

Behandlung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplanes  
Nr. 300 – Berghauser Straße/ Hülberg -

Zu 1.

Die Rechtsanwälte vertreten eine Baufirma, die im Mischgebiet liegende Grundstücke für wohnbauliche Zwecke erworben hatte.

Folgende Anregungen werden gegeben:

Die von der Mandantschaft projektierte Wohnbebauung sei durch Durchführung eines Freistellungsverfahrens gem. § 67 BauO NW legalisiert. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hätte für die noch nicht fertig gestellten Objekte zur Folge, dass diese formell illegal würden.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein- Westfalen habe in einem Beschluss vom 01. September 2000 (NVwZ 2001, 1060-1062) folgendes ausgeführt:

„Hinsichtlich dieser noch im Bau befindlichen Häuser kann entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin nicht davon ausgegangen werden, dass wegen des Beginns mit dem Bau dieser Häuser eine vergleichbare Situation vorliegt, wie nach Erteilung einer Baugenehmigung. Zwar entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass die Außervollziehung eines Bebauungsplanes die Wirksamkeit erteilter Baugenehmigungen unberührt lässt. Anders liegt es jedoch bei Bauvorhaben, mit deren Errichtung im Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NW begonnen wurde. Für diese legt § 67 Abs. 8 Satz 1 BauO NW fest, dass Vorhaben auch dann keiner Baugenehmigung bedürfen, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplanes „nach Durchführung des Vorhabens“ festgestellt wird. Erst die Durchführung verleiht einem freigestellten Vorhaben, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die weiteren Voraussetzungen des § 67 erfüllt, einen Status, der hinsichtlich seiner formellen Legalisierung weitergehende Absicherung durch eine Baugenehmigung nahe kommt, wie dies aus den weiteren Regelungen des § 67 Abs. 8 Satz 2 BauO NW folgt.“

Nach herrschender Auffassung gelte diese Rechtslage auch in den Fällen, in denen ein Bebauungsplan während der Baumaßnahme vor Fertigstellung des Vorhabens aufgehoben werde.

Die vorgesehene Aufhebung des Bebauungsplanes wirke sich daher erheblich zu Lasten der Mandantschaft aus. Es werde daher angeregt, die Aufhebung des Bebauungsplanes zunächst noch zurückzustellen oder aber nur eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes für diejenigen Bereiche zu verfügen, die von der diesbezüglichen Begründung in der Verwaltungsvorlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes tatsächlich betroffen sind.

Im übrigen werde darauf hingewiesen, dass auch gegen die vorgesehene Verfahrensweise nicht unerhebliche Bedenken bestünden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzbuches über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Daraus folgt, dass auch für die Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich das zweistufige Verfahren der §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB zu beachten ist. Der Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung kommt danach nur in den Fällen des § 13 in Betracht. Dies wiederum würde voraussetzen, dass durch die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt würden.

Ein solcher Fall liege hier ersichtlich nicht vor. Der Bebauungsplan weise eine erhebliche räumliche Ausdehnung auf. Er beinhalte die Ordnung verschiedener baurechtlich genutzter Gebiete zueinander und regele die Erschließung. Die Aufhebung des Bebauungsplanes betreffe daher grundsätzliche Fragen des Städtebaurechtes und berühre damit die Grundzüge der Bauleitplanung im Sinne von § 13 BauGB. Aus den vorgenannten Gründen wäre daher für die Aufhebung des Bebauungsplanes das nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 vorgesehene gestreckte Verfahren durchzuführen.

Es werde gebeten, die vorstehenden Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

.....

Zwischenzeitlich sind die Vorhaben der Mandantschaft des Herrn Rechtsanwaltes vollständig „durchgeführt“ worden. Die Vorhaben sind nun, dem Beschluss des OVG NW vom 01.09.2000 entsprechend, im Sinne des § 67 Abs. 8 S. 2 LBO NW als formell rechtmäßig anzusehen.

Das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 300 wird aufgrund der Erkenntnis durchgeführt, dass der Plan an erheblichen Rechtsmängeln leidet. Daraus resultiert die Erforderlichkeit i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB, durch ein Satzungsverfahren zur Aufhebung den Anschein der Rechtsgültigkeit des Planes zu beseitigen.

Gem. § 3 Abs. 1 S. 2 Nr.1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne einer Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wenn sich die Aufhebung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt. Ebenso kann im vereinfachten Verfahren i. S. des § 13 BauGB auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden, wenn durch die Aufstellung der sich aus dem § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Die den Bebauungsplan erfassende Ortslage -ist bis auf einige Baulücken- bereits vollständig bebaut. Die Zulässigkeitsmaßstäbe bei Bebauung dieser Lücken oder bei Nachfolgebebauungen der Grundstücke sollen sich künftig aus den Bestimmungen des § 34 BauGB ergeben. Für die Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind daraus keine nachteiligen rechtlichen Veränderungen zu erwarten. Im Übrigen sind die Planziele der Stadt Wuppertal in ihren Grundzügen im geltenden Flächennutzungsplan vom 17.01.2005 dargestellt. Prinzipiell zulässige Vorhaben, die diesen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zuwiderliefen, würden eine die Zulässigkeit regelnde verbindliche Bauleitplanung auslösen.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungen i. S. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im vorliegenden Aufhebungsverfahren für vertretbar gehalten.

## Zu 2.

Die Einsprecher wünschen aus Gründen der Bestandssicherung der bestehenden Gewerbebetriebe gegenüber heranrückender Wohnbebauung eine Neuauflage des in Aufhebung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 300, d. h. einen Nachfolgebebauungsplan. Hierin sollten die bisher als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen auch weiterhin als solche festgesetzt werden.

Die textlichen Festsetzungen sollten derart festgelegt werden, dass die Unternehmen, die teilweise in der dritten und vierten Generation am Standort geführt werden, in der zur Zeit funktionierenden und durch die Nachbarschaft tolerierten Form unanfechtbar weitergeführt werden dürfen.

Das westlich an den B- Plan- 300 angrenzende Gebiet, welches im Flächennutzungsplan (FNP) als Mischgebiet ausgewiesen ist, solle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden. Hierbei sei dringend darauf zu achten, dass keine ausschließliche Wohnbebauung zugelassen wird. Wohnbebauung sei ausschließlich als privilegiertes Wohnen im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung vorstellbar. Gründe, die gegen „sonstiges“ Wohnen sprächen, lägen in den Lärmbelastigungen durch die Kühlaggregate der Firma Hundt, welche zu verschiedenen Tag- und Nacht- Zeiten liefern, sowie in Belästigungen durch LKW-Verkehr der Firmen Berger und Hundt Probleme mit zukünftig angrenzender Wohnbebauung wären hier vorprogrammiert.

In dem gewünschten Nachfolgebauungsplan sollten die Baugrenzen Rücksicht auf bestehende Gebäude nehmen. In der aktuellen B-Plan-Variante seien alle gewerblichen Betriebe davon betroffen, dass ausgewiesene Baugrenzen durch bestehende Bebauung verliefen. Dies betreffe sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien.

.....

Das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 300 wird aufgrund der Erkenntnis durchgeführt, dass der Plan an erheblichen Rechtsmängeln leidet. Daraus resultiert die Erforderlichkeit i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB, durch ein Satzungsverfahren zur Aufhebung den Anschein der Rechtsgültigkeit des Planes zu beseitigen. Die Ortslage ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach dem § 34 BauGB zu beurteilen.

Zu verweisen ist auf den seit dem 17.01.2005 geltenden Flächennutzungsplan für die Stadt Wuppertal, der im Wesentlichen für den überwiegend gewerblich genutzten Bereich gewerbliche Bauflächen enthält. Im Flächennutzungsplan sind die beabsichtigten planerischen Zielsetzungen aber lediglich in ihren Grundzügen dargestellt. In rechtlich verbindlicher Form sind die im Flächennutzungsplan enthaltenen Zielsetzungen erst durch Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisieren.

Sichergestellt ist durch die Darstellung der gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes aber, dass an die Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung nach § 34 des BauGB nicht stattfinden kann, ohne dass sie vorher Gegenstand verbindlicher bauleitplanerischer Regelungserwägungen innerhalb des Antragsverfahrens werden würden. Nach den Zielsetzungen der Stadt Wuppertal ist den wirtschaftlichen Belangen ein sehr hohes Gewicht beizumessen. Sie wird von den Steuerungsinstrumenten der Bauleitplanung dann Gebrauch machen, wenn unerwünschte Vorhaben, die nach Errichtung eine Einschränkung gewerblicher Tätigkeiten aufgrund von Immissionen befürchten lassen könnten, in Anwendung des § 34 BauGB als heranrückende Wohnbebauung genehmigungsfähig wären. Für diese Fälle wird dann die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verhinderung solcher Vorhaben zu prüfen sein.

Die verwaltungsinterne Einschätzung ergab, dass die gewerblich genutzten Flächen nach Aufhebung des Bebauungsplanes Baurecht in Anwendung § 34 BauGB unter Gewerbegebietskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufweisen. Insofern sind bauliche Erweiterungen, unter Beachtung der Schutzwürdigkeit benachbarter Wohnbebauung, nach § 34 BauGB möglich. Dabei ist zu beachten, dass ggf. schon rechtmäßig entstandene Vorbelastungen, den eigentumsrechtlich geschützten Belangen der Gewerbetreibenden zuzurechnen sind. Grundsätzlich hat vorhandene, legale Wohnnutzung einen Schutzanspruch gegenüber der Gesundheit abträglichen Immissionen. Das Bundesimmissionsschutzgesetzes ist mit seinen Verordnungen immer beachtlich. Insofern tritt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kein Nachteil für die Gewerbebetriebe ein.

Je nach räumlicher Disposition kämen für die Gewerbebetriebe auch Baugenehmigungen nach dem § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB in Betracht. Dies wäre dann der Fall, wenn sich die Erweiterungen in den baulichen Außenbereich erstrecken würden. Westlich der gewerblichen Bauflächen ist im Flächennutzungsplan für die dort liegenden Freiflächen Mischgebiet dar-

gestellt. Diese Darstellung würde gewerblichen Nutzungsabsichten nicht entgegenstehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, mit der Zielsetzung den Wohnungsbau an dieser Stelle zu fördern, wird nicht erwogen.

### Zu 3.

Die Handwerkskammer sieht die Belange der Gewerbebetriebe im Bebauungsplan insbesondere durch großzügige überbaubare Grundstücksflächen gewahrt. Sie befürchtet, dass bei Anwendung des § 34 das Baurecht nicht in gleicher Weise zur Verfügung stünde.

.....

Die verwaltungsinterne Einschätzung ergab, dass die gewerblich genutzten Flächen nach Aufhebung des Bebauungsplanes Baurecht in Anwendung § 34 BauGB unter Gewerbegebietskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufweisen. Insofern sind bauliche Erweiterungen, unter Beachtung der Schutzwürdigkeit benachbarter Wohnbebauung, nach § 34 BauGB möglich. Dabei ist zu beachten, dass ggf. schon rechtmäßig entstandene Vorbelastungen, den eigentumsrechtlich geschützten Belangen der Gewerbetreibenden zuzurechnen sind. Grundsätzlich hat vorhandene, legale Wohnnutzung einen Schutzanspruch gegenüber der Gesundheit abträglichen Immissionen. Das Bundesimmissionsschutzgesetzes ist mit seinen Verordnungen immer beachtlich. Insofern tritt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kein Nachteil für die Gewerbebetriebe ein.

Die im Bebauungsplan enthaltene Geschossigkeit von Z=III ist hinsichtlich der städtebaulichen Regelungsqualität in Gewerbegebieten wegen der unterschiedlichen Gebäudetypen grundsätzlich fragwürdig. Die zulässige Gebäudehöhe entsprechend dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB festzusetzen erscheint hier sinnvoller. Sollten gewerbliche Bauvorhaben den Zulässigkeitsrahmen diesbezüglich überschreiten, nach § 34 BauGB also nicht genehmigungsfähig aber trotzdem städtebaulich vertretbar sein, wäre im Sinne der Wirtschaftsförderung die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugunsten des Vorhabens in Erwägung zu ziehen. Die zulässigen Gebäudehöhen würden dann aber in Meterangaben erfolgen.

### Zu 4.

Die Industrie- und Handelskammer äußert sich ähnlich wie die Handwerkskammer. Es müsse in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt der Nachweis geführt werden, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 ansässigen Gewerbebetriebe nach Aufhebung des Planes und bei Anwendung des § 34 BauGB, nicht schlechter gestellt seien.

.....

Das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 300 wird aufgrund der Erkenntnis durchgeführt, dass der Plan an erheblichen Rechtsmängeln leidet. Daraus resultiert die Erforderlichkeit i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB, durch ein Satzungsverfahren zur Aufhebung den Anschein der Rechtsgültigkeit des Planes zu beseitigen. Die Ortslage ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach dem § 34 BauGB zu beurteilen.

Zu verweisen ist auf den seit dem 17.01.2005 geltenden Flächennutzungsplan für die Stadt Wuppertal, der im Wesentlichen für den überwiegend gewerblich genutzten Bereich gewerbliche Bauflächen enthält. Im Flächennutzungsplan sind die beabsichtigten planerischen Zielsetzungen aber lediglich in ihren Grundzügen dargestellt. In rechtlich verbindlicher Form sind die im Flächennutzungsplan enthaltenen Zielsetzungen erst durch Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisieren.

Sichergestellt ist durch die Darstellung der gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes aber, dass an die Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung nach § 34 des BauGB nicht stattfinden kann, ohne dass sie vorher Gegenstand verbindlicher bauleitplanerischer Regelungserwägungen innerhalb des Antragsverfahrens werden würden. Nach den Zielsetzungen der Stadt Wuppertal ist den wirtschaftlichen Belangen ein sehr hohes Gewicht beizumessen. Sie wird von den Steuerungsinstrumenten der Bauleitplanung dann Gebrauch machen, wenn unerwünschte Vorhaben, die nach Errichtung eine Einschränkung gewerblicher Tätigkeiten aufgrund von Immissionen befürchten lassen könnten, in Anwendung des § 34 BauGB als heranrückende Wohnbebauung genehmigungsfähig wären. Für diese Fälle wird dann die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verhinderung solcher Vorhaben zu prüfen sein.

Die verwaltungsinterne Einschätzung ergab, dass die gewerblich genutzten Flächen nach Aufhebung des Bebauungsplanes Baurecht in Anwendung § 34 BauGB unter Gewerbegebietskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufweisen. Insofern sind bauliche Erweiterungen, unter Beachtung der Schutzwürdigkeit benachbarter Wohnbebauung, nach § 34 BauGB möglich. Dabei ist zu beachten, dass ggf. schon rechtmäßig entstandene Vorbelastungen, den eigentumsrechtlich geschützten Belangen der Gewerbetreibenden zuzurechnen sind. Grundsätzlich hat vorhandene, legale Wohnnutzung einen Schutzanspruch gegenüber der Gesundheit abträglichen Immissionen. Das Bundesimmissionsschutzgesetzes ist mit seinen Verordnungen immer beachtlich. Insofern tritt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kein Nachteil für die Gewerbebetriebe ein. Das staatliche Umweltamt wurde im Aufhebungsverfahren beteiligt. Bedenken wurden von dort nicht vorgetragen.