

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1149V Rheinische Str./ Linderhauser Str. (Spelleken II)

Abwägungsvorschlag zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

1. Beteiligung der Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden wurden nicht beteiligt, da keine Betroffenheit erkennbar ist.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung ist folgende Stellungnahme eingegangen bzw. Anregung vorgebracht worden:

2.1 Arslanalp GmbH, Stellungnahme vom 29.08.2011:

- a) Die Kennzeichnung für eine Vorbelastung ist zu unverbindlich. Die Vorbelastung soll sowohl zeichnerisch wie textlich mit den für Mischgebiete vorgesehenen Grenzwerten Teil der Festsetzung werden.
- b) Es wird erwartet, dass eine evtl. notwendige Nachrüstung für die Ableitung der Lackieranlage vertraglich zu Lasten des Investors geregelt wird.

Abwägung:

- a) Eine Festsetzung der Vorbelastung scheidet aus. Dies ist planungsrechtlich nicht möglich. Es gibt nach der Kommentierung der Baunutzungsverordnung (Fickert/ Fieseler: Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 1, RN 48.3) nur die Möglichkeit der Kennzeichnung.
- b) Aufgrund der Berechnungen im Geruchsgutachten kann die Anordnung der o.g. Nachrüstung nicht gefordert werden.
Der Vorhabenträger hat jedoch sein Einverständnis erklärt, auf freiwilliger Basis eine vom Gutachter empfehlende Verbesserung der Ableitbedingungen vorzunehmen. Diese Zusage wurde rechtlich verbindlich im Durchführungsvertrag gesichert.

3. Behördenbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung sind folgende Stellungnahmen eingegangen (Sortierung nach Datum der Stellungnahme):

3.1 Industrie- und Handelskammer (IHK) Wuppertal-Solingen-Remscheid, Stellungnahme vom 10.08.2011:

Sollten in Zukunft bauliche Vorkehrungen auf betrieblicher Seite – für ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung – notwendig werden, so schließt sich die IHK der Position der Handwerkskammer Düsseldorf an, dass dies zu Lasten des Investors gehen soll.

Abwägung:

Aufgrund der Berechnungen im Geruchsgutachten kann die Anordnung einer Nachrüstung der Lackieranlage der Aslanalp GmbH nicht gefordert werden.

Der Vorhabenträger hat jedoch sein Einverständnis erklärt, auf freiwilliger Basis eine vom Gutachter empfehlende Verbesserung der Ableitbedingungen vorzunehmen. Diese Zusage wurde rechtlich verbindlich im Durchführungsvertrag gesichert.

3.2 Handwerkskammer Düsseldorf, Stellungnahme vom 12.08.2011:

- a) Es werden die berechtigten Standortbelange der Betriebe mit den vorliegenden Festsetzungen nicht in dem notwendigen Umfang berücksichtigt. Ausgangspunkt bilden dabei die bis heute vorliegenden Betriebsgenehmigungen. Die geplante Wohnbebauung rückt an diese Nutzungen heran und hat sich demzufolge an den gewerblichen Standortrechten auszurichten.
- b) Der Planentwurf sieht einen zeichnerischen Bereich für eine Vorbelastung mit gewerblichen Immissionen vor. Ergänzend wird dazu ein erläuternder Text unter dem Stichwort „Kennzeichnung“ angefügt. Dieser Weg ist in keiner Weise verbindlich, weil er im Zweifelsfall keine Konflikte löst. Es wird daher mit Nachdruck angeregt, dass die Vorbelastung sowohl zeichnerisch als auch textlich mit den für Mischgebiete vorgesehenen Grenzwerten Teil der Festsetzungen wird.
- c) Die Geruchsstoffimmissionsprognose hat auch ergeben, dass im Falle der Autolackiererei an der Rheinischen Straße bei Planrealisierung die Ableitbedingungen der Lackieranlage nicht mehr der einschlägigen Vorschrift entsprechen. Es wird erwartet, dass die notwendige Nachrüstung noch vor der Rechtskraft des Planes vertraglich zu Lasten des Investors geregelt wird.

Abwägung:

- a) Die teilweise Zurückstellung des Immissionsschutzes an dieser Stelle zur Neuansiedlung von zusätzlichen Einwohnern im vorbelasteten Bereich ist im Rahmen der planerischen Abwägung begründet:

Die erfolgreiche Entwicklung und Konversion des ehemaligen Werksgeländes im Hinblick auf die Wohnnutzung soll fortgesetzt werden. Es sind im Plangebiet darüber hinaus keine gewerblichen Nutzungen erkennbar, die eine Beibehaltung einer Ausweisung eines Gewerbegebietes, wie es der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112/1 vorsieht und wie sie in einem neu auszuweisenden Mischgebiet zulässig wären, rechtfertigen würde. Vielmehr ist aus der Vermarktung der gewerblichen Flächenanteile im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1075 (1. Bauabschnitt Spelleken Park GmbH) erkennbar, dass in diesem Segment kaum eine Nachfrage besteht. Vielmehr sind hier sogar Leerstände zu beklagen.

Der Bebauungsplan Nr. 112/1, der am 19.05.1994 rechtskräftig wurde, setzt fest, dass innerhalb des Gewerbegebietes, in dem die betreffenden Betriebe liegen, nur solche Betriebe zulässig sind, die nicht wesentlich stören und demnach auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Außerdem sind in diesem Bebauungsplan Nr. 112/1 auch die umgebenden Wohngebäude an der Rheinischen Straße, der Lüneburger Straße und der Celler Straße als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch der Bebauungsplan Nr. 1075 setzt südwestlich der Lüneburger Straße für die im Rahmen des 1. Bauabschnittes bereits realisierte Bebauung des Vorhabenträgers allgemeine Wohngebiete fest.

Vor diesem Hintergrund besteht bereits eine Vorprägung, da bereits heute Wohngebäude innerhalb von festgesetzten, allgemeinen Wohngebieten im Umfeld der Gewerbebetriebe realisiert wurden, auf die die bestehenden Gewerbebetriebe bereits Rücksicht nehmen müssen. Die Rechtssprechung hat in solchen planungsrechtlichen Situationen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme geprägt (vgl. Fickert/ Fieseler: Baunutzungsverord-

nung, 11. Auflage, § 1, RN 48ff): Zitat: „Dieses Gebot führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch -im Sinne einer Art von Mittelwert- zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von -als solchen legalen- Belästigungsquellen ansiedeln.“ Wenngleich die bestehenden Gewerbebetriebe auch diesem o.g. Gebot unterliegen, besitzen sie jedoch auch noch Entwicklungsmöglichkeiten, da weder im Bezug auf den Gewerbelärm als auch im Bezug auf die Geruchssituation momentan die zulässigen Immissionswerte ausgeschöpft werden. Die Obergrenzen, welche Emissionen bzgl. Lärm und Geruch zulässig sind, regelt der Bebauungsplan Nr. 112/1. Demnach sind die Immissionswerte der TA Lärm und der GIRL für Mischgebiete einzuhalten.

Die Auswertung der Bauakten im Hinblick auf die vorliegenden Betriebsgenehmigungen hat keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen die o.g. Argumentation spricht.

- b) Eine Festsetzung der Vorbelastung scheidet aus. Dies ist planungsrechtlich nicht möglich. Es gibt nach der Kommentierung der Baunutzungsverordnung (Fickert/ Fieseler: Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 1, RN 48.3) nur die Möglichkeit der Kennzeichnung.
- c) Aufgrund der Berechnungen im Geruchsgutachten kann der Anordnung der o.g. Nachrüstung nicht gefordert werden. Der Vorhabenträger hat jedoch sein Einverständnis erklärt, auf freiwilliger Basis eine vom Gutachter empfohlene Verbesserung der Ableitbedingungen vorzunehmen. Diese Zusage wurde rechtlich verbindlich im Durchführungsvertrag gesichert.

3.3 Wuppertaler Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 16.08.2011:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Stromversorgungsnetz evtl. erweitert werden muss.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

3.4 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Stellungnahme vom 16.08.2011:

Der Planbereich liegt über der auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnis „Ruhr“. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen. Über mögliche, zukünftige, betriebsmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Es wird empfohlen, den Inhaber der Erlaubnis an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Abwägung:

Der Inhaber der Erlaubnis wurde um Stellungnahme gebeten (siehe 3.5 Stellungnahme Wintershall Holding GmbH).

3.5 Wintershall Holding GmbH, Stellungnahme vom 05.10.2011:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Ruhr“. Wir bitten nachrichtlich einen Hinweis auf das Erlaubnisfeld in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht. Unsererseits sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zur Zeit auch nicht geplant.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.