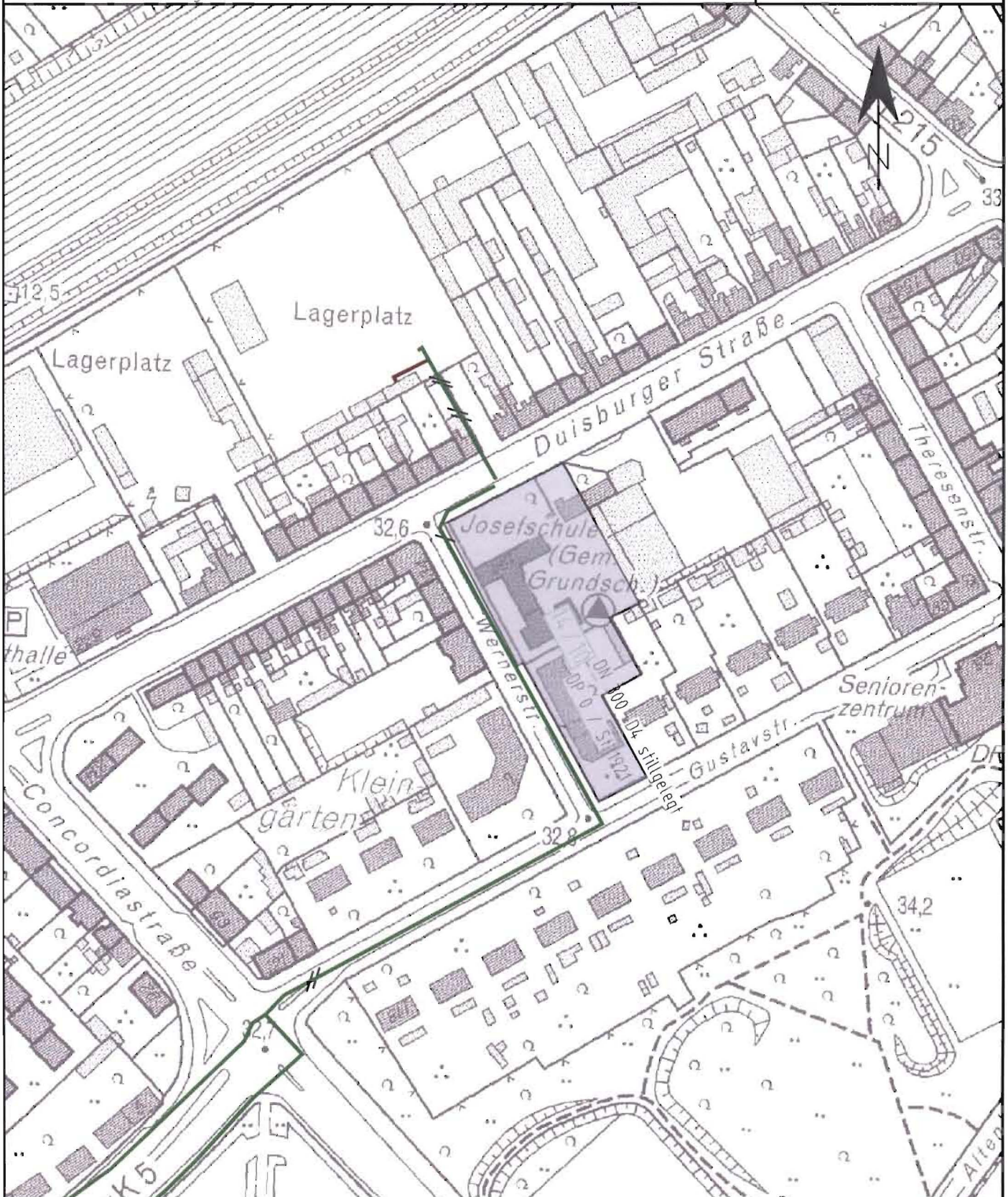
Löschen des brennenden Gases durch Thyssengas oder Feuerwehr

Gasfernleitungen

- Verwaltung Thyssengas GmbH
- stillgelegte Leitungsabschnitte
- - - geplante Gasfernleitungen
- - - Umbaumaßnahmen
- Verwaltung durch Dritte (siehe Antwortschreiben)

Kabel

- - - Fernmeldekabel
- - - KKS-Kabel



In diesem Übersichtsplan sind die Veränderungen des Gasfernleitungsnetzes nicht tagesaktuell nachgewiesen. Die Darstellung der Leitungstrassen ist den Maßstabsebenen entsprechend generalisiert. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.ä.) in Abstimmung mit unserer Betriebsstelle festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für eigene Leitungen der Thyssengas, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind unter Umständen in diesem Übersichtsplan nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Übersichtsplan

Anlage zum Schreiben

2017-TÖB-0071

Projekt:

Bebauungsplan 732

Ort / Straße:

Oberhausen, Wernerstraße / Duisburger Straße

Maßstab:

1:2500

Erstellt von:

Erstellt am:

27.01.2017



Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen	5-4-10/Ob
Ihre Nachricht	25.01.2017
Unsere Zeichen	DRW-S-LK-TM/Wu/112.220
Name	Gerhard Wullems
Telefon	0231438 -5787
Telefax	023143838 -5787
E-Mail	stellungnahmen@westnetz.de

Dortmund, 20. Februar 2017

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Hier: Bebauungsplan 732 – Wernerstraße/Duisburger Straße
110-kV-Hochspannungskabel Lirich – Limperheide, Bl. 1070

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der obigen Maßnahme liegt das im Betreff genannte Hochspannungskabel.

Zu Ihrer Orientierung übersenden wir Ihnen von dem Hochspannungskabel die Planunterlagen, aus denen Sie die Lage des Kabels entnehmen können.

Die genaue Lage und Tiefe des 110-kV-Hochspannungskabels ist ggf. durch Querschläge, Suchschlitze o. ä., festzustellen.

Unsere Zustimmung zu Ihrem Ausbau können wir nur dann geben, wenn im Sicherheitsbereich des 110-kV-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 können wir nicht zustimmen, da dieses Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.

Außerdem bitten wir darauf zu achten, dass folgende Mindestabstände zu dem Hochspannungskabel eingehalten werden:

	<u>bei Parallelführung[§]</u>	<u>bei Kreuzungen</u>
Gasleitungen	1,00 m	0,50 m
Wasserleitungen	1,00 m	0,50 m
Kabel	1,00 m	0,50 m
Kanal	1,00 m	0,50 m
Nachrichtenkabel	0,50 m	0,50 m
Fernwärmeleitungen	5,00 m	1,00 m

[§] beidseitig der Leitungsachse

Oberhausen_BI.1070_Vg.112.220

Westnetz GmbH

Florianstraße 15-21 · 44139 Dortmund · T +49 231 438-01 · westnetz.de · **Vorsitzender des Aufsichtsrates** Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung Heinz Büchel · Dr. Jürgen Gröner · Dr. Stefan Küppers · Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft Dortmund · Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund · Handelsregister-Nr. HRB 25719

Bankverbindung Commerzbank Essen · BIC COBADEFF360 · IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00

Gläubiger-IdNr. DE05ZZZ00000109489 · USt-IdNr. DE813798535

Teil von innogy

Seite 2 von 2

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.

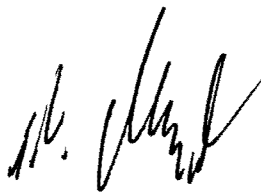
Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund,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

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns 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.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Westnetz GmbH

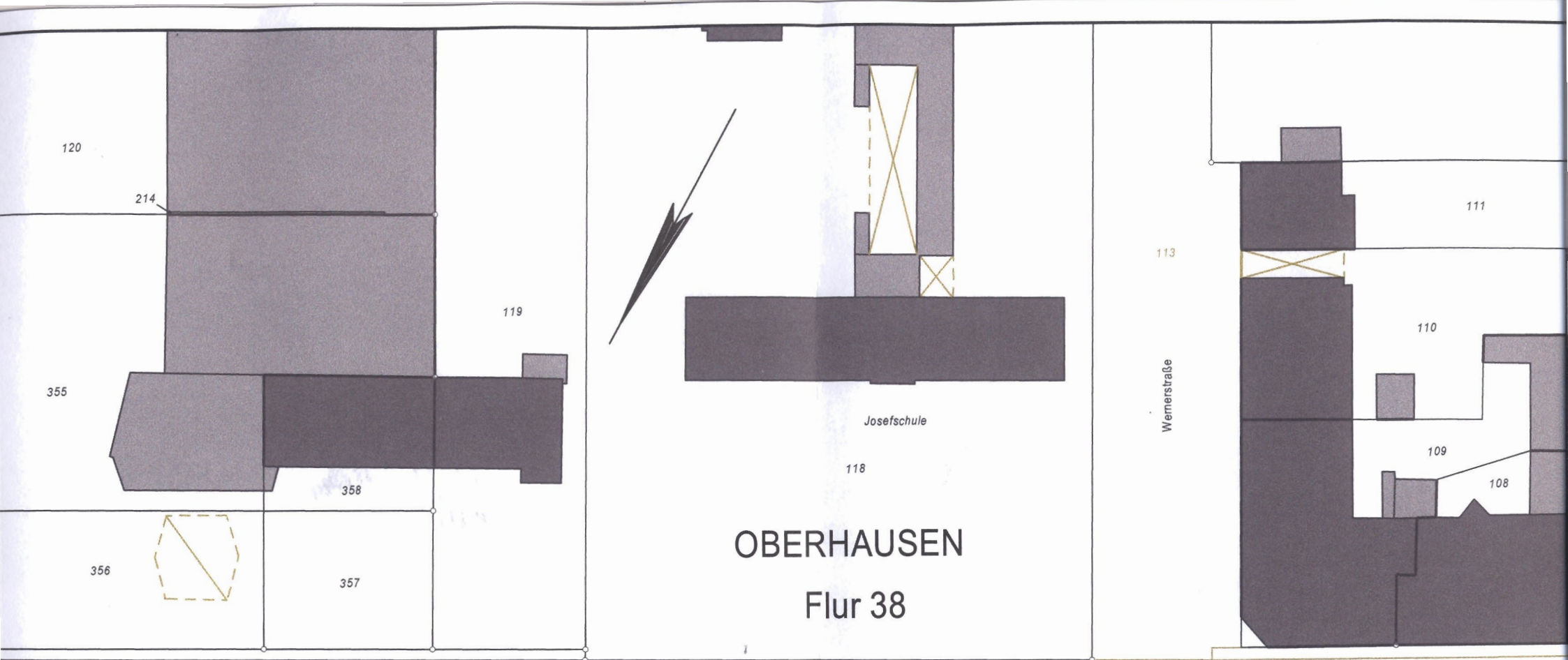


Anlage
Lagepläne: Bl.1070 Blatt 1003
Aufmessungsrisse: Bl.1070 Blatt 5

Oberhausen_Bl.1070_Vg.112.220

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

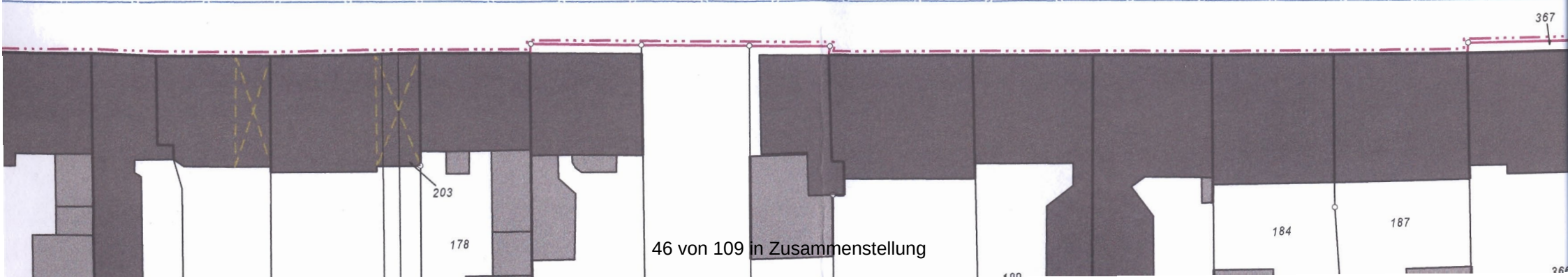




110-kV Kabel

Lirich - Lipperheide

KBL.1070



206

76

Wernerstraße

Wasserlsg.
Zaustlg.

270,13

211 -

Wasserlsg.
Gastlg.

265,78

209

Wasserlsg.

252,31

Wasserlsg.
Gastlg.

244,82

203

Temp. Meßstelle
Gastlg.

237,74
237,48
236,90

± 1,58
± 1,58

Rohr in Beton
Gastlg.

234,65

201

Wasserlsg.

232,78

Wasserlsg.

225,73

Kabel
Gastlg.

222,63

199

Bordstein-Messungslinie

200,45

195

193,96

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB



12
Stadt Oberhausen
Deutscher
Bereich 5-4-10
24. JULI 2017

Eingangs-
Fachbereich:

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Deutz-Mülheimer Straße 22-24 •
50679 Köln

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Verwaltungsgebäude Techn. Rathaus Ster-
krade
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com

Anja Schütze
Telefon 0221 141-2586
Telefax 0221 141-2244
Anja.Schuetze@deutschebahn.com
Zeichen GS.R-W-L(A) TÖB-KÖL-17-11847 (Sc 20427)

20.07.2017

Ihr Zeichen: 5-4-10/Ob

Ihre Nachricht vom 03.07.2017

**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 732 -
Wernerstraße/Duisburger Straße gem. § 13 a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes
Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), 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.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.

S-P
Strauß

i.A.

Schütze

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Berthold Huber
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter

Gefahrenhinweisblatt

Notwendigkeit der Beteiligung der DB AG auch in vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren etabliert sich bundesweit zunehmend als das „reguläre“ Genehmigungsverfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung.

Bei Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren beschieden werden, erfolgt die Nachbarbeteiligung der DB trotz nachbarschaftlicher oder gar unmittelbarer Nähe des Vorhabens zu aktiven Bahnbetriebsanlagen nicht bzw. nicht regelmäßig. Im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Nachbarbeteiligung nicht vorgesehen.

Risiko für Personen- und Sachschäden sowie Gefährdung der öffentlichen Sicherheit

Durch Wegfall der Verfahrensbeteiligung ist es der DB nicht möglich, den Bauherrn vor Baubeginn auf die während der Bauausführung dringend zu beachtenden bahnsicherheitsrelevanten Belange hinzuweisen. Die Nichtbeteiligung der DB trotz Betroffenheit birgt daher ein hohes Risiko für Personen- und Sachschäden sowie die Bahnbetriebssicherheit.

Bereits verursachte Schäden an Bahnanlagen und Gefährdung der Verkehrssicherheit

Es kam bereits mehrfach zu Schäden an Bahnanlagen, die durch benachbarte Bauvorhaben verursacht wurden, deren Baugenehmigungen im vereinfachten Verfahren ohne Beteiligung der DB erteilt waren: Die zur Bauausführung eingesetzten Baukräne griffen unzulässig in den Sicherheitsraum der Oberleitungsanlagen ein und verursachten hohe Sachschäden. Personenschäden konnten noch vermieden werden. Aus den Schäden resultierend kam es auch zu massiven Zugausfällen und -verspätungen.

Vorschläge zur Beteiligung und Information der DB bei benachbarten Bauvorhaben

Aus den erläuterten Gründen möchten wir folgende Maßnahmen vorschlagen:

- Die Baubehörde beteiligt die Deutsche Bahn bei sämtlichen Bauvorhaben in nachbarschaftlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen.
- Die Baubehörde verpflichtet den Bauherrn oder von diesem beauftragte Dritte, die durchgeführte Beteiligung der Deutschen Bahn i.R.d. Genehmigungsverfahrens schriftlich vorzulegen.
- Die Baubehörde informiert die Deutsche Bahn bei nicht erfolgter Verfahrensbeteiligung über sämtliche zu Bahnanlagen benachbarte Bauvorhaben ungeachtet des Verfahrens (inkl. Freistellungsverfahren).
- Die Deutsche Bahn empfiehlt für Bauten im Einflussbereich von Bahnbetriebsanlagen, das Genehmigungsfreistellungsverfahren bereits im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen.

Für das Bundesland Nordrhein-Westfalen ist die Region West zuständig:

DB AG, DB Immobilien
Region West
Liegenschaftsmanagement
Deutz-Mühlheimer Straße 22 - 24
50679 Köln

Unser Anspruch:



Stellungnahme(n) (Stand: 01.08.2017)

Sie betrachten: 732 - Wernerstraße/Duisburger Straße gem. § 13 a BauGB
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 25.07.2017 - 25.08.2017

Behörde:	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
Frist:	25.08.2017
Stellungnahme:	Erstellt von: Ina Hantl, am: 01.08.2017 , Aktenzeichen: 31.130 – 5142 – 2017 Sehr geehrte Damen und Herren, folgende Informationen / Anregungen liegen für o.g. Planfläche vor: 1 Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchungen Ich empfehle den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Den Baugrund bilden Auffüllungen und Flugsand über Terrassenablagerungen 2 Bohrungsdatenbank des Geologischen Dienstes NRW Innerhalb der Planfläche befinden sich 2 vertrauliche Bohrungen von kommunalen Stellen: • Bohrung Grundwasserkataster - 11/45 (Nr. 290534) • Bohrung Josef-Schule (Nr. 109477) Über den http://www.gd.nrw.de/gd_archive_dabo.htm kann auf das Bohrungsportal von NRW zugegriffen werden, welches die Bohrungsdatenbank des Geologischen Dienstes NRW beinhaltet (link: http://www.bohrungen.nrw.de/). Alternativ kann über den Geoviewer das Bohrungsportal Deutschland geöffnet werden: https://geoviewer.bgr.de/mapapps/resources/apps/boreholemap/index.html?lang=de Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag: (Dr. Hantl) Obergeologierätin Öffentliche Beteiligungsverfahren, Bodenschutz Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - De-Greiff-Str. 195 D-47803 Krefeld Tel.: +49 (0) 21 51 / 897 - 430 Fax: +49 (0) 21 51 / 897 - 505 hantl@gd.nrw.de http://www.gd.nrw.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

73
Stadt Oberhausen
Duisburger Straße
5-4-10
24. AUG. 2017



Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftsförderung Standortberatung

Ihr Zeichen	5-4-10/Ob
Unser Zeichen	III-1/Mie/hei
Ansprechpartner	Klaus Miethke
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum	18. August 2017

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Konstruktion und Verfahren
Herrn Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Eingang:
Fachbereich:

*Prüfung der Bauleitpläne
prüfen bzw.
prüfen lassen*

Bebauungsplan Nr. 732 – Wernerstraße/ Duisburger Straße, Aufstellung gemäß § 13a BauGB
Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

mit Ihrem Schreiben vom 17. Juni 2017 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims schaffen. Die Einrichtung soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Handwerksbetrieb aus dem Kfz-Gewerbe. Belange des Handwerks sind betroffen.

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 GERÄUSCHIMMISSIONS-PROGNOSE 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 GERÄUSCHIMMISSIONS-PROGNOSE 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 SCHALLTECHNISCHE 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 krankenhaushähnliche Pflege-

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Telefon 0211 8795-0
Telefax 0211 8795-110
<http://www.hwk-duesseldorf.de>

Volksbank Düsseldorf Neuss eG
BLZ 301 602 13 / Konto 200 001 176
BIC GENODE33DNE
IBAN DE02 3016 0213 0200 0011 76

Postbank Köln
BLZ 370 100 50 / Konto 61 18-500
BIC PBNKDE33
IBAN DE48 3701 0050 0006 1185 00



einrichtung 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 SCHALLTECHNISCHE 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, dass die Wohn-/ Pflegeräume nach Osten in Richtung des Kfz-Betriebes ausgerichtet werden (s. S. 11 SCHALLTECHNISCHE 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 unseres 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 unserer Ansicht muss dem Betrieb unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten dann noch ein Entwicklungsspielraum eingeräumt werden. Das vorliegende Gutachten entspricht unseres 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.

Nach TA Luft 5.5.2 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
- 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 vor.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater
Bauleitplanung/ Stadtentwicklung



Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Telefax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Herrn Oberstraß
46042 Oberhausen

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Tel. 0201.1892-0
Fax 0201.2078 66

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Kto. 276 600

IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE33XXX

2. Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 732 – Wernerstr./ Duisburger Str.

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

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

Wir begrüßen die Aufnahme unserer Hinweise bezüglich überplanter und
weiterhin zulässiger gewerblicher Nutzungen im WA2 und verweisen im Hin-
blick auf an das Plangebiet angrenzende Mitgliedsunternehmen auf unsere
Stellungnahme vom 24.02.2017.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung

i. A.

Dipl.-Ing. Daniel Kleineicken
Referent Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur, Geoinformation
GB II – Industrie, Raumordnung, Verkehr

Datum
25.08.2017

Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-4-10/Ob

Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleineicken

E-Mail
verkehr@essen.ihk.de

Fon
0201 1892-281

Fax
0201 1892-335



RWW · Postfach 10 16 63 · 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen

11.08.2017

Eingangs-
Fachbereich:

Netze

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen
Name
Telefon
Telefax
E-Mail

RN17-39303674
Andre Niemietz
0208 4433875
0208 4433445
vi-tna@rww.de

Mülheim an der Ruhr, 7. August 2017

Bebauungsplan 732 – Wernerstraße/ Duisburger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den genannten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir gehen davon aus, dass unsere 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, bitten wir vorab um Kontaktaufnahme.

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 668182, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der oben aufgeführten Telefonnummer.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH



i.V. Jürgen Erbel



i.V. Mirco Wolff



Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

Stadt Oberhausen
Herr Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

**Liegenschaften und
Geoinformation/ Dokumentation**

Ihre Zeichen	BP Nr. 732
Ihre Nachricht	20170717-0045
Unsere Zeichen	N-L-D/An 2017-TÖB-0726
Name	Herr Anke
Telefon	+49 231 91291-6431
Telefax	+49 231 91291-2266
E-Mail	Leitungsauskunft @thyssengas.com

Dortmund, 19. Juli 2017

**„Bebauungsplan Nr. 732“ mit der Nummer 20170717-0045 vom 17.07.2017
wurde an das BIL_ System übermittelt
Thyssengasfernleitung L014/01/000 (stillgelegt)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 17.07.2017 teilen Sie uns die im Betreff genannten Bau-
leitplanung mit.

Unsere am 31.01.2017 abgegebene Stellungnahme (N-L-D/Ho 2017-TÖB-0071)
im Rahmen der 1. Beteiligung behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

**Bitte beachten Sie unsere neue Anschrift:
Thyssengas GmbH, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund**

Freundliche Grüße

Thyssengas GmbH

i. V. Lorek

i. V. Anke

Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I www.thyssengas.com

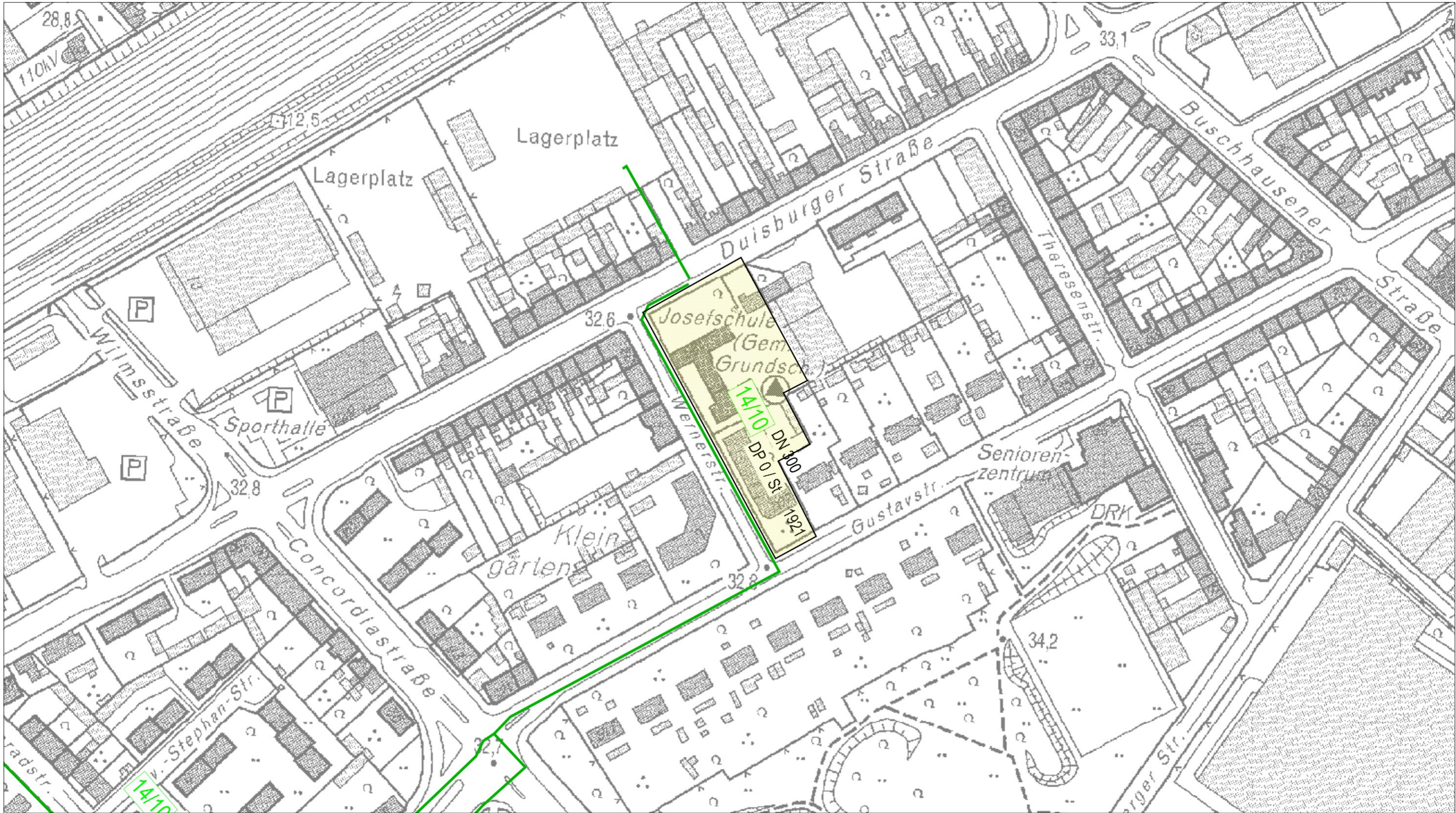
Geschäftsführung:
Bernhard Dahmen

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFFXXX

USt.-IdNr. DE 119497635



In diesem Übersichtsplan sind die Veränderungen des Gasfernleitungsnetzes nicht tagesaktuell nachgewiesen. Die Darstellung der Leitungstrassen ist den Maßstabsebenen entsprechend generalisiert. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, o.ä.) in Abstimmung mit unserer Betriebsstelle in Handschachtung festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für eigene Leitungen der Thyssengas, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind unter Umständen in diesem Übersichtsplan nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Gasfernleitungen:

- in Betrieb
- geplant
- stillgelegt
- Umbaumaßnahme
- in Betrieb, Verwaltung durch Dritte
- geplant, Verwaltung durch Dritte
- stillgelegt, Verwaltung durch Dritte

Kabel:

- Fernmeldekabel
- KKS-Kabel

Übersichtsplan

Anlage zum Schreiben
TG 20170717_0019_V01



Projekt Planung, Genehmigungsverfahren, Bebauungsplan
BIL: 20170717-0045

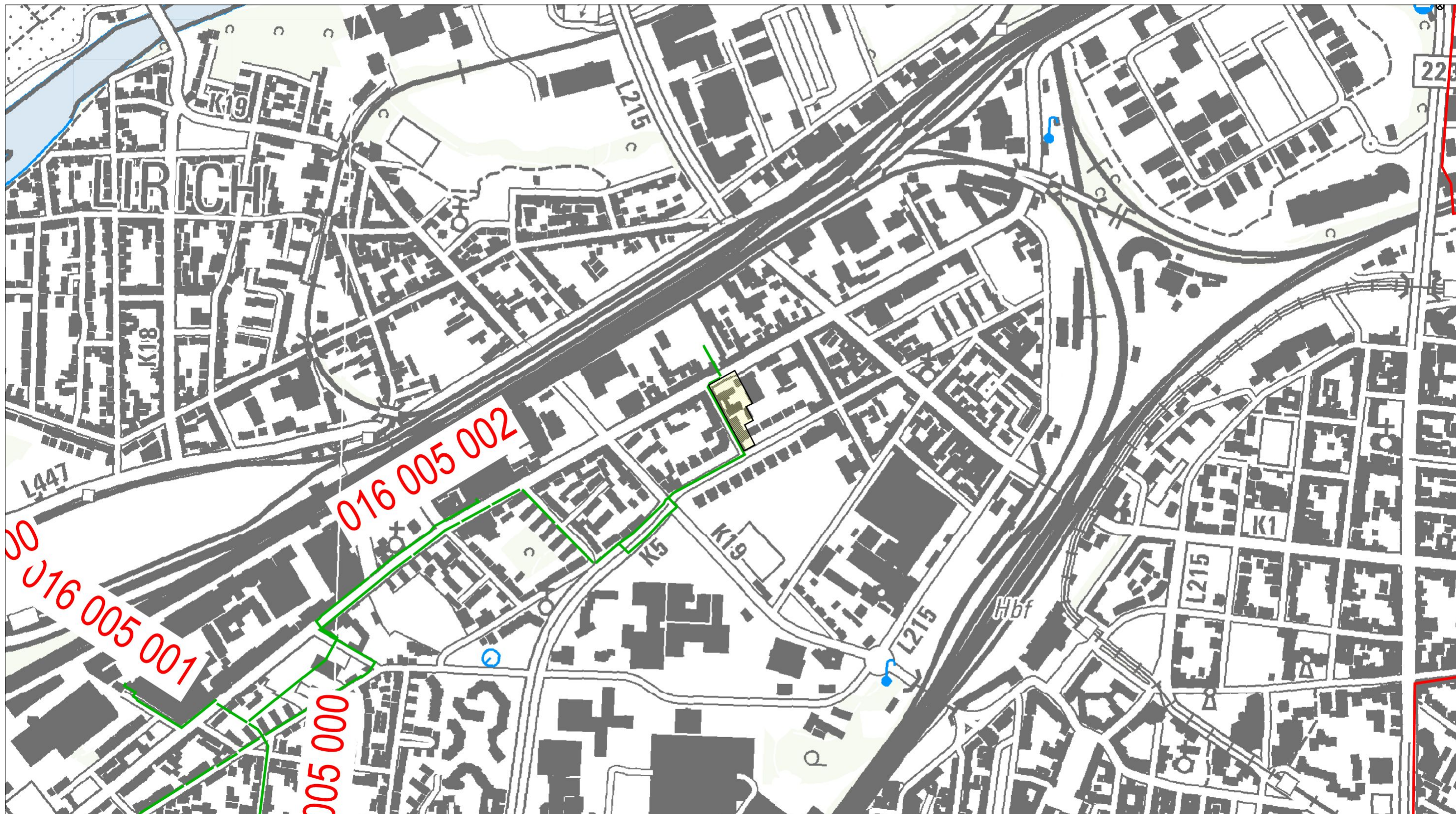
Straße / Ort
Wernerstraße (46049) 3, Oberhausen

Maßstab
1 : 2000

Erstellt von
N-L-D

Erstellt am
17.07.2017

© Geobasis NRW 2011; © GeoBasis-DE / BKG 2011; © 2011



In diesem Übersichtsplan sind die Veränderungen des Gasfernleitungsnetzes nicht tagesaktuell nachgewiesen. Die Darstellung der Leitungstrassen ist den Maßstabsebenen entsprechend generalisiert. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, o.a.) in Abstimmung mit unserer Betriebsstelle in Handschachtung festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für eigene Leitungen der Thyssengas, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind unter Umständen in diesem Übersichtsplan nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Gasfernleitungen:

- in Betrieb
- - - geplant
- stillgelegt
- - - Umbaumaßnahme
- in Betrieb, Verwaltung durch Dritte
- - - geplant, Verwaltung durch Dritte
- · · stillgelegt, Verwaltung durch Dritte

Kabel:

- · · Fernmeldekabel
- - - KKS-Kabel

Übersichtsplan

Anlage zum Schreiben
TG 20170717_0019_V01



Projekt Planung, Genehmigungsverfahren, Bebauungsplan
BIL: 20170717-0045

Straße / Ort
Wernerstraße (46049) 3, Oberhausen

Maßstab
1 : 7500

Erstellt von
N-L-D

Erstellt am
17.07.2017

© Geobasis NRW 2011; © GeoBasis-DE / BKG 2011; © 2011 LGLN

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne
Herrn Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

**Bebauungsplan Nr. 732 – Wernerstraße/ Duisburger Straße, Aufstellung gemäß § 13a BauGB
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

als Geschäftsführer der SD Kfz Lackierung GmbH möchte ich mich im Namen des Unternehmens zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 732 äußern. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims schaffen.

Das Gutachterbüro schätzt das Emissionsverhalten des Betriebes ein. Richtigerweise verweist er auf die geltende Baugenehmigung. Diese gestattet einen Betrieb im Tagzeitraum im Sinne der TA Lärm (06:00 bis 22:00 Uhr; s. S. 3 GERÄUSCHIMMISSIONS-PROGNOSE 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 GERÄUSCHIMMISSIONS-PROGNOSE NACH TA LÄRM - FA. SD KFZ-LACKIERUNG GMBH). Hieraus ergibt sich, dass auch Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach 6.5 TA Lärm nicht gutachterlich betrachtet werden.

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.

Des Weiteren stellen wir mit Besorgnis fest, dass der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch des Alten- und Pflegeheims zu gering bewertet wird. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass es sich um eine krankenhausähnliche Pflegeeinrichtung handelt (s. S. 13 Planbegründung). Dies steht im Gegensatz zum im Schallgutachten angesetzten Immissionswert eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO (S. 5 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG NACH DIN 18005). Vielmehr wären gemäß Wortlaut der Planbegründung auch die in 6.1 f) TA Lärm genannten Richtwerte anzusetzen. Wir befürchten, dass ein Gericht nach Bau des Pflegeheims den faktischen Schutzanspruch feststellt und der Konflikt nur durch entsprechende, nachträgliche Auflagen für unseren Betrieb behoben werden kann.

Nach Rücksprache mit der Handwerkskammer 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 anscheinend ein Wert von 50 db(A)/m angesetzt.

Möglicherweise entspricht auch diese Annahme nicht einer worst-case-Betrachtung. Emissionen aus Abladevorgängen blieben unberücksichtigt.

Nach Berechnung des Gutachters für Gewerbelärm liegen die Immissionswerte 16 db(A) unter Richtwert. Würden Richtwerte für Pflegeanstalten (-10 db(A) Differenz zu allgemeinen Wohngebieten), Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Abschlag von 6 db(A)) sowie andere Emissionswerte für den Betrieb (s.o.) angesetzt, ergäbe sich möglicherweise ein anderer Sachverhalt. Unserem Betrieb muss unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten auch ein Entwicklungsspielraum eingeräumt werden. Das vorliegende Gutachten entspricht unseres Erachtens zum einen nicht einer worst-case-Betrachtung und zum anderen auch nicht der geltenden Bau-/ Nutzungsgenehmigung.

Auf das Plangebiet einwirkende Geruchsimmissionen

Unser Betrieb verfügt über einen Lackierstand mit Abluftanlage. Nach TA Luft 5.5.2 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 unserer Lackierkabine 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 die Stadt hätte prüfen müssen, 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. Bei der geplanten, sensiblen Nutzung erscheint dies zweifelhaft.

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.

Aufgrund der nicht vollständigen Aufarbeitung der Sachlage, sehen wir die Gefahr nachträgliche bauordnungsrechtliche Auflagen nach § 17 BImSchG Abs. 1 Nr. 2 hinnehmen zu müssen. Das lehnen wir entschieden ab.

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 SD Kfz Lackierung GmbH hätte sich im Rahmen der überschlägigen Vorprüfung die Durchführung einer Umweltprüfung aufdrängen müssen.

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 unserer Ansicht liegt ein beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 214 Abs. 2a Nr. 3 vor.

Misfreundlichen Grüßen
DEINBURGER STR. 188
46049 OBERHAUSEN
TELEFON: 02 98 / 656 38 37
FAX: 02 98 / 656 38 36

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

27. Okt. 2017

Fachbereich:
Fachbereich:



Handwerkskammer Düsseldorf

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Ihr Zeichen	5-4-10/Ob
Unser Zeichen	III-1/Mie/hei
Ansprechpartner	Klaus Miethke
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	klaus.miethke@hwk-duesseldorf.de
Datum	24. Oktober 2017

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne
Herrn Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 732 – Wernerstraße/ Duisburger Straße, Aufstellung gemäß § 13a BauGB
Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

mit Ihrem Schreiben vom 17. Oktober 2017 baten Sie uns erneut um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Zunächst ist es aus Sicht der Kammer als positiv zu beurteilen, dass weitergehende Untersuchungen bezüglich der Geruchsimmissionen angestellt wurden. Gemessen an der Richtlinie VDI 2280 ist festzuhalten, 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 Geruchimmissionsrichtlinie (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 zukünftig in der Pflicht, die im Planverfahren angewendete Argumentation ggf. auch gegenüber Beschwerdeführern zu vertreten. Für die Zukunft regen wir weiterhin an, die den TÖBs in Bebauungsplanverfahren bereitgestellten Unterlagen auch den betroffenen Betrieben zukommen zu lassen, insbesondere wenn diese im Verfahren bereits eine Stellungnahme abgegeben haben.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Klaus Miethke

Standortberater
Bauleitplanung/ Stadtentwicklung



Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Telefax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Herrn Oberstraß
46042 Oberhausen

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Tel. 02 01.18 92-0
Fax 02 01.20 78 66

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Kto. 276 600

IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE33EXXX

**TÖB-Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zum Bebauungs-
planentwurf Nr. 732 – Wernerstr./ Duisburger Str.**

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

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

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 25.08.2017.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung

i. A.

Dipl.-Ing. Daniel Kleineicken
Referent Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur, Geoinformation
GB II – Industrie, Raumordnung, Verkehr

Datum
09.11.2017

Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-4-10/ob

Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleineicken

E-Mail
verkehr@essen.ihk.de

Fon
0201 1892-281

Fax
0201 1892-335



SD KFZ-Lackierung GmbH
Duisburger Str. 188, 46049 Oberhausen
Tel. 0208 - 656 38 37 Fax. 0208 - 656 38 36

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne
Herrn Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

17
10
4.06/11/12
Fachbereich

Oberhausen, 30.10.2017

Bebauungsplan Nr. 732 – Wernerstraße/ Duisburger Straße, Aufstellung gemäß § 13a BauGB
Hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

mit Ihrem Schreiben vom 17. Oktober 2017 baten Sie uns erneut um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Zunächst ist es aus Sicht der Kammer als positiv zu beurteilen, dass weitergehende Untersuchungen bezüglich der Geruchsimmissionen angestellt wurden. Gemessen an der Richtlinie VDI 2280 ist festzuhalten, 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 Geruchimmissionsrichtlinie (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 zukünftig in der Pflicht, die im Planverfahren angewendete Argumentation ggf. auch gegenüber Beschwerdeführern zu vertreten. Für die Zukunft regen wir weiterhin an, die den TÖBs in Bebauungsplanverfahren bereitgestellten Unterlagen auch den betroffenen Betrieben zukommen zu lassen, insbesondere wenn diese im Verfahren bereits eine Stellungnahme abgegeben haben.

Mit freundlichen Grüßen

SD KFZ-LACKIERUNG GmbH
Duisburger Str. 188
46049 OBERHAUSEN
Telefon: 02 08 / 656 38 37
Fax: 02 08 / 656 38 36

Niederschrift

Über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) vom 07.02.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Nr. 732 -Wernerstraße / Duisburger Straße-

Die Bürgerversammlung wird gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 durchgeführt.

Tagungsort: **Martha-Grillo-Seniorenzentrum**
 Gustavstraße 98-100

 46049 Oberhausen

Teilnehmer/innen: **siehe Anwesenheitsliste**

Die Leitung der Anhörung hat die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Alt-Oberhausen, Frau Radtke.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und durch die Verteilung von Handzetteln wurden die im Umfeld des Plangebietes wohnenden Bürger/innen zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Die Bezirksbürgermeisterin eröffnet die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürger/innen, die Mitglieder der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen und des Rates der Stadt, die Vertreter/innen der Stadtverwaltung Oberhausen, die Projektvertreter/innen des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) sowie des Mülheimer Wohnungsbaus eG (MWB).

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

Frau Baudek, Fachbereich 5-1-20 -Verbindliche Bauleitplanung-, erläutert einführend die Grundzüge des Bauleitplanverfahrens, den formellen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung. Diesbezüglich verweist sie auch auf das ausliegende Faltblatt. Stellungnahmen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (u. a. Bürgerversammlung) und während der einmonatigen öffentlichen Auslegung (Frist wird im Amtsblatt bekannt gemacht) vorgebracht werden. Sie verweist auf die Neubaubedarfe im Pflegebereich und die Möglichkeit der Deckung am Standort der ehemaligen Josefschule.

Anschließend erläutert **Frau Schniewind, Beratende Ingenieurin**, die das Bauleitplanverfahren begleitet, die übergeordneten Planungen und die Rahmenbedingungen, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes führten:

- die Einstellung des Schulbetriebes der ehemaligen Josefschule zum 01.08.2013 sowie die fehlenden städtischen Bedarfe für eine alternative Nutzung der Gemeinbedarfsfläche einerseits sowie
- die Änderung der Pflegegesetzgebung in NRW, verbunden mit einem im Bestand nicht abdeckbaren Einzelzimmernachweis durch das DRK Oberhausen.

- 1 (7)-

Als übergeordnete Planungen sind der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) und das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK) zu nennen.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt auf der regionalplanerischen Ebene Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die vorhandene und geplante Wohnnutzung entspricht diesen Darstellungen. Auf der gesamtstädtischen Bauleitplanebene stellt der RFNP für den Planbereich im Süden Wohnbaufläche und im Norden gemischte Baufläche dar. Das innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche im Bebauungsplan Nr. 732 geplante Allgemeine Wohngebiet (WA1) liegt mit ca. 0,46 ha deutlich unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5,0 ha. Der Bebauungsplan Nr. 732 gilt daher aus dem RFNP entwickelt.

Das Plangebiet ist entsprechend der bisherigen Nutzung im Stadtentwicklungskonzept (STEK) im Plan „Flächennutzung“ als Fläche für Gemeinbedarf, Mischgebiet und Wohnbaufläche dargestellt. Im Maßnahmenplan ist der Geltungsbereich als -„Soziale-Stadt“-Gebiet- dargestellt. Die Umsetzung dieses Programms erfolgt im Wesentlichen im Rahmen von Einzelprojekten durch das „Stadtteilbüro“.

Mit der Beibehaltung der Darstellung Gemeinbedarf im STEK 2020 für den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes soll verdeutlicht werden, dass der zukünftigen Nutzung der Fläche als Pflegeheim eine speziellere Wohnfunktion zugewiesen wird. Mit der Darstellung Gemeinbedarf wird der STEK 2020-Darstellung für Pflegeheime im Plan „Flächennutzung“ gefolgt. Im Textteil des STEK 2020 wird zudem für den Stadtteil Lirich unter anderem das Ziel der Schaffung von neuen Qualitäten für das Wohnen aufgeführt. Gleichfalls gab es einen Wunsch aus der damaligen Bürgerbeteiligung mehr Angebote für alle Generationen zu schaffen.

Die südlich im Bebauungsplangebiet vorhandene Wohnbebauung ist in ihrer Darstellung im STEK 2020 von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche bei einer zukünftigen Überarbeitung des Flächenplans zu korrigieren.

Der überwiegende Teil des Verfahrensgebietes (Flurstücke Nr. 118 und 359) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 106. Der Bebauungsplan Nr. 106 setzt entsprechend der ehemaligen Nutzung (Grundschule) und einer ursprünglich geplanten Erweiterung der Schule für das Verfahrensgebiet eine Fläche für Gemeinbedarf -Schule-. Die südliche Wohnbebauung ist in das aktuelle Verfahren einbezogen, um das Planungsrecht an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

Die Städtebaulichen Ziele lassen sich entsprechend wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Unterteilung in WA1 im Norden (ehemalige Josefschule mit Hausmeister-Wohngebäude Duisburger Straße 194) und WA2 im Süden (bestehende Wohnbebauung)
- Sicherung von Grünstrukturen.

Frau Schniewind erläutert anhand des Bebauungsplanentwurfes die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend den Darlegungen im Rahmen der veröffentlichten Begründung. Sie geht dabei im Wesentlichen auf die nördliche Entwicklungsfläche der ehemaligen Josefschule ein, da der Bebauungsplan Nr. 732 für die bestehende Wohnbebauung im Süden keine Änderungen vorsieht.

Die Festsetzungen gliedern sich wie folgt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem Bestand und der überwiegenden Nutzung im näheren Umfeld
- Maß der baulichen Nutzung: III-geschossig zzgl. Staffelgeschoss, d.h. allseitig zurückspringendes Dachgeschoss mit Flachdach
- Überbaubare Grundstücksflächen: Hochbauten über Baugrenzen definiert

- Bauweise: H-Form ähnlich des Schulgebäudes zur Ausbildung abgeschirmter Freiräume
- Ruhender Verkehr: Umfahrt mit seitlichen Stellplätzen, Ein- und Ausfahrt von der Wernerstraße (Einbahnstraße), Ausschluss von Ein- und Ausfahrten von der gerade neu mit Parkbuchten, Rad- und Gehweg ausgebauten zweispurigen Duisburger Straße (L 452); Stellplatzbedarf nach Landesbauordnung 21 - 25 Stellplätze, auf der Basis des Verkehrsgutachtens zur Berücksichtigung der zeitlich überlappenden Stellplatzbedarfe bei Mitarbeiterwechsel 31 Stellplätze
- Nebenanlagen: Lage der Müllentsorgung
- Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg-Festsetzung
- Umweltverträglichkeit: Erhalt der Ligusterhecke zur Duisburger Straße und einzelner Bäume, Pflanzung von mindestens 6 zusätzliche Bäume, Dachbegrünung, Randstreifenbegrünung, weitgehende Versickerung der im WA1 anfallenden Regenwässer, Kennzeichnung Bergbau.

Die Ergebnisse der Untersuchung der mit der vorliegenden Planung verbundenen Umweltauswirkungen sind ebenfalls als Anlagen zur Begründung öffentlich einsehbar:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnische Untersuchung des Umgebungslärms auf das Vorhaben
- Geräuschimmissionsuntersuchung des Vorhabens auf die Umgebung
- Bodengutachten
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Verkehrsgutachten
- Checkliste Klimaschutz.

Danach erläutert der **Architekt Herr Czaika von der Mülheimer Wohnungsbau eG** den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 732 für das Allgemeine Wohngebiet WA1 anhand von An- und Aufsichten aus verschiedenen Perspektiven mit Hinweisen auf:

- Baukörpergliederung als H-Form
- Energieversorgung: Fernwärme mit zusätzlicher Möglichkeit der Solarenergienutzung
- Geschossigkeit / Staffelgeschoss
- Nutzungseinheiten Pflege, Junge Pflege, Betreutes Wohnen
- Freiflächengestaltung einschließlich Stellplatzanlage
- Fassadengliederung.

Diskussionsrunde:

[1] Frau Rugulies, Hermann-Albertz-Straße 154, erkundigt sich nach der Logistikstelle für das Pflegeheim und verweist auf den ihrer Meinung nach durch die Anlieferung bereits morgens verursachten Geräuschpegel.

Stellungnahme:

Frau Farnschläder, Geschäftsführerin des DRK Oberhausen, erläutert, dass die Planung die Errichtung einer Seniorenresidenz vorsieht. Die Hauptküche verbleibt im Martha-Grillo-Haus.

Die neue Residenz wird von dort aus mit versorgt. Es bestehen keine großen Anlieferungsbedarfe. Die Logistik ist insbesondere nicht mit der eines Krankenhausbetriebes vergleichbar.

[2] Herr Bednarczyk, Gustavstraße 103, gibt ergänzend zu Bedenken, dass durch die Versorgung des Pflegeheims mit 80 Plätzen sowie der Cafeteria eine entsprechende Geräuschkulisse entstehe. Er geht dabei von Anlieferverkehr mit 12 t - Lkws aus.

Stellungnahme:

Frau Farnschläder verweist darauf, dass die Planung die Errichtung einer Wohnresidenz vorsieht, deren Hauptversorgung in kleinen Lieferwagen über das Martha-Grillo-Haus erfolgt. In der Cafeteria wird nicht gekocht, es besteht daher kein täglicher Anlieferungsbedarf von Frischware und es entstehen keine Wäscheberge wie bei der Vollpflege.

[3] Frau Paucnik, Gustavstraße 107, gibt den Hinweis, dass die Wernerstraße keine breite Straße ist. Die linke Seite werde regelmäßig zugeparkt. Wenn sich dann noch der Paketdienst in die zweite Reihe stellt, ist ein Durchkommen unmöglich. Die Andienung der Residenz dürfe daher nicht mittels Lastwagen erfolgen. Ein Verkehrschaos sei sonst vorprogrammiert.

Stellungnahme:

Frau Baudek, Stadt Oberhausen, erläutert, dass durch den Bebauungsplan der öffentliche Straßenraum unberührt bleibt. Innerhalb des Plangebietes ist die Stellplatz- und Umfahrsituation so gewählt, dass die Anlieferung des Erweiterungsbaus nicht auf der Straße, sondern innerhalb des Plangebietes zum Halten kommt. Ferner wird darauf verwiesen, dass auch im Zusammenhang mit dem Schulhofbetrieb Verkehre entstanden sind.

Als Planungsalternative komme, so Frau Baudek, auch Geschosswohnungsbau in Betracht. Aufgrund des Wohnraumpotenzials wäre in diesem Zusammenhang mit einem noch höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Demgegenüber wird ein Pflegeheim nicht so oft angefahren.

Frau Schniewind, Beratende Ingenieurin, gibt den Hinweis, dass sich der Verkehrsgutachter mit dem durch die Mitarbeiter/innen, Anwohner/innen und Besucher/innen verursachten Ziel- und Quellverkehr detailliert auseinandergesetzt hat. Danach lassen sich die Verkehre verträglich abwickeln. Das Gutachten ist u. a. im Internet einsehbar.

[4] Frau Walther, Stadtverordnete, zeigt sich irritiert über die „postfaktischen“ Darstellungen und Zwischenrufe zur Verkehrssituation. Es gibt heute schon Ärger auf der Wernerstraße mit Postfahrzeugen, der nicht der heute in Rede stehenden Planung anzulasten ist. Die Kinder sind seinerzeit auch zum Teil von ihren Eltern mit einem Wagen zur Schule gebracht worden - demgegenüber kommen nicht sämtliche Mitarbeiter/innen mit dem Pkw. Für die Wohnraumbedarfe sind 31 Stellplätze vorgesehen - 31 mehr, als es bisher gab. An Frau Farnschläder richtet sie die Frage, mit was für einem Auto die 80 Mahlzeiten ausgeliefert werden.

Stellungnahme:

Frau Farnschläder erklärt, dass die Auslieferung mit einem Fahrzeug erfolgen wird, das etwas größer als die bekannten Wagen von "Essen auf Rädern" ist und betont noch einmal den Hinweis, dass die Wagen bei der Anlieferung nicht auf der Straße stehen bleiben werden.

[5] Frau Walther fragt ferner, warum das Dach nicht mitgenutzt wird.

Stellungnahme:

Herr Czaika, Architekt, erklärt dies mit der beabsichtigten Dachbegrünung und dass die Möglichkeit der Solarenergienutzung offen gehalten werden soll.

[6] Mit Bezug auf die gezeigten Ansichten stellt **Frau Walther** die Frage, ob für die fensterlos dargestellten Fassadenbereiche an der Wernerstraße Fassadenbegrünung möglich wäre.

Stellungnahme:

Herr Czaika wird diese Anregung mitnehmen, weist aber auch darauf hin, dass die Planung dahingehend noch nicht abgeschlossen ist. Aus der endgültigen Grundrissgestaltung können sich noch Belichtungsbedarfe auch für diese Fassadenabschnitte ergeben.

[7] **Frau Wolters, Wernerstraße 1**, gibt zu bedenken, dass alle Mitarbeiter/innen des Martha-Grillo-Hauses auf der Straße parken. Die der bestehenden Pflegeeinrichtung zuzuordnenden Fahrzeuge stünden immer bei ihnen in der Einfahrt. Das sei beim DRK auch bekannt.

Stellungnahme:

Frau Farnschläder verweist darauf, dass die Anzahl der Mitarbeiter/innen und die Anzahl der vollstationären Pflegeplätze auch nach Umbau des Martha-Grillo-Seniorenzentrums und Aufgabe des Standortes Saarstraße gleich bleiben. Sie bietet an, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren, dem Vorwurf, der sich auf Sachverhalte vor ihrer Dienstzeit bezieht, nachzugehen.

[8] **Frau Nüse, Gustavstraße 101**, skizzierte die mögliche Fahrroute der Essenslieferungen vom Martha-Grillo-Haus zur geplanten Residenz an der Wernerstraße.

Stellungnahme:

Seitens Frau Baudek wurde noch einmal betont, dass der Bebauungsplan Nr. 732 keinen Einfluss auf die Verkehrsführung innerhalb des Quartiers hat. Die Anlieferung hat unter Berücksichtigung der Verkehrsvorschriften zu erfolgen.

[9] **Frau Nüse** stellt die ergänzende Frage, wem das südliche Grundstück gehört und ob das DRK eine Erweiterung auch in diesem Bereich vorsieht.

Stellungnahme:

Frau Baudek erklärt, dass das südliche Grundstück der Wohnungsbaugenossenschaft Oberhausen (GEWO) gehört. Eine Erweiterung der Pflegeeinrichtung ist nicht vorgesehen. Da das Grundstück nach dem alten zurzeit noch rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 106 als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen ist, soll die dort vorhandene Wohnbebauung mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 732 nunmehr lediglich als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich bestätigt werden. Dies wird auch seitens Frau Farnschläder bekräftigt.

[10] **Frau Giesen, Theresenstraße 11**, gibt den Hinweis, dass Herr Budnick vom DRK Oberhausen darüber Bescheid wüsste, dass die Angestellten bereits früher bei ihnen im Hof geparkt hätten.

Stellungnahme:

Herr Budnick, Geschäftsführer des DRK Oberhausen, erläuterte, dass diese Vorfälle geklärt wurden.

[11] Nach Aussage von **Frau Giesen** hat dies wieder überhandgenommen. Sie fragt nach dem Stellplatzschlüssel für die Wohnungen.

Stellungnahme:

Für die Betreuten Wohnungen im Staffelgeschoss wird, so Frau Farnschläder, wie für normalen Wohnraum ein Stellplatz je Wohnung zugewiesen.

[12] **Herr van Huth, Wernerstraße 1**, fragt an, ob Parkplätze für Besucher/innen berücksichtigt wurden.

Stellungnahme:

Herr Czaika erklärt, dass der Besucher/innenverkehr bei der Dimensionierung der Stellplatzanlage und im Verkehrsgutachten berücksichtigt worden ist. Er verweist ebenfalls noch einmal darauf, dass mit dem geplanten Pflegeheim weitaus weniger Verkehrsaufkommen verbunden ist als bei einer alternativen Bebauung im Segment "Geschosswohnungsbau".

Frau Farnschläder verweist ergänzend auf die Mitarbeiter/innenbefragung zur Verkehrsmittelwahl und die entsprechende Einplanung von Fahrradstellplätzen.

[13] **Frau Nüse** informiert darüber, dass ihr ein Mitarbeiter auf Anfrage einmal mitgeteilt habe, dass er sich auf bestimmte Stellplatzanlagen des DRK nicht hinstellen dürfe.

Stellungnahme:

Frau Farnschläder erklärt, dass sie - unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren Nr. 732 - das Thema "Mitarbeiter/innenparken" prüfen werde.

[14] **Herr Hellmann, Wernerstraße 3**, fürchtet eine Verschärfung des Parkproblems. Er droht mit dem Ordnungsamt, falls falsch geparkt werde. Er habe schon in der Vergangenheit konsequent abschleppen lassen.

Stellungnahme:

Frau Baudek erklärt, dass gegen menschliches Fehlverhalten auch ein Bebauungsplan nichts ausrichten kann.

[15] **Herr Bednarczyk, Gustavstraße 103**, bittet darum, dass die Sorgen der Anwohner ernst genommen werden. Probleme seien vorprogrammiert, da sich die Realität anders darstellt. Er misstraue den Zahlen des Verkehrsgutachtens und stellt in Frage, dass die Andienung mit Hubwagen über die Straße auf dem Grundstück erfolgen werde. Zur Behebung der Parkplatzproblematik, regt er den Bau einer Tiefgarage an.

Stellungnahme:

Frau Radtke versichert, dass die Anregungen ernst genommen und geprüft werden.

[16] **Frau Paucnik** fragte an, an wen man sich wenden kann, wenn die Umsetzung dann doch nicht klappt.

Stellungnahme:

Ansprechpartner/innen sind die auf der Rückseite des ausliegenden Faltblattes angegebenen Stellen.

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen bedankt sich Frau Radtke für das Interesse und schließt die Bürgerversammlung.

Mülheim an der Ruhr, 28.02.2017

Oberhausen, 28.02.2017



Teilnehmerliste (Bürgerinnen und Bürger)

Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 732

-Wernerstraße / Duisburger Straße-

Datum: 07.02.2017

Ort: Martha-Grillo-Seniorenzentrum

Beginn: 18.00 Uhr

Gustavstraße 98-100, 46049 Oberhausen

Lfd.Nr.	Name:	Straße, Hausnr.	Unterschrift:
1	Barbara Yeboah	Everslohstr. 55	B. Yeboah
2	Achim Budnick		Achim Budnick
3	Jürgen Langenbusch		Jürgen Langenbusch
4	Erika Ringelies	Kern. Albertstr. 154	Erika Ringelies
5	Kildjornel Feldkeller	Tannenbergstr. 1	H. Feldkeller
6	DETLEF FELDKELLER	GRILLSTR. 47	Detlef Feldkeller
7	Tosel von Hilt	Wernerstr. 1	Tosel von Hilt
8	R. Wolters	Wernerstr. 1	R. Wolters
9	Hellmann, Norbert	Wernerstr. 3	Norbert Hellmann
10	Hellmann, Astrid	Wernerstr. 3	Astrid Hellmann
11	Amend	Theresenstr. 38	Amend
12	Görtz	Theresenstr. 64	Görtz
13	Görtz		Görtz
14	Görtz		Görtz
15	Giesen	Theresenstr. 11	Giesen
16	Wetterau	" "	Wetterau
17	Wnuck, Lisa		Lisa Wnuck
18	Denise Schlagkamp		Denise Schlagkamp
19	WOCH, JÜRGEN	BLOCKSTR. 70, 46049	Woch
20	Uetz, Patrick		P. Uetz
21	Reinartz, Robin	Beethovenstr. 23	R. Reinartz
22	Bednarczyk, Dieter	Gustavstr. 103	Dieter Bednarczyk
23	Nüse, Tagmar	Gustavstr. 101	Tagmar Nüse
24	Anu. H. Grundke	Ambergstr. 20	Anu. H. Grundke
25	Ch. Motzschall	Stubbenbaum 23	Ch. Motzschall
26	L. Formella	"	L. Formella
27	B. Paucnik	Gustavstr. 107	B. Paucnik
28	Elke Paucnik	"	Elke Paucnik
29	Andreas Leodolt		Andreas Leodolt

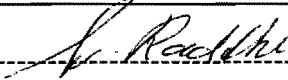
Teilnehmerliste (Politik)

Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 732
-Wernerstraße / Duisburger Straße-

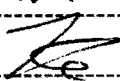
Datum: 07.02.2017
Beginn: 18.00 Uhr

Ort: Martha-Grillo-Seniorenzentrum
Gustavstraße 98-100, 46049 Oberhausen

Bezirksvertreter/innen:

Lfd.Nr.	Name:		Unterschrift:
1	Dorothee Radtke		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			

Stadtverordnete:

Lfd.Nr.	Name:		Unterschrift:
1	Walter Andrea-Cosa		
2	Albert Karsch		
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			

Teilnehmerliste (Verwaltung)

Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 732
-Wernerstraße / Duisburger Straße-

Datum: 07.02.2017
Beginn: 18.00 Uhr

Ort: Martha-Grillo-Seniorenzentrum
Gustavstraße 98-100, 46049 Oberhausen

Lfd.Nr.	Name:	Fachbereich:	Unterschrift:
1	Andrea Bandek	J - 1	A. Bandek
2	Tanja Bohnenkamp	5-1-10	T. Bohnenkamp
3	Laura Wiesmann	5-6-10	L. Wiesmann
4	Detlef Oberstraß	5-4-10	Detlef Oberstraß
5	Carsten Gailke	MWB	C. Gailke
6	Jürgen Franz	MWB	J. Franz
7	Anke Schmiewing	i.A. MWB	A. Schmiewing
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 732 -Wernerstraße / Duisburger Straße-

in

Alt-Oberhausen

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung der Fortschreibung vom 17.10.2017

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Bestandssituation
4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
5. Aufstellungsbeschluss / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Regionaler Flächennutzungsplan
2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)
3. Landschaftsplan
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

C Städtebauliches Konzept

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
4. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 86 BauO NRW)
5. Ruhender Verkehr
6. Nebenanlagen
7. Öffentliche Verkehrsfläche

E Umweltverträglichkeit

1. Allgemeines
2. Planungsrelevante Arten
3. Kompensationsmaßnahmen
4. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

5. Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen
6. Bodenverhältnisse / Altlasten
7. Wasser
8. Belange des Immissionsschutzes
9. Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)

F Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

G Hinweise

H Wasserwirtschaftliche Belange

I Abwägung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

J Bodenordnung

K Kosten

L Flächenbilanz

A Allgemeines

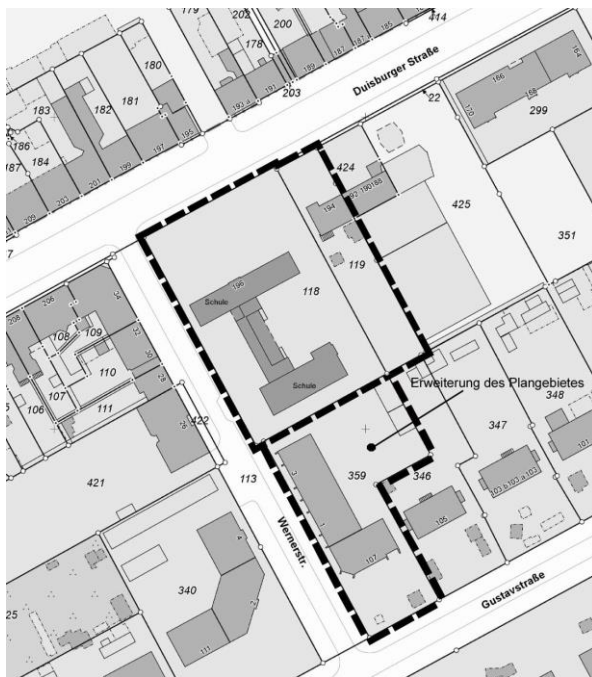
1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt laut Aufstellungsbeschluss vom 09.05.2016 im nordöstlichen Eckbereich Wernerstraße / Duisburger Straße (ehemalige Josefschule). Es befindet sich in der Gemarkung Oberhausen, Flur 38, und umfasst die Flurstücke Nr. 118 und 119.

Erweiterung 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 nunmehr 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.



Abgrenzung des Verfahrensgebietes

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

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.

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.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alt-Oberhausen und umfasst das Grundstück der ehemaligen Josefschule an der Wernerstraße / Ecke Duisburger Straße sowie das südlich angrenzende Grundstück mit zweigeschossigen Wohnhäusern. Das Schulgebäude Duisburger Straße 196 wird durch die Stadt Oberhausen zurzeit nur noch zu Lagerzwecken genutzt. Das Hausmeisterwohnhaus Duisburger Straße 194 ist noch bewohnt. Nördlich des Schulgebäudes und des Hausmeistergebäudes befinden sich Freiflächen mit vereinzelter Baumbestand. Der Schulhof östlich des eingeschossigen Schulgebäudeverbindungstraktes bzw. südlich des Hausmeistergebäudes ist weitgehend befestigt.

Das Plangebiet wird nach Norden unmittelbar durch die zweispurige Duisburger Straße (L 452) mit beidseitigen Geh- und Radwegen sowie Parkbuchten erschlossen. Die nördliche Straßenrandbebauung wird geprägt durch zwei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbau sowie vereinzelter gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss. Über die Einfahrt Duisburger Straße 193 wird ferner ein städtischer Lagerplatz angedient, der sich bis an die mehrgleisige Trasse der Deutschen Bahn erstreckt.

Östlich des Plangebietes befinden sich großflächige grenzständige Lagerhallen und versiegelte Freiflächen. Ansässig sind hier eine Firma für Baudienstleistungen sowie ein Kfz-Handel mit Werkstatt und Lackiererei.

Das Plangebiet wird im Westen unmittelbar durch die Wernerstraße erschlossen. Die Einbahnstraße mit Fahrtrichtung von Süden nach Norden wird auf ihrer östlichen Seite geprägt durch ausgewachsene Straßenbäume (Platanen). Zwischen diesen sind Parkflächen - zum Teil als Parkplätze für Behinderte - angelegt.

Westlich der Wernerstraße befinden sich Wohnhäuser in zwei-, drei- und viergeschossiger Bauweise.

Südlich und südwestlich des Plangebietes (entlang der Gustavstraße) beginnen die im Bebauungsplan Nr. 106 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, die mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut sind.



Luftbild aus 2016

Über die Duisburger Straße (L 452) und die Konrad-Adenauer Allee (B 223) ist die Anschlussstelle Oberhausen-Zentrum der Autobahn A 42 in ca. 2,8 km Entfernung erreichbar. Die Autobahn A 3 (Anschlussstelle Oberhausen-Lirich) ist über die Duisburger Straße (L 452) und die Ruhrorter Straße nach ca. 2,3 km zu erreichen.

Die Haltestellen HansasträÙe (Linie 961) und Bero-Zentrum (Linien 935, 939, 955, 961, 966 und 995 sowie SB 91, 94 und 97) gewährleisten eine sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Hauptbahnhof Oberhausen befindet sich in einer fuÙläufigen Entfernung von ca. 1.000 m.

4. 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 A 2).

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.

5. Aufstellungsbeschluss / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 09.05.2016 hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgt am 01.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Rahmen der 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 - mit erweitertem Plangebiet

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

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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

Die Beschlüsse zur Vergrößerung des Plangebietes sowie zur öffentlichen Auslegung wurden durch den Rat der Stadt am 27.03.2017 gefasst und im Amtsblatt vom 17.07.2017 bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 17.07.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte für den Bebauungsplan Nr. 732 aufgeführt:

- ~~— 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB;~~
- ~~— Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;~~
- ~~— Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;~~
- Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB;
- 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.

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. Das heißt, es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen. Das heißt, sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG unter anderem in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

1.1 Landesplanung

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25.06.2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Nach Abschluss des Erarbeitungs- und Beteiligungsverfahrens erfolgte am 05.07.2016 der Kabinettsbeschluss der Landesregierung über den neuen LEP NRW als Rechtsverordnung und im

Anschluss die Zuleitung des Planentwurfs an den Landtag mit der Bitte um Zustimmung. Die Zustimmung des Landtags erfolgte am 14.12.2016. Auf dieser Grundlage ist der LEP NRW am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden (GV. NRW, Ausgabe 2017, Nr. 4 v. 25.01.2017, S. 122, S. 207) und mit Verweis auf Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 08.02.2017 in Kraft getreten. Zeitgleich wurden der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der seit 1995 geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 95) und der Landesentwicklungsplan IV „Schutz vor Fluglärm“ gemäß § 3 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (GV. NRW, Ausgabe 2017, Nr. 4 v. 25.01.2017, S. 122) aufgehoben.

Der zeichnerische Teil des LEP NRW enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen) entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 01.01.2016.

Textliche, auf das Plangebiet bzw. auf die mit der Bebauungsplanung Nr. 732 verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare, Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält der LEP NRW-Entwurf in Kapitel 2 „Räumliche Struktur des Landes“ sowie insbesondere in Kapitel 6 „Siedlungsraum“, Abschnitt 6.1 „Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum“.

Nach Ziel 2-1 in Verbindung mit den Grundsätzen 2-2 und 6.1-3 ist die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten (Ziel 2-1). In diesem Zusammenhang sind einerseits Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung unter anderem der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes zu gewährleisten (Grundsatz 2-2). Andererseits soll die Siedlungsstruktur entsprechend dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“ auf Grundlage der zentralörtlichen Gliederung weiterentwickelt werden (Grundsatz 6.1-3). Zusätzlich hat sich nach dem Ziel 2-3 (Siedlungsraum und Freiraum) die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.

Diesen Anforderungen entspricht die Bebauungsplanung Nr. 732 durch die Schaffung neuer Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten für den Standort der im Schulbetrieb eingestellten Josefschule innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Oberhausener Stadtteils Lirich.

Nach Ziel 6.1-1 ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht unter anderem an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft und den vorhandenen Infrastrukturen auszurichten. Diese raumordnerische Zielfestlegung wird durch den Grundsatz 6.1-2 (Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“) flankiert, nachdem unter anderem die Bauleitplanung die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren, umsetzen soll.

Diesen landesplanerischen Festlegungen entsprechen die mit dem Bebauungsplan Nr. 732 verfolgten Hauptplanungsziele, durch die eine nach der Aufgabe des Schulbetriebs der Josefschule untergenutzte Fläche in gut erschlossener Lage des Oberhausener Stadtteils Lirich mit der beabsichtigten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines „Altenwohn- und Pflegeheims“, einer neuen Nutzung zugeführt und die südlich vorhandene Wohnbebauung bestätigt werden sollen.

Ebenso wird durch die Nach- bzw. Wiedernutzung einer innerhalb des Siedlungszusammenhangs gelegenen, untergenutzten Fläche in direkter räumlicher Umgebung unter anderem des BERO Einkaufszentrums des Altenbergerparks und ferner des Oberhausener Hauptbahnhofs den 6.1-5 „Leitbild nachhaltige europäische Stadt“, 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“ und 6.1-8 „Wiedernutzung von Brachflächen“ entsprochen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 732 verfolgten Hauptplanungsziele entsprechen somit dem LEP NRW.

1.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt. Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der

Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 732 folgende Darstellungen:

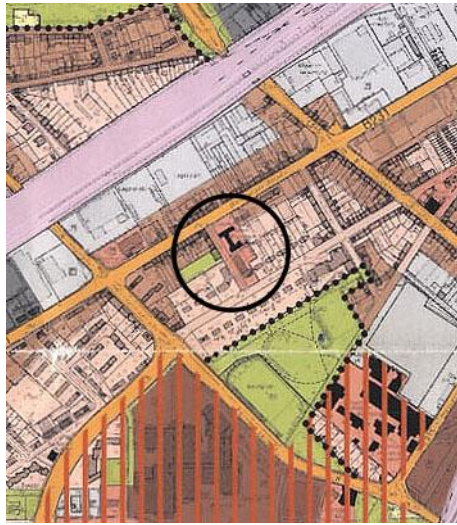
Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)
- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Das innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche im Bebauungsplan Nr. 732 geplante Allgemeine Wohngebiet (WA1) liegt mit ca. 0,46 ha deutlich unterhalb der Regel-darstellungsschwelle von 5,0 ha. WA ist aus M/ASB somit im Einzelfall im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung entwickelbar. Die Fläche, aus der entwickelt wird, stellt sich als größerer M/ASB-Zusammenhang dar, der sowohl in Funktion als auch Wertigkeit in der Substanz gewahrt bleibt. Eine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Das südlich geplante Allgemeine Wohngebiet (WA2) entspricht den Darstellungen des RFNP.

Der Bebauungsplan Nr. 732 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)



Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informelle Planung beschlossen. Das STEK 2020 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Plan „Flächennutzung“ Fläche für Gemeinbedarf, Mischgebiet und Wohnbaufläche dar.

Im Maßnahmenplan ist für den Geltungsbereich die Maßnahme 16 - „Soziale-Stadt“-Gebiete- dargestellt.

Mit der Maßnahme 16 sollen mittels laufender Projekte im Rahmen des Landesprogramms

„Soziale Stadt, NRW“ die sozialen und städtebaulichen Bedingungen im Stadtteil Lirich entscheidend verbessert werden. Die Maßnahme 16 wird im Wesentlichen im Rahmen von Einzelprojekten durch das „Stadtteilbüro“ umgesetzt.

Der Schulbetrieb der Josefschule wurde am 01.08.2013 endgültig eingestellt. Die geplante Nachfolgenutzung als Standort für ein „Altenwohn- und Pflegeheim“ innerhalb eines im Bebauungsplan Nr. 732 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes entspricht weiterhin der Darstellung Gemeinbedarf im Plan Flächennutzung des STEK 2020. Mit der Beibehaltung der Darstellung Gemeinbedarf im STEK 2020 für den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes soll verdeutlicht werden, dass der zukünftigen Nutzung der Fläche als „Altenwohn- und Pflegeheim“ eine speziellere Funktion zugewiesen wird als der Nutzung Wohnen. Mit der Darstellung Gemeinbedarf wird der STEK 2020-Darstellung für „Altenwohn- und Pflegeheime“ im Plan Flächennutzung gefolgt.

Im Textteil des STEK 2020 wird zudem für den Stadtteil Lirich unter anderem das Ziel der Schaffung von neuen Qualitäten für das Wohnen aufgeführt. Gleichfalls gab es einen Wunsch aus der damaligen Bürgerbeteiligung mehr Angebote für alle Generationen zu schaffen.

Die südlich im Bebauungsplangebiet vorhandene Wohnbebauung ist in ihrer Darstellung im STEK 2020 von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche bei einer zukünftigen Überarbeitung des Flächenplans zu korrigieren.

3. Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet Nr. 732 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil des Verfahrensgebietes (Flurstücke Nr. 118 und 359) befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 106 vom 30.10.1980 und Nr. 106, 1. Änderung, vom 16.12.2002. Der Bebauungsplan Nr. 106 setzt entsprechend der ehemaligen Nutzung (Grundschule) und einer ursprünglich geplanten Erweiterung der Schule für das Verfahrensgebiet eine Fläche für Gemeinbedarf -Schule- mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Der Bebauungsplan Nr. 106, 1. Änderung, weist die Wernerstraße als öffentliche

Verkehrsfläche und einen schmalen Streifen im Westen des Verfahrensgebietes als Fläche für Gemeinbedarf -Schule- aus.

Für den nordöstlichen Teilbereich des Verfahrensgebietes (Flurstück Nr. 119) existiert kein Bebauungsplan. Das Gebiet zählt damit zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dabei hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der Umgebungsbebauung.

C 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 Bestandseinrichtungen 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 Josef-schule 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 geplante III-geschossige Bauweise wird einschließlich Staffelgeschoss eine Gebäudehöhe (Gelände - Oberkante Dach) von rd. 12,5 m erreichen. 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.

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2):

Für das Plangebiet wird in Fortsetzung der südlich und westlich bereits vorhandenen Bebauungsstruktur und in Anlehnung an die Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 106 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbau-betriebe und Tankstellen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens und Störpotenzials nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Der Ausschluss dieser Nutzungen ist auch erforderlich, um das Wohngebiet, durch das die motorisierte Erschließung des Plangebietes erfolgt, von erhöhtem Verkehrsaufkommen freizuhalten.

Der Bebauungsplan enthält dazu die **textliche Festsetzung A 1.**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 732 "Wernerstraße / Duisburger Straße" stellt eine Angebotsplanung dar und soll eine gewisse Flexibilität bezüglich des Nutzungsspektrums innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gewährleisten.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient 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 (Alten-) Pflegeheim im Unterschied zum Altenwohnheim um eine krankenhausmäßige Betreuung handelt, sind sie als Anlagen für gesundheitliche Zwecke einzustufen (so z. B. Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert/Fieseler, 12. Auflage 2014, § 3 Abs. 2 BauNVO, Rn 11.7) Pflegeheime wären deshalb in einem Reinen Wohngebiet (WR) nicht zulässig.

Darüber hinaus sind im Plangebiet auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ferner Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Bei den zwei im WA2-Gebiet innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung nach Auskunft der IHK ansässigen Unternehmen der Branchen "Flachdruck / Offset-Druck" (Gustavstraße 107) sowie "Promotion / Propagandisten" (Wernerstraße 3) handelt es sich um Dienstleistungsbetriebe, die als nicht störend einzuordnen sind. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bleiben weiterhin u. a. nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Im Übrigen sind gemäß § 13 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig. Auswirkungen auf die zwei genannten Betriebe hat die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes somit nicht.

2. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA1:

Die Planung sieht für das Allgemeine Wohngebiet WA1 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 eine Aufstockung der II-geschossigen Bestandsbebauung auf eine maximal III-geschossige Neubebauung vor:

Flurstück 118 und 119	BPL Nr. 106 *	BPL Nr. 732
Vollgeschosse	II	III
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	0,8	1,2
* gilt nicht für Flurstück 119		

Hierdurch wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 die Höhenentwicklung der westlichen und nördlichen Straßenrandbebauung aufgegriffen.

Um sicherzustellen, dass durch die genehmigte Abluftanlage der Lackiererei des östlich angrenzenden Kfz-Betriebes (Duisburger Straße 188) keine Geruchsbelästigungen entstehen (s. auch Kapitel E 8 -Geruchsbelastungen-), wird die Oberkante des Daches über die **textliche Festsetzung G** auf maximal 45,4 m über Normalhöhennull (NHN) beschränkt. Eine Überschreitung durch eine Attika um max. 0,5 m ist zulässig. Die Höhe der Oberkante des höchstgelegenen Fensters ist auf max. 44,7 m ü. NHN begrenzt.

Damit liegt die Dachhöhe des neu geplanten Gebäudes max. 12,5 m und die Oberkante des höchstgelegenen Fensters max. 11,8 m über derzeitigem Geländeniveau.

Die damit zur Verfügung stehende Kubatur gewährleistet neben der Unterbringung eines „Altenwohn- und Pflegeheimes“ mit maximal 80 Pflegeplätzen das zusätzliche Angebot von 15 Pflegeplätzen für junge Pflegebedürftige sowie von „Betreutem Wohnen“ in Form von bis zu 15 Ein- und Zweiraumapartments im obersten Geschoss. Die Neubebauung soll im Unterschied zur Bestandsbebauung mit einem Staffelgeschoss und begrünungsfähigem Flachdach errichtet werden. Dabei stellt die 4. Etage als oberstes Geschoss zur maßvollen Beschränkung der Baumasse kein Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO i. V. mit § 2 Abs. 5 Landesbauordnung (BauO NRW) dar.

Durch die festgesetzte H-Form werden zwei Terrassenbereiche östlich und westlich des Hauptbaukörpers als geschützte Freisitzbereiche für die „Altenwohn- und Pflegeeinrichtung“ ausgebildet. Durch die baulich erforderlichen Versiegelungsflächen darf die festgesetzte GRZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, d. h. bis 0,6. Die Überschreitung ist städtebaulich begründet, da Gebäude für Pflegeeinrichtungen im Gegensatz zu anderen im WA-Gebiet üblichen Gebäuden einen deutlich höheren Flächenbedarf haben.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche innerhalb des WA1 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Zur Gewährleistung des Brandschutzes sowie zur Deckung der Stellplatzbedarfe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind eine Umfahrung sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr erforderlich. Hierdurch ergibt sich eine Überschreitung der 50 %-Grenze auf maximal 0,8.

Die vorgenannten Überschreitungen sind städtebaulich erforderlich und vertretbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, weil unter anderem

- eine Dachbegrünung des Neubaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 vorgesehen ist,
- das innerhalb des WA1-Gebietes auf den Dachflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser im Unterschied zur Bestandssituation Josefschule im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird und
- mindestens 6 neue standortgerechte Laubbäume angepflanzt und die bestehende Ligusterhecke entlang der Duisburger Straße sowie Einzelbäume dauerhaft gesichert werden.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden **textlichen Festsetzungen A 2 und 3, D 1 bis 4 sowie F 1 und 2.**

Allgemeines Wohngebiet WA2:

Für das WA2 wird in Anlehnung an den Bestand und die angrenzend im Bebauungsplan Nr. 106 vorhandenen Festsetzungen eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Allgemeines Wohngebiet WA1:

Zur Gewährleistung bzw. Beibehaltung einer straßenraumgestaltenden Wirkung wird die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 mit einem Abstand von 1,8 m parallel zur Wernerstraße durch Baugrenzen festgesetzt. Entsprechend der geplanten „Altenwohn- und Pflegeeinrichtung“ ergibt sich für die überbaubare Grundstücksfläche eine maximale Gesamtausdehnung von 41,2 m in Ost-West-Richtung und 60,3 m in Nord-Süd-Richtung.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die eng um den geplanten Baukörper festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Vordächer überschritten werden.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechende **textliche Festsetzung A 2.**

Die Festsetzung einer Bauweise (offen oder geschlossen) ist aufgrund der projekt-orientierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht erforderlich.

Allgemeines Wohngebiet WA2:

Der vorhandene Baukörper wird einschließlich der Balkone mit der per Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bestätigt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

4. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 86 BauO NRW)

Allgemeines Wohngebiet WA1:

Zur Gewährleistung einer Dachbegrünung sollen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 nur Flachdächer zulässig sein. Aufgrund der heterogenen Dachstruktur im näheren Umfeld wird sich diese Dachform nicht störend auf das Erscheinungsbild der näheren Umgebung auswirken.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden **textlichen Festsetzungen D 1 und E 1.**

Durch die Festsetzung von Flachdächern wird die Installation von solaren Warmwasser- und Photovoltaikanlagen nicht eingeschränkt. Aus gestalterischen Gründen sollen diese Anlagen ausschließlich auf den Dachflächen zulässig sein.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechende **textliche Festsetzung E 2.**

5. Ruhender Verkehr

Durch die geplante „Altenwohn- und Pflegeeinrichtung“ werden gegenüber der Bestandsbebauung neue Stellplatzbedarfe und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt.

Die Stellplatzbedarfe stellen sich in der Verwaltungsvorschrift zu § 51 Landesbauordnung wie folgt dar:

	Ansatz	Planung	von	bis
Pflegeheim	1 Stellplatz je 10-17 Plätze	80 + 15	6	10
Wohnung	1 Stellplatz je Wohnung	bis zu 15	15	
			21	25

Der Stellplatzbedarf liegt nach den Ansätzen der Landesbauordnung damit zwischen 21 und 25 Stellplätzen für den Anwohner-, Mitarbeiter- und Besucherverkehr.

Zur spezifischen Beurteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde ein Verkehrsgutachten (VSU, Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz GmbH, Kaiserstraße 100, 52134 Herzogenrath vom 31.08.2016, ergänzt am 15.01.2017; s. Anlage 1) für den Bebauungsplan Nr. 732 erstellt. Danach sollte zur Berücksichtigung der sich zeitlich überschneidenden Arbeitsschichten eine höhere Stellplatzanzahl bereitgestellt werden. Ursprünglich wurde die Anlage von 33 Stellplätzen empfohlen. Diese soll jedoch zu Gunsten des Grünflächenanteils auf 31 Stellplätze reduziert werden. Dies erscheint auch aufgrund der bisherigen Bestandssituation (keine Stellplätze auf dem Schulgrundstück) städtebaulich vertretbar. Die Stellplatzflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Norden und Osten entlang der geplanten Zufahrtsstraße festgesetzt worden.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO daher ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß Verkehrsgutachten sollen die Zu- und Ausfahrten zur Stellplatzanlage innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ausschließlich von der Wernerstraße aus erfolgen.

Mit der Anlage der Stellplatzflächen ist der Verlust an vorhandenem Baumbestand verbunden. Aus diesem Grund sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens 6 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden **textlichen Festsetzungen B 1 und D 3.**

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Wernerstraße und Duisburger Straße in ausreichender Anzahl vorhanden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind darüber hinaus westlich des Haupteingangs am Rande der gepflasterten Zufahrt für Besucher/innen und Mitarbeiter/innen offene Fahrradstellplätze vorgesehen. Eine Festsetzung der Fahrradstellplatzfläche ist nicht erforderlich. Weitere Abstellmöglichkeiten für die Bewohner/innen werden innerhalb des Gebäudes eingeplant.

6. Nebenanlagen

Um eine Umfahrung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 zu vermeiden, ist eine der Müllentsorgung dienende Fläche gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und unmittelbar von der Wernerstraße aus andienbar. Der geplante Müllstellplatz ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu den Straßenseiten mit einer geeigneten Laubgehölzhecke oder mit geeigneten Rank- und/oder Schlingpflanzen, ggf. unter Verwendung von Rank- oder Kletterhilfen, dauerhaft fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden **textlichen Festsetzungen B 2 und D 4**.

7. Öffentliche Verkehrsfläche

Der westlich des WA1-Gebietes entlang der Wernerstraße vorhandene, öffentliche Fußweg wird gemäß § 9 Abs. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

E Umweltverträglichkeit

1. Allgemeines

Da der Bebauungsplan Nr. 732 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (siehe auch Kapitel A 4).

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Auch die Übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes sind ausreichend berücksichtigt worden.

2. Planungsrelevante Arten

Nach Durchsicht der bei der Stadt Oberhausen vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplans und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten kartiert wurden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Planung nicht betroffen. Dies wurde durch eine artenschutzrechtliche Prüfung bestätigt.

Der Bebauungsplan Nr. 732 - Wernerstraße / Duisburger Straße - überplant im Wesentlichen den Bereich der ehemaligen Josefschule (Grundschule und Hausmeistergebäude) sowie das südlich angrenzende Wohnbaugrundstück. Für die Umsetzung der geplanten Bebauung wird der Abbruch der vorhandenen Schule sowie des Hausmeistergebäudes notwendig. Ebenso werden Einzelbäume und sonstige Grünstrukturen im Zuge der Umsetzung zum Teil entfernt.

Aufgrund der potentiellen Möglichkeit einer Beeinträchtigung planungsrelevanter Tier- und/oder Pflanzenarten wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durch das Büro plan + (Artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Nr. 732 „Wernerstraße / Duisburger Straße“ in Alt-Oberhausen, Stand 05.09.2016; s. Anlage 2) durchgeführt.

Die Artenschutzprüfung endet mit der Stufe 1. Der Gutachter kommt zu folgender artenschutzrechtlichen Beurteilung:

Die Tabelle 3, Ausschluss von Arten aufgrund artspezifischer oder vorhabenspezifischer Kriterien, zeigt, dass, formal für einige planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten, eine Beeinträchtigung durch den geplanten Abriss der Gebäude und Rodung vorhandener Bäume und Grünstrukturen nicht auszuschließen ist. Zu nennen sind hier die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Waldohreule (*Asio otus*), die Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) sowie der Kleinspecht (*Dryobates minor*).

Bei einer Ortsbegehung am 02.08.2016 sowie einer weiteren am 30.08.2016 wurden sämtliche Gebäudekeller und Dachgeschosse intensiv untersucht. Die vorhandenen Bäume wurden vom Boden und aus den Obergeschossen der Schule in Augenschein genommen. Bei der Ortsbegehung wurden nur wenige potentielle Habitatstrukturen für einzelne planungsrelevante Arten festgestellt. Die Gebäude werden weiterhin als Lagerraum genutzt und sind in einem baulich guten Zustand. Mit Ausnahme eines defekten Dachfensters sind keine Einflugmöglichkeiten und nur sehr wenige Nischen, Spalten oder ähnliche Habitatstrukturen zu finden. Hinweise auf tatsächliche Vorkommen wurden weder außer- noch innerhalb der Gebäude gefunden.

Aufgrund des bestehenden Potentials innerhalb der lockeren Bebauung werden folgende Maßnahmen empfohlen, durch deren Umsetzung eine angemessene Berücksichtigung der Ziele des Artenschutzes sichergestellt werden kann:

- Abriss der Gebäude in dem Zeitraum vor dem 01.05. oder nach dem 15.08.. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung von an Fassaden nistenden Vogelarten, wie Schwalben und Mauersegler, ausgeschlossen werden.
- Während des Abbruchs der Gebäude, insbesondere der Dachflächen, sind mögliche Quartiere der Fledermausarten zu beobachten. Sofern sich Hinweise auf das Vorhandensein von Tieren ergeben, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Oberhausen zu verständigen, welche weiterführende Maßnahmen wie etwa die Bergung der Tiere veranlasst.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten (gebäudebewohnende Fledermäuse) ist eine Bauzeitenbeschränkung einzuhalten. Dementsprechend ist der Abbruch der Gebäude in der Zeit von September bis November und März bis Anfang Mai vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, sind weitere Maßnahmen zum Ausschluss von aktiven Wochenstuben - z. B. durch eine aktuelle Begehung mit Ausflug- oder Schwärmkontrolle - durchzuführen.
- Um Fledermäusen, die das Gebäude als Tagesquartier nutzen, die Möglichkeit zur Flucht zu geben, sind außerhalb der Bauzeitenbeschränkung durchzuführende Abbrucharbeiten an den Dachflächen schrittweise von innen nach außen vorzunehmen.
- Um wider Erwarten während der Arbeiten aufgefundene Tiere fachgerecht versorgen zu können, ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung der Gebäudeabbruch durch einen Biologen (z.B. Gutachter) zu begleiten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen lässt der Abbruch der Gebäude, die Rodung der Einzelbäume und die anschließende Nutzung zum Zwecke der Neubebauung keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten. Bei Betrachtung der vorkommenden bzw. möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten bleibt festzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorliegen.

Kenntnisdefizite, die weitere vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen (Arbeitsschritt 3), konnten nicht festgestellt werden.

Der Bebauungsplan enthält den entsprechenden **Hinweis 4** im Anschluss zu den textlichen Festsetzungen.

3. Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan, bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erfolgt.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens und einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vorliegenden Fall beträgt die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 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. Ausgleichsmaßnahmen sind für den Bebauungsplan Nr. 732 somit nicht erforderlich.

4. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Allgemeines Wohngebiet WA1:

Unabhängig von der rechtlichen Beurteilung zum Thema "Ausgleich" (keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich) enthält das vorliegende städtebauliche Konzept gegenüber der Bestandsbebauung folgende Vermeidungs- und Minderungsansätze:

- Ressourceneffizienz durch Umnutzung innerstädtisch bereits voll erschlossener Flächen für die Neubebauung.
- Energetisch optimierte Neubebauung.
- Dachbegrünung des Hauptbaukörpers.
- Versickerung des auf den Dachflächen und Stellplätzen anfallenden Regenwassers vor Ort.
- Beschränkung der Versiegelung durch Reduzierung der Fahrtrasse auf das notwendige Maß.
- Anpflanzen von mindestens 6 standortgerechten Laubbäumen.
- Begrünung von Nebenanlagen.

- Fachgerechte und gutachterlich begleiteter Abbruch der vorhandenen Bebauung und versiegelten Flächen.
- Fachgerechte Behandlung von Oberböden nach DIN 18915, 18917 und 18300 sowie BBSchV.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden **textlichen Festsetzungen D 1 bis 4, F 1 und 2** sowie **Hinweise** im Anschluss an die textlichen Festsetzungen.

5. Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 befinden sich zahlreiche Bäume und Großsträucher. Ein Ahorn im Bereich der Duisburger Straße und eine Eiche im Innenbereich des Plangebietes sollen aufgrund ihrer besonderen ortsbildprägenden Eigenschaften erhalten bleiben und werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

Die im WA1-Gebiet entlang der Duisburger Straße vorhandene Ligusterhecke ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft auf einer Mindesthöhe von 1,50 m zu erhalten. Bei Ausfall ist die Ligusterhecke durch Neupflanzung von mindestens 4 Ligusterpflanzen pro laufendem Meter zu ersetzen.

Der zu erhaltende Baum- und Heckenbestand ist durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 während und nach der Bauzeit zu schützen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Möglichkeit der städtebaulichen Optimierung zur Anpassung an den Klimawandel genutzt (s. auch Kapitel E 9). Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, ist die Dachfläche innerhalb des WA1-Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu mindestens 80 % extensiv (z. B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens 6 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Baumarten erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich 2-2-10 -Ökologische Planung- der Stadt Oberhausen.

Alle Baumscheiben im WA 1-Gebiet sind mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden flächig zu begrünen.

Im WA1-Gebiet sind die Grünstreifen zwischen den geplanten Stellplätzen und der nord-westlichen sowie nordöstlichen Grundstücksgrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer standortgerechten Pflanzung aus bodendeckenden Stauden und Sträuchern flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination aus bodendeckender Pflanzung und Hecken ist zulässig.

Der im WA1-Gebiet geplante Müllstellplatz ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu den Straßenseiten mit einer geeigneten Laubgehölzhecke oder mit geeigneten Rank- und/oder Schlingpflanzen, ggf. unter Verwendung von Rank- oder Kletterhilfen, dauerhaft fachgerecht zu begrünen und zu pflegen. Die Mindesthöhe der Begrünung beträgt 1,80 m. Sofern der Müllstellplatz überdacht wird, ist das Dach mindestens extensiv mit einer Substrathöhe von 6 cm zu begrünen.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden **textlichen Festsetzungen D 1 bis D 4** sowie den **Hinweis 1** im Anschluss zu den textlichen Festsetzungen.

6. Bodenverhältnisse / Altlasten

Aufgrund der intensiven anthropogenen Überprägung und des hohen Versiegelungsgrades sind natürliche Bodenverhältnisse nicht mehr zu erwarten. Lediglich für einige begrünte Restflächen auf dem Flurstück Nr. 359 besteht die Möglichkeit, dass hier noch sandige Podsol - Gleye die natürlichen Bodenverhältnisse repräsentieren.

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, Mellingerhofer Straße 27, 45473 Mülheim a. d. Ruhr vom 19.01.2017; s. Anlage 4) 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 Kinderspielbereichen wenigstens 35 cm, jeweils über einer zuvor einzubringenden Grabesperre. Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Eine Beeinträchtigung aus der benachbarten ehemaligen Tankstellenfläche wurde nicht nachgewiesen.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind durch einen Fachgutachter (Qualifikation in Anlehnung an die Verordnung des Landes NRW über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW) in der aktuellen Fassung) überwachen und begleiten zu lassen. Durch den Fachgutachter ist dokumentieren zu lassen, dass keine Gefahren im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetzes eintreten, wenn ausgehobene Anschüttungsmaterialien innerhalb desselben Baugrundstückes unter Versiegelungen (Verkehrsflächen / Fundamente/ Bodenplatten) oder unter Bodenabdeckungen umgelagert werden.

Durch den Fachgutachter ist eine Dokumentation über die bodenschutzbezogenen Arbeiten mit allen Befunden und Beurteilungen anfertigen zu lassen. Mit dieser Dokumentation ist der Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten für Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu belegen. Die Untersuchungen zur Eignung einzubauender Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenmaterialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. Ein entsprechender Hinweis Nr. 3 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Wasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort wurde geprüft (Stellungnahme der Aquatechnik GmbH, Mellinghofer Straße 27, 45473 Mülheim a. d. Ruhr, vom 20.01.2017; s. Anlage 3). Danach ist eine Versickerung der Dachflächen über Rohr-Rigolen in die unterhalb einer Anschüttung vorhandenen Kiessande möglich. Die Kiessande haben eine ausreichende hydraulische Durchlässigkeit und die Grundwasserflurabstände sind ausreichend hoch. Das Grundwasser befindet sich gemäß Messprotokoll des Trinkwasser-notbrunnens 11/45 in einer Tiefe zwischen 7-8 m.

Für Grundstücke, die bereits vor dem 01.01.1996 an eine öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, besteht keine Verpflichtung zur Anwendung des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz. Unabhängig davon ist vorgesehen, zukünftig das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 auf den Dachflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu halten bzw. zur Versickerung zu bringen (siehe **textliche Festsetzungen F 1 und 2**).

Das Plangebiet ist nach den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf nicht von Hochwasser betroffen.

8. Belange des Immissionsschutzes

Lärmbelastung

Das Plangebiet liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich von

- öffentlichem Straßenverkehr auf der Duisburger Straße sowie
- Schienenverkehr der nördlich gelegenen Bahntrasse Duisburg-Oberhausen.

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, Schüruferstraße 309 a, 44287 Dortmund vom 20.12.2016; s. Anlage 5). 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 gesundheitlich verträgliche Verhältnisse sicher zu stellen. Der Empfehlung folgend, werden 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 Allgemeine Wohngebiet WA2 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. Eine vertiefende gutachterliche Untersuchung ist für das WA2-Gebiet deshalb nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurde untersucht, ob durch die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 geplante Bebauung schädliche Geräuschemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind (Geräuschemissionsuntersuchung, Neubau eines Altenwohnheims, Auswirkungen des Vorhabens, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Schüruferstraße 309 a, 44287 Dortmund, vom 20.12.2016; s. Anlage 6). Bei

der Ermittlung der Geräuschemissionen wurden die Berechnungsannahmen zu Art und Häufigkeit von Betriebsvorgängen während des Tag- und Nachtzeitraums in Maximalansätzen berücksichtigt. Die Berechnungen zeigen, dass die vorgegebenen Geräuschemissions-Richtwerte nach TA Lärm sicher unterschritten werden. Auch das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird eingehalten.

Zusätzlich ist eine Beurteilung der Geräuschemissionssituation durch Gewerbelärm nach TA Lärm durch einen benachbarten Gewerbebetrieb erfolgt (Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm, Fa. SD Kfz-Lackierung GmbH, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Schürferstraße 309 a, 44287 Dortmund, vom 08.06.2017; s. Anlage 9). 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 wurden die durch die Gesamtheit des Betriebs verursachten Geräuschemissionen an den Immissionspunkten IP01 bis IP03 im Plangebiet untersucht. 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 $L_{AFmax} \leq 85$ 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.

Der Lärmgutachter (Ing.-Büro für techn. Akustik und Bauphysik aus Dortmund) hat aufgrund von Einwendungen während der Offenlage mit Datum vom 26.09.2017 eine ergänzende Stellungnahme erarbeitet (s. Anlage 10). Danach ist zu erkennen, dass auch bei einem fiktiv angesetzten Maximalbetrieb des Kfz-Betriebes (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 Geräuschemissions-Richtwert für Allgemeines Wohngebiet (WA) um mehr als 12 dB(A) unterschritten wird. Selbst bei der Annahme, es handle sich bei der geplanten Neubebauung 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.

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.

Luftbelastung

Der Bebauungsplan Nr. 732 liegt im Bereich des seit dem 04.08.2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet.

Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub (PM₁₀), Stickstoffdioxid (NO₂)) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen (unter anderem die Umweltzone), die eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen. Trotz der im Luftreinhalteplan (LRP) in 2013 festgelegten

weiteren Maßnahmen, konnten die Grenzwerte für NO₂ innerhalb des Stadtgebietes nicht eingehalten werden. Hier sind nach wie vor der Kfz-Verkehr und insbesondere die Diesel-Fahrzeuge als Hauptverursacher der hohen NO₂-Belastung anzusehen.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 732 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) 2009 durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten“ geben Hinweise auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung für die Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid.

Die vorliegende Planung selbst wird keine nennenswerten Beiträge zur Verschlechterung der Luftimmissionssituation in diesem Bereich leisten.

Geruchsbelastungen

Der östlich angrenzende Kfz-Betrieb betreibt nach vorliegenden Erkenntnissen auch eine Lackiererei.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 732 wurden die Bauakten zu diesem 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 Josefschule sowie ein Teil der Wohnbebauung im Süden. Ferner ist das Wohngebäude Duisburger Straße 194 betroffen. Das höchste Gebäude davon ist mit rd. 11,8 m (Gelände – First) die Josefschule. Die Josefschule mit Walmdach ist zwar nur zweigeschossig. Aufgrund der höheren einzelnen Geschosse und dem geneigten Dach aber mit der Höhen-dimensionierung des geplanten Neubaus (dreigeschossig + Staffelgeschoss, normale Geschosshöhen, festgesetztes Flachdach) vergleichbar.

Die Oberkante des höchsten zu öffnenden Fensters im Staffelgeschoss des geplanten Neubaus wird ebenfalls auf einem Niveau von rd. 11,8 m über Gelände liegen ([siehe auch Kapitel D 2 und 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 davon auszugehen, dass bei Einhaltung der genehmigungsrechtlichen Auflagen (Schornsteinhöhe mind. 3,0 m über Dachfirst der Josefschule und somit ca. 14,8 m über Gelände) eine Beeinträchtigung des Neubaus durch Gerüche nicht erfolgen wird.

Die Abschätzung der Geruchsimmissionen durch eine Lackierkabine auf die geplante Wohnbebauung vom 12.10.2017 (Preutz Consult GmbH, Martener Straße 525, 44379 Dortmund, s. Anlage 11) bestätigt, auch für den Fall einer Erweiterung der Betriebszeiten, diese Aussagen.

Sonstige Immissionen

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen oder Lichtimmissionen im Plangebiet vor.

9. Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) von Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1a Abs. 5 BauGB „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht im weiteren Sinne die Überplanung einer bereits weitgehend versiegelten, innerstädtischen Fläche.

Um klimaschützende Aspekte verstärkt berücksichtigen zu können, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.

Gemäß der Synthetischen Klimafunktionskarte für Oberhausen werden die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet als Stadtklima charakterisiert und wie folgt beschrieben: Die dichte städtische Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, z.T. ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung.

Die Anwendung der Checkliste aus dem Leitfaden „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ (siehe Anlage 7) zeigt, dass die Revitalisierung eines gut erschlossenen, zentral gelegenen, Gebäudebestandes mit gutem ÖPNV-Anschluss und Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde eine weitere Möglichkeit der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel genutzt. Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, ist die Dachfläche der Pflegeeinrichtung mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe **textliche Festsetzung D 1**).

Die Dachbegrünung sowie zu erhaltende und geplanten Grünstrukturen wie Straßen- und Einzelbäume, Hecken, Pflanz- und Rasenflächen dienen der Umsetzung klimatischer Planungsziele für innerstädtische Bereiche und werden positive Wirkungen auf das Mikroklima haben, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der Temperatur-extreme (sommerliche Hitze) beitragen.

Die wesentlichen Merkmale des Vorhabens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Standortkriterien
 - Wiedernutzung von bebauten Grundstücken / Flächenrecycling
 - Lage des Plangebietes lässt günstige solare Ausrichtung erwarten
 - Standort der kurzen Wege, insbesondere im Hinblick auf ÖPNV, Straßennetz, Rad- und Fußwege, sowie Einkaufsmöglichkeiten
- Neuplanung
 - Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage
 - Anschluss an Fernwärmenetz vorhanden bzw. möglich
 - Grünkonzept berücksichtigt klimaschützende Aspekte (u. a. Dachbegrünung).

Aufgrund der festgesetzten Begrünungs- und Minderungsmaßnahmen (s. Kapitel E 4 und 5 sowie textl. Festsetzungen D bis F) ist nicht mit einer Verschlechterung der klimatischen Situation zu rechnen.

F Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 09.02.2017 darauf aufmerksam gemacht, 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.

Laut Mitteilung der MAN GHH Immobilien GmbH vom 22.02.2017 ist im Bereich des Bebauungsplans kein untertägiger Eisenerzabbau umgegangen. Die nächstgelegenen Eisensteinabbaugebiete befinden sich rd. 15 Kilometer südöstlich des Bebauungsplans.

Folgende Kennzeichnung wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen:

„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.“

Altlast (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

„Die beiden Flurstücke Nr. 118 und 119 sind Teil einer Altablagerung, die aus Bauschutt, Boden, Asche und Schlacke besteht und bis zu 3 m mächtig ist. Aufgrund vorgefundener Belastungen der Anschüttungen sind alle zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzelbare Bodenschichten) zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine ausreichende Abdeckung mit Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt, zu sichern. Die Mindestabdeckmächtigkeit beträgt in Grünanlagen wenigstens 35 cm, in Hausgärten wenigstens 60 cm und in Kinderspielbereichen wenigstens 35 cm, jeweils über einer zuvor einzubringenden Grabesperre.“

G Hinweise

Schutzmaßnahmen für Pflanzenbestände

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Gehölze (Bäume und Hecke) enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 1:

Zur Sicherung der im Plangebiet zum Erhalt vorgesehenen Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abnehmen zu lassen.

Bodenfunde

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Bodenfunden aufzeigt:

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bodenschutz

Um den ordnungsgemäßen Umgang mit Aushubmassen zu gewährleisten enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis Nr. 3:

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien, den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2).

Artenschutz

Um den Belangen des Artenschutzes im Plangebiet gerecht zu werden, ist folgender Hinweis Nr. 4 zu beachten:

Die Koordination und Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, die gemäß Artenschutzrechtliche Prüfung (Abschlussbericht 05.09.2016 durch das Büro plan+ aus Duisburg; siehe Anlage 2 der Begründung) benannt sind, sind durch eine „Ökologische Baubegleitung“ fachlich zu begleiten und ggf. mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser geplant. Vor Realisierung der Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Bebauungsplan beinhaltet deshalb den folgenden Hinweis Nr. 5:

Für Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oberhausen die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die entsprechenden Planungen sind mit dem Fachbereich 5-6-40 -Schnittstelle WBO- und der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH abzustimmen.

Trinkwassernotbrunnen 11/45

Innerhalb des WA1-Gebietes befindet sich der Trinkwassernotbrunnen 11/45. Der Umgang mit dem Notbrunnen ist rechtzeitig mit dem Bereich 6-1 -Feuerwehr- abzustimmen.

Der Bebauungsplan enthält den gleichlautenden Hinweis Nr. 6.

Kampfmittelfunde

Aufgrund einer Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf wird folgender Hinweis Nr. 7 aufgenommen:

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst folgende Maßnahmen empfiehlt:

- *Überprüfung des Baugeländes, insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche mit ferromagnetischen Sonden.*
- *Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. bei Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrlöcher übernimmt dann der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Bohrplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Eine rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) des Fachbereichs „Allgemeine Ordnungsangelegenheiten, Kampfmittelbeseitigung“ der Stadt Oberhausen unter den Durchwahlnummern 0208 / 825-2500 oder -3050 ist angebracht.*

Bohrungen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall oder beim Fund von Kampfmitteln ist unverzüglich die Ordnungsbehörde (Tel. 0208 / 825-1) oder bei Unerreichbarkeit der Ordnungsbehörde die Polizeibehörde (0208 / 826-0) zu informieren.

- *Um die vorgenannte Überprüfung durchführen zu können, ist das Baugelände (oder die zu überbauende Fläche) bis auf gewachsenen Boden abzuschieben, bzw. sind die Probebohrungen vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um Arbeiten vorbereitender Art, die bauseits zu Lasten des Grundstückseigentümers durchzuführen sind. Zweckmäßigerweise sollte diese Überprüfung, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen mit Baubeginn vorgenommen werden. Dieser ist rechtzeitig (etwa eine Woche vorher) unter der Durchwahlnummer 825-2500 oder 825-3050 mitzuteilen.*

Stillgelegte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine unterirdische, stillgelegte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Vorsorglich wird folgender Hinweis Nr. 8 aufgenommen:

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.

H Wasserwirtschaftliche Belange

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser wurde bisher in die vorhandenen Mischwasserkanäle der angrenzenden Straßen eingeleitet. Im Weiteren werden die Abwässer über den Hauptkanal Oberhausen und den Hauptvorfluter Emscher der Kläranlage Duisburg-Kleine Emscher zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Das Plangebiet wird nicht erstmalig nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Daher könnte im Sinne des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz das Niederschlagswasser weiterhin in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Unabhängig davon wird vorgesehen, zukünftig das im Allgemeinen Wohngebiet WA1 auf den Dachflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu halten bzw. zur Versickerung zu bringen (siehe auch Kapitel E 7).

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden **textlichen Festsetzungen F 1 und 2**.

I Abwägung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinbedarfsnutzung "Schulbetrieb" wurde 2013 endgültig eingestellt. Die geplante Nachfolgenutzung als Standort für eine „Altenwohn- und Pflegeeinrichtung“ dient weiterhin dem Gemeinbedarf. Der Neubau dient der Deckung der durch Aufgabe anderer Standorte bereits bestehender Bedarfe im Stadtteil Lirich.

Dies entspricht den Zielen des STEK 2020 für den Stadtteil Lirich, in dem unter anderem das Ziel der Schaffung von neuen Qualitäten für das Wohnen aufgeführt ist. Gleichfalls gab es im Rahmen der Erstellung des Entwicklungskonzeptes den Wunsch aus der damaligen Bürgerbeteiligung, mehr Angebote für alle Generationen zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan und der späteren Realisierung des Projektes werden Arbeitsplätze im Pflegebereich mindestens erhalten und andere Arbeitsplätze zusätzlich geschaffen.

J Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

K Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 732 voraussichtlich keine Folgekosten.

L Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,70 ha	98,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha	1,4 %
Geltungsbereich insgesamt	ca. 0,71 ha	100 %

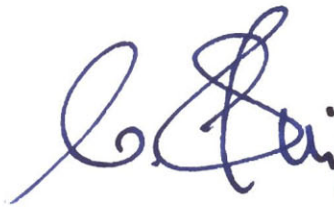
Anlagen:

1. Verkehrsgutachten vom 31.08.2016, ergänzt am 15.01.2017
(VSU, Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz GmbH, aus Herzogenrath)
2. Artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.09.2016
(Büro plan + aus Duisburg)
3. Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 20.01.2017
(Aquatechnik GmbH aus Mülheim a. d. Ruhr)
4. Bodengutachten vom 19.01.2017
(Aquatechnik GmbH aus Mülheim a. d. Ruhr)
5. Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005, Auswirkung des Umgebungslärms auf das Vorhaben vom 20.12.2016, [Stand 26.09.2017](#)
(Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik aus Dortmund)
6. Geräuschemissionsuntersuchung, Neubau eines Altenwohnheims, Auswirkungen des Vorhabens vom 20.12.2016
(Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik aus Dortmund)
7. Checkliste Klimaschutz
8. Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG) vom 14.07.2015
9. Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm, Fa. SD Kfz-Lackierung GmbH, vom 08.06.2017
(Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik aus Dortmund)
10. [Stellungnahme des Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik aus Dortmund vom 26.09.2017 zu einer Einwendung des Geschäftsführers des Kfz-Betriebs an der Duisburger Straße](#)
11. [Abschätzung der Geruchsimmissionen durch eine Lackierkabine auf die geplante Wohnbebauung vom 12.10.2017](#)
(Peutz Consult GmbH aus Dortmund)

Diese Begründung in der ursprünglichen Fassung vom 22.06.2017 wurde um die in grün vorgenommenen Eintragungen fortgeschrieben!

Ausgefertigt: 17.10.2017

An der Erstellung dieser Begründung haben mitgewirkt:



Dipl.-Ing. Anke Schniewind
Vermessungsassessorin u.
Beratende Ingenieurin
Prinzeß-Luise-Straße 92
45479 Mülheim an der Ruhr



Fachbereich 5-1-20
- Verbindliche Bauleitplanung -
Im Auftrag
Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen