

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

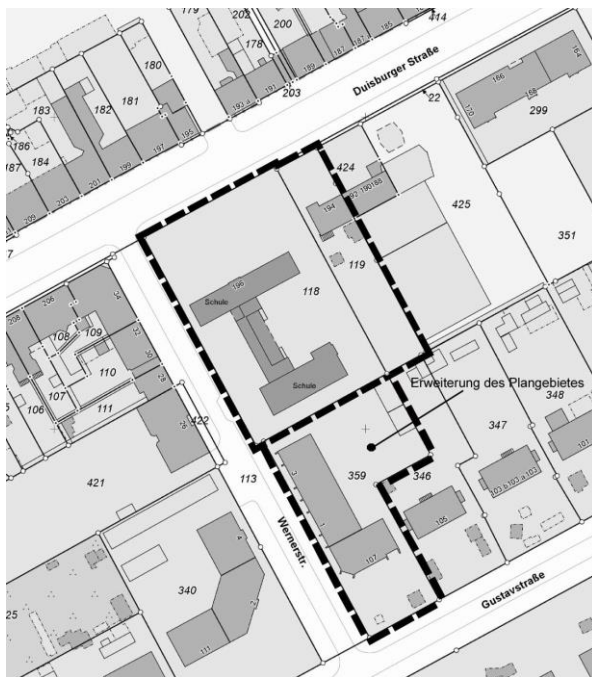
1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

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 vereinzeltem Baumbestand. Der Schulhof östlich des eingeschossigen Schulgebäudeverbindungsstraktes 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 vereinzelten gewerblichen 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:

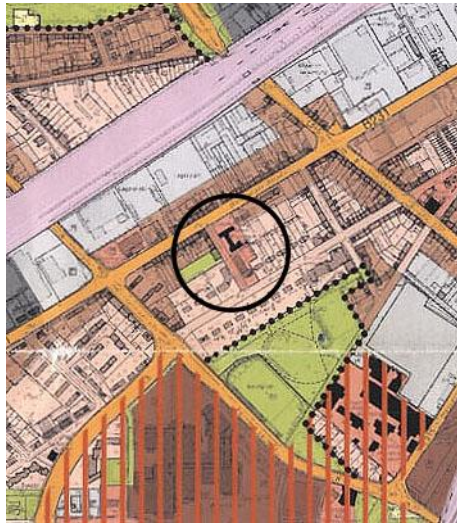
Bauleitplanung / Regionalplanung

- 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 Gartenbaubetriebe 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, Mellinghofer 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, Schürferstraße 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, Schürferstraße 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 %

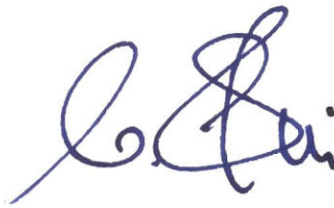
Anlagen:

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. Geräuschimmissionsuntersuchung, 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. Geräuschimmissionsprognose 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

Diese dem Bebauungsplan Nr. 732 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 17.10.2017 ist vom Rat der Stadt am 18.12.2017 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

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 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).

Oberhausen, 19.12.2017

Der Oberbürgermeister


Schranz

