

Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen

		Datum	Seite
1	Schreiben eines Anwohners südlich der Schwelmer Straße Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt.	20.08.2018	1
2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.10. bis 02.11.2018 <u>Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:</u>		
2.1	Gascade	17.10.2018	3
2.2	Thyssengas	09.10.2018	3
2.3	PLEDOC	02.10.2018	3
2.4	Westnetz GmbH	08.10.2018	4
2.5	Amprion	16.10.2018	4
2.6	Handwerkskammer Düsseldorf	02.10.2018	4
2.7	Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid	30.10.2018	5
2.8	Wuppertaler Stadtwerke GmbH	24.10.2018	5
2.9	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	01.10.2018	5
2.10	Stadt Schwelm	17.10.2018	5
2.11	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 – Bauleitplanung	29.10.2018	5
	<u>Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> Keine		
3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10. bis 02.11.2018 Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt.		
3.1	Rechtsanwalt für eine Firma nördlich der Schwelmer Straße	31.10.2018	7

1. Anwohner südlich der Schwelmer Straße
 (Das Schreiben wurde im Vorfeld der Offenlage an Herrn Oberbürgermeister Mucke gesandt. Eine Antwort erfolgte bereits mit Datum 04.09.2018. Da sich das Schreiben inhaltlich gegen das Verfahren zur Teilaufhebung richtet, wird der Inhalt im Rahmen der Behandlung insgesamt zum Verfahren eingegangener Stellungnahmen berücksichtigt.)

Stellungnahme:

Nach Ausführungen des Einsprechers ist seine Familie von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen und widerspricht der Teilaufhebung, da diese nicht geeignet sei, die dem Plan anhaftenden Mängel zu beseitigen. Mit Verweis auf das im Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 444 genannten Klageverfahrens erfolgt der Hinweis, dass mit der Unwirksamkeit der Mischgebietsfestsetzung in Teilbereichen des Planes der Plan als Ganzes nichtig sei. Die bestehenden Festsetzungen würden „gänzlich nicht zur tatsächlichen Entwicklung des Plangebiets passen“.

Im Plangebiet gebe es nur 2 gewerbliche Nutzungen die jeweils die Wohnnutzung und den Betrieb unter einem Dach vereinen. Somit sei nicht das gesetzlich vorgeschriebene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe gegeben.

Zudem gebe es entlang der Schwelmer Straße Leerstände und brachliegende Gewerbeflächen, weshalb der Einsprecher annimmt, dass eine gewerbliche Nutzung nicht angestrebt werde, sondern lediglich Pufferzonen erhalten werden sollen.

Auf der im Bebauungsplan 444 verbleibenden Gewerbefläche steht „eines der ältesten Häuser“ der Gegend. Es habe bisher und es werde auch zukünftig auf dem Grundstück keine Gewerbebauten geben, die nicht auch in einem Wohngebiet existieren könnten.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan 444 wurde erstmalig 1980 rechtsverbindlich. Die Festsetzungen des Planes wie auch die Begründung beruhen auf der seinerzeit geltenden gesetzlichen Grundlage und den seinerzeitigen Planvorstellungen.

Das Grundstück des Einsprechers liegt zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 444, nicht aber im Bereich der Teilaufhebung. Das Grundstück, das am westlichen Rand des Bebauungsplanes 444 liegt, grenzt an ein durch ATU und die Firma Tröster gewerblich genutztes Grundstück an. Nördlich der Schwelmer Straße befindet sich ein uneingeschränktes Gewerbe- in Teilen sogar Industriegebiet, das durch Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert ist. Südlich der Schwelmer Straße und östlich des Grundstücks ist im Bebauungsplan 444 entlang der Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Anders als im aufzuhebenden Planbereich gibt es dort eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe (Floralwerkstadt, Sachverständiger für Medizintechnik, Maler- und Lackierer), die die Beibehaltung der Festsetzung eines Mischgebiets rechtfertigt. Entgegen der Annahme des Einsprechers ist gemäß § 6 BauNVO nicht das gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe vorgeschrieben. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dem wird mit der vorhandenen Struktur an der Schwelmer Straße Rechnung getragen.

Das Grundstück des Einsprechers - unabhängig davon, ob es jemals gewerblich genutzt wurde - ist als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan 444 festgesetzt. Theoretisch kann es auf Grund der Größe und seiner Ausweisungen im Bebauungsplan zu einem Gewerbegrundstück entwickelt werden. Bedingt durch die westlich und nördlich angrenzenden Nutzungen ist dies nicht unrealistisch. Die östlich angrenzenden Festsetzungen eines Mischgebietes führten seinerzeit zu der Einschränkung, dass nur nicht störende Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zugelassen werden sollten. Ob das Grundstück zukünftig wirklich gewerblich genutzt wird, hängt auch von den Eigentümerinteressen ab. Unter Beachtung der nördlich und westlich angrenzenden Nutzungen ist eine gewerbliche Nutzung jedenfalls städtebaulich wünschenswert.

Das Gewerbegebiet Langerfeld ist ein – nicht zuletzt auf Grund seiner Größe – für die Stadt Wuppertal bedeutendes Gewerbegebiet, für das es bedingt durch die Nähe zur Autobahn 1 stets Grundstücksnachfragen gibt. Temporäre Leerstände sind insbeson-

dere bei Eigentümerwechseln unvermeidlich. Das städtische Handlungsprogramm Gewerbeflächen (Fortschreibung 2017) zeigt einen weiteren Bedarf an Gewerbeflächen auf und fordert in dem Zusammenhang auch einen konsequenten Schutz vorhandener Gewerbeflächen.

Fazit:

- Im aufzuhebenden Planbereich hat eine Entwicklung stattgefunden, die eine Umsetzung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sehr unwahrscheinlich macht. Statt eines Mischgebietes hat sich hier ein Wohnbereich entwickelt.
- Im festgesetzten Mischgebiet an der Schwelmer Straße sind vereinzelt Gewerbebetriebe ansässig und Firmennennungen vorhanden.
- Das Grundstück des Einsprechers ist von der Lage und den Festsetzungen geeignet, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, weshalb die Aufgabe der Zielsetzung des Bebauungsplanes 444 für dieses Grundstück aktuell nicht beabsichtigt ist.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.10. bis 02.11.2018

2.1. Gascade

Stellungnahme:

Die Anlagenbetreiber Gascade, WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sind von dem Planverfahren nicht betroffen. Andere Betreiber könnten betroffen sein und sind gesondert einzuschalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere potentielle Anlagenbetreiber wurden im Rahmen der Offenlage beteiligt.

2.2. Thyssengas

Stellungnahme:

Die Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH sind von dem Planverfahren nicht betroffen. Neuverlegungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.3. PLEdoc

Stellungnahme:

PLEDOC weist darauf hin, dass die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen sind:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen

- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (*hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH*)
- Viatel GmbH, Frankfurt

Andere Betreiber könnten betroffen sein und sind gesondert einzuschalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere potentielle Anlagenbetreiber wurden im Rahmen der Offenlage beteiligt.

2.4. Westnetz GmbH

Stellungnahme:

Die Westnetz GmbH teilt mit, dass sich im Planbereich

- Keine Stromversorgungsleitungen
- Keine Gashochdruckleitungen
- Keine Gasniederdruckversorgungsleitungen und
- Keine Hochspannungsleitungen (Strom)

des Unternehmens befinden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.5. Amprion

Stellungnahme:

Amprion weist darauf hin, dass im Planbereich keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens verlaufen. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Amprion geht davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt würden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere potentielle Anlagenbetreiber wurden im Rahmen der Offenlage beteiligt.

2.6. Handwerkskammer Düsseldorf (HWK)

Stellungnahme:

Aus Sicht der HWK sind die Belange des Handwerks von der Planung nicht betroffen. Deshalb bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.7. Industrie- und Handelskammer, Wuppertal-Solingen-Remscheid (IHK)

Stellungnahme:

Die IHK kann Anlass und Ziel der Teilaufhebung nachvollziehen. Da auch zukünftig im verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Nutzungen möglich seien, werden gegen die Teilaufhebung keine Bedenken geäußert.

Die Absicht der Stadt Wuppertal – unabhängig von diesem Aufhebungsverfahren – im Falle von städtebaulich unverträglichen Bauvorhaben von den planungsrechtlichen Sicherungsinstrumenten gemäß Baugesetzbuch Gebrauch zu machen, wird begrüßt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.8. Wuppertaler Stadtwerke (WSW)

Stellungnahme:

Seitens Wasserversorgung, der WSW mobil GmbH, der Fachbereiche 'Projektierung von Gas/ Wasser und Fernwärmeverteilung' und 'Projektierung Anlagen, Leitungen Strom' bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Der Fachbereich 'Stadtentwässerung' hat ebenfalls keine Bedenken, weist darauf hin, dass die Entwässerung im Teilbereich der Aufhebung über Privatkanäle erfolgt, welche per Baulast gesichert sind. Bei einer zukünftigen inneren Erschließung würden Fragen zur Entwässerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.9. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Stellungnahme:

Seitens des KBD wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 16 BauO NRW Baugrundstücke im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein müssen. Dies sei insbesondere von Bedeutung bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Kampfgebieten des Zweiten Weltkriegs liegen und bei denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden.

Derzeit sei der KBD nicht zu beteiligen, da nicht unmittelbar von nicht unerheblichen Erdeingriffen auszugehen sei.

Sollte es allerdings zukünftig zu Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen kommen, sei erneut eine Untersuchung auf Kampfmittelbelastungen zu beantragen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.10. Stadt Schwelm

Stellungnahme:

Seitens der Stadt Schwelm bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.11. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 – Bauleitplanung

Stellungnahme:

In der die Aussagen mehrerer Dezernate zusammenfassenden Stellungnahme bestehen

zumeist keine Bedenken bzw. die Dezernate sind nicht berührt.

Seitens des Dez. 35.4 (Belange der Denkmalangelegenheiten) bestehen keine Bedenken, da sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Das Dezernat 53.01 – Luftreinhalteplanung weist darauf hin, dass die Unterlagen der der Stadt Wuppertal zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 444 aus Sicht der Luftreinhalteplanung geprüft wurden. Der Bebauungsplan liege im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Wuppertal. Der Bebauungsplan liegt außerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Wuppertal - Stufe 3. Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) sind für die geplante Teilaufhebung nicht zu erwarten. Aus Sicht der Luftreinhalteplanung gibt es keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen der Bezirksregierung Düsseldorf, hier Dezernat 53 – Bauleitplanung, werden zur Kenntnis genommen. Planerischer Handlungsbedarf entsteht nicht

Die Belange des Denkmalschutzes stellen sich aktuell (November 2018) wie folgt dar:

Zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 444 aber nicht im aufzuhebenden Teilbereich liegt das Gebäude Schwelmer Straße 200. Das Gebäude steht bereits seit 1993 unter Denkmalschutz.

Das Gebäude Schwelmer Straße 208a wurde bereits 1990 als Denkmal in die Denkmalliste eingetragen. Es liegt zwar im Geltungsbereich der Teilaufhebung, allerdings hat diese keinen Einfluss auf die Denkmaleigenschaften.

Bodendenkmäler oder eine Denkmalbereichssatzung bestehen für den Planbereich nicht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden das LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn beteiligt. Stellungnahmen erfolgten allerdings nicht.

Das LVR wurde im Rahmen der Offenlage beteiligt. Eine Stellungnahme erfolgte jedoch nicht.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10. bis 02.11.2018

3.1. Rechtsanwalt (RA) für eine Firma nördlich der Schwelmer Straße

Stellungnahme:

1 Ausgangssituation

- 1a) Seitens des Rechtsanwalts wird zunächst die Ausgangssituation geschildert, die zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes geführt hat. Nach seiner Einschätzung sei als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB ein Allgemeines Wohngebiet anzunehmen.
- 1b) Der RA vertritt eine Firma, bei der es sich um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage gemäß BImSchV handelt. Der letzte Änderungsgenehmigungsbescheid stammt aus 2017. Demnach bestehe die Auflage, die Anlage so zu betreiben, dass von dem Werk während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) die gemeinsam mit den sonstigen im Umfeld zu verzeichnenden Gewerbeimmissionen einen Immissionsrichtwert von 45 dB (A) an den Immissionsorten (IO) Noldenöhde 8 und 3 nicht überschreiten. Die zwei IO lägen im Teilaufhebungsbereich. Bisher sei dort Mischgebiet (MI) festgesetzt, deshalb sei im Rahmen des Genehmigungsverfahrens als Schutzanspruch 60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts angenommen. Da im Nachtzeitraum Überschreitungen vorlagen, wurde gemeinsam mit der Genehmigungsbehörde und dem TÜV Rheinland ein Lärmsanierungsprogramm erarbeitet.
- 1c) Auf einem benachbarten Betriebsgelände befinde sich der Standort der Firma Jordan Reflektoren GmbH & Co. KG, ein Störfallbetrieb i. S. der 12. BImSchV. Der Betrieb sei zwar eingestellt, die immissionsschutzrechtliche Erlaubnis allerdings nicht erloschen.

2 Beabsichtigte Teilaufhebung

Der RA schildert zusammenfassend Ziel der Teilaufhebung und Aussagen der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Düsseldorf.

3 Stellungnahme

Aus Sicht des RA leide das Teilaufhebungsverfahren an formalen und materiellen Fehlern. Die Teilaufhebung führe dazu, dass das bisher festgesetzte Mischgebiet zukünftig nach § 34 Abs. 2 BauGB als Allgemeines Wohngebiet einzustufen sei und die damit einhergehenden Schutzansprüche von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts gelten würden. Als Konsequenz aus dem Wegfall des Mischgebietsausweisung und der zukünftigen Einstufung als Allg. Wohngebiet ändere sich der Schutzanspruch um 5 dB (A) mit negativen Auswirkungen auf die nördlich der Schwelmer Straße liegenden gewerblich-industriellen Betriebe.

3a) Fehlerhafte Verfahrenswahl

Nach Ansicht des RA ist die Wahl des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu Unrecht erfolgt. Vorliegend würden die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs weg von einem Mischgebiet hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet berührt. Mit dem Entfall des überwiegenden Bereichs des Mischgebietes würde die Zielsetzung einer planerischen Lösung der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe unter Beachtung des Immissionsschutzes aufgegeben.

Der Erhalt des Mischgebietes südlich der Schwelmer Straße ändere an der Tatsache nichts.

Die zwei in der Planung zur bestandskräftigen immissionsrechtlichen Genehmigung für den Betrieb festgelegten IO Noldenöhde 8 und 3 lägen im Teilaufhebungsbereich. Zukünftig könne die Genehmigungsbehörde somit nicht mehr vom Schutzanspruch eines Mischgebiets ausgehen, sondern habe die Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen. Es ergibt sich somit eine Verschärfung um 5 dB (A). Da dieser Umstand in der Begründung nicht berücksichtigt werde, liege ein Abwägungsausfall in Bezug auf die schützenswerten Belange des Betriebes vor.

3b) Unzureichende Ermittlung der in die Abwägung einzustellenden Belange

Die zuvor beschriebenen Auswirkungen der Teilaufhebung mit der Konsequenz der Anhebung des Schutzanspruchs der vorhandenen genehmigten Wohngebäude hätten mit Hilfe einer Untersuchung zu den Auswirkungen der Teilaufhebung im Hinblick auf den Lärmimmissionsschutz untersucht werden müssen.

3c) Keine Funktionslosigkeit der Mischgebietsfestsetzung in dem Bebauungsplan

Eine Teilaufhebung im vorgesehenen Umfang sei nicht geboten. Der „mittlere“ Planbereich, in dem der Tennisplatz liege, habe noch Potential für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Auf der Freifläche und der Grünfläche könnten anstelle der Wohnbebauung genauso gut nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Im Mischgebiet müsse es zu einer sowohl qualitativ wie auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe kommen. Dabei sei ein genau oder annähernd gleich großes Verhältnis nicht erforderlich.

Der RA hält die von VG Düsseldorf angeführte Begründung für die Ablehnung einer Funktionslosigkeit für zutreffend.

Deshalb wird vorgeschlagen, die Entscheidung des OVG zunächst abzuwarten, bevor das Teilaufhebungsverfahren fortgeführt wird.

3d) Keine Berücksichtigung störfallrelevanter Betriebe im Umfeld des Plangebietes

Die Stadt Wuppertal vernachlässige Aussagen zu einem Galvanikbetrieb, der die Qualität eines Störfallbetriebes habe.

3e) Keine Berücksichtigung des Abstandserlasses

Der Abstandserlass hätte im Hinblick auf die Entfernung zwischen dem für die Teilaufhebung vorgesehenen Mischgebiet und zukünftigen praktischen Allgemeinen Wohngebiet einerseits und den gewerblich-industriellen Nutzungen nördlich der Schwelmer Straße andererseits berücksichtigt werden müssen.

3f) Drohende Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen

Der RA äußert die Befürchtung, dass durch die Teilaufhebung innerhalb des dann als Allgemeines Wohngebiet einzustufenden Bereichs ein neuer Immissionsort entsteht mit neuen Anforderungen an den Lärmschutz, auf den der Betrieb seines Mandanten nicht ausgelegt sei. Eine Rechtfertigung für diese signifikante Verschlechterung der Standortbedingungen (5 dB (A) strengerer Immissionsrichtwert) sei nicht erkennbar.

Ergebnis:

Es wird beantragt, das Verfahren zur Teilaufhebung einzustellen oder ersatzweise den Bebauungsplan so zu ändern, dass die vorhandenen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und die vorhandenen Wohnnutzungen mischgebietstypisch nebeneinander existieren können.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.



Die Bebauungspläne 505 – In der Fleute – und 506 – Dieselstraße – umfassen das nördlich der Schwelmer Straße liegende Gewerbe- und Industriegebiet Langerfelds und sichern durch entsprechende Festsetzungen auch langfristig die gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen. Der durch den RA vertretene Betrieb liegt ebenfalls in diesem Bereich, innerhalb des Bebauungsplanes 505.

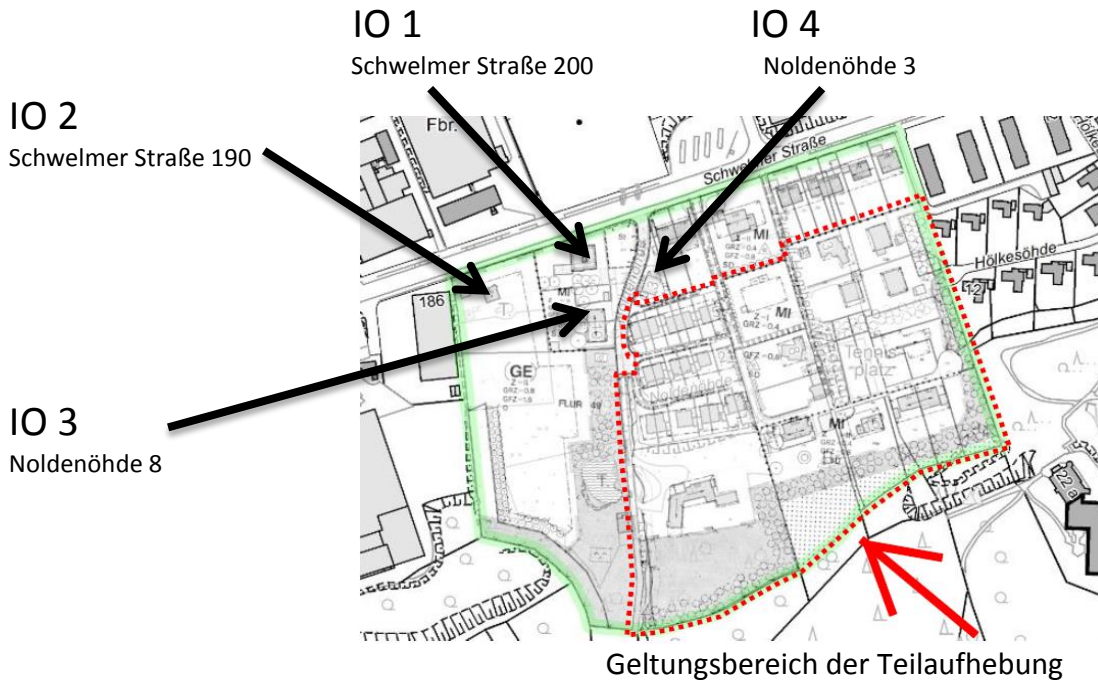
Die Nutzungen südlich der Schwelmer Straße reichen von Gewerbe über gemischt genutzte Gebäude bis hin zu Wohnen. Sie haben sich in der derzeitigen Form über Jahrzehnte entwickelt. In dieser gewachsenen Gemengelage sind die Wohnlagen zwangsläufig immissions-technisch vorbelastet.

Anmerkungen zum Schallgutachten der Firma nördlich der Schwelmer Straße:

Für das Schallgutachten wurden im Vorfeld umfangreiche Messungen im Betrieb durchgeführt und daraus die Beurteilungspegel gebildet. Die Immissionsorte wurden nur mit der Bezirksregierung abgestimmt. Die Ausbreitungsberechnung und Beurteilung auf Basis dieser Messungen zeigte, dass im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte (IRW) zum Teil massiv überschritten werden (vor allem direkt angrenzend, IO5 - Schwelmer Str. 175 und IO6 – Schwelmer Str. 175A). Daher sind Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Es wurde ein 3-stufiges Lärmsanierungskonzept erarbeitet. Bei der Vorbelastung wurde sich auf eine Messung aus 2007 bezogen, in der nur die durch den RA vertretene Firma wahrnehmbar war. Dies wurde 1:1 auf 2018 übertragen.

Nach Umsetzung der 3. Stufe sollen am IO1 (Schwelmer Str. 200) 43 dB(A) ankommen und am IO2 (Schwelmer Str. 190) 47 dB(A). Für die beiden IO3 (Noldenöhde 8) und IO4 (Noldenöhde 3) wurden keine Beurteilungspegel mit Lärmsanierung im Gutachten ausgewiesen. Ohne Schallminderungsmaßnahmen betragen die Beurteilungspegel am IO 3 = 45 dB(A) und am IO 4 = 40 dB(A).

Entgegen der Annahme des RA (u.a. Punkt 1b) liegen die Immissionsorte IO 3 (Noldenhöhe 8) und IO 4 (Noldenhöhe 3) nicht im Bereich der Teilaufhebung, sondern nördlich angrenzend im weiterhin festgesetzten Mischgebiet. Sie behalten somit auch zukünftig ihren Schutzstatus eines MI-Gebietes. Zwischen dem Betrieb und dem Teilaufhebungsbereich liegt neben dem genannten Mischgebiet noch das im Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebiet.



Der IO4 ist der von der Firma am weitesten entfernte und zur Teilaufhebungsfläche nächstliegende IO. Dort wird auch ohne Schallschutzmaßnahmen bereits ein IRW von 40 dB(A) erreicht. Notwendig ist aber nur die Einhaltung des MI-Wertes von 45 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass im Aufhebungsbereich die WA-Werte eingehalten werden. Sollte das Gebiet als vorbelastet betrachtet werden, würde sogar noch ein größerer Puffer in Bezug auf den einzuhaltenden IRW entstehen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Firma in ihrem genehmigten Bestand (nur darauf kann abgestellt werden) keine schalltechnischen Einschränkungen durch die Aufhebung erfahren wird. Nach der Lärmsanierung werden in dem Teilaufhebungsgebiet nach derzeitiger Erkenntnis bereits WA-Gebietswerte erreicht. Ein diesbezügliches Lärmgutachten ist aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Die Gegenseite hat keine Gründe vorgebracht, die eine andere Beurteilung zur Folge hätten. Für die Zukunft muss sich die Firma dann nach der jeweiligen Situation in dem Gebiet richten. Zum Beispiel können neue Gewerbebetriebe hinzukommen, Immissionsorte können wegfallen etc.. Sich bereits jetzt ein Schallkontingent für die „unge- wisse“ Zukunft zu sichern, ist nicht möglich.

Zur Stellungnahme:

Die Durchführung des Teilaufhebungsverfahrens auf der Grundlage des § 13 BauGB ist zulässig. Entgegen der Annahme der RA (Punkt 3a) sind die Grundzüge der Planung durch die Nutzung des vereinfachten Verfahrens zur Teilaufhebung nicht tangiert. Die Teilaufhebung

des Bebauungsplanes führt zu keiner Änderung der vor Ort vorhandenen, über Jahrzehnte gewachsenen Nutzungsstruktur, die als Gemengelage zu bezeichnen ist.

Der RA argumentiert, dass das gesamte aufzuhebende Gebiet zukünftig im Rahmen der § 34 BauGB Beurteilung als WA eingestuft werden wird (Punkt 3). Dies ist aber nicht zwangsläufig so. Mindestens für einen Teil des Aufhebungsbereiches, angrenzend an den verbleibenden Mischgebiet-Streifen an der Schwelmer Straße, ist eine Vorbelastung zu berücksichtigen. Somit brauchen dort keine WA-Werte eingehalten werden, sondern Zwischenwerte gemäß Ziffer 6.7 TA Lärm.

Bestehende und auch zukünftig mögliche Baurechte sind im Aufhebungsbereich weitestgehend ausgenutzt. Die vom RA befürchteten Einschränkungen durch die mögliche Bebauung auf den ehemaligen Tennisplätzen sind auszuschließen. Diese Baufläche liegt viel tiefer im aufzuhebenden Teilgebiet als die Wohnhäuser an der Noldenöhde, die die maßgeblichen Immissionsorte darstellen. Wie bereits dargelegt, zeichnen sich immissionschutzrechtliche Konflikte nicht ab. Eine nach Einschätzung des RA drohende Verschärfung der immissionschutzrechtlichen Anforderungen liegt nicht vor.

Der Vorwurf einer unzureichenden Ermittlung der in die Abwägung einzustellenden Belange (Punkt 3b) (hier Notwendigkeit einer Lärmuntersuchung) ist nicht gerechtfertigt. Zum einen ist in einer Gemengelage grundsätzlich von einer Vorbelastung der Wohnnutzung auszugehen und zum anderen ändert sich die Lärmsituation nicht durch die Aufhebung des Planes – die Planaufhebung bedingt also keine Änderung der Emissions- bzw. Immissionsituation im Plangebiet und für die Betriebe an der Schwelmer Straße.

Er geht davon aus, dass keine Funktionslosigkeit der Mischgebietsfestsetzung in dem Bebauungsplan vorliege, da im „mittleren“ Planbereich noch Potential für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bestehe (Punkt 3c).

Das sich auf der noch verbleibenden Tennisplatzfläche ein „nicht wesentlich“ störender Gewerbebetrieb ansiedelt, ist sehr unwahrscheinlich. Neben den entgegenstehenden Eigentümerinteressen ist allein die Erschließung als kritisch anzusehen (schmaler Weg). Und auch wenn sich dort ein Gewerbebetrieb ansiedelt, wird aus dem ganzen Gebiet deshalb noch kein Mischgebiet bei ansonsten wohnbaulicher Nutzung.

Hinsichtlich des Vorwurfes keine Berücksichtigung störfallrelevanter Betriebe im Umfeld des Plangebietes (Punkt 3d) ist zu entgegnen, dass gemäß Ausführungen in der Vorlage zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 444 keine Störfallbetriebe liegen. Das Plangebiet liegt ebenso nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Das seitens des RA angesprochene Unternehmen hat seinen Betrieb an dem Standort eingestellt. Die Genehmigung ist inzwischen erloschen.

Bezüglich des Vorwurfs, es sei keine Berücksichtigung des Abstandserlasses (Punkt 3e) erfolgt, ist zunächst erneut darauf hinzuweisen, dass die Nutzungen südlich der Schwelmer Straße von Gewerbe über gemischt genutzte Gebäude bis hin zu Wohnen reichen. Sie haben sich in der derzeitigen Form über Jahrzehnte entwickelt. Diese gewachsene Struktur stellt eine Gemengelage dar. Zum Thema Gemengelagen ist in Punkt 2.2.2.1 des Abstandserlasses ausgeführt:

„Bei der Planung für Gemengelagen kann die Anwendung der Abstandsliste zu Schwierigkeiten führen. Entsprechend dem in den Grundsätzen der Bauleitplanung verankerten Verbes-

serungsgebot, insbesondere auch hinsichtlich des Immissionsschutzes, sollen die TÖB in diesen Fällen durch ihre Stellungnahmen zu einer Lösung beitragen, die - unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange und des Planungszieles - hinsichtlich des Immissionsschutzes die erreichbaren Fortschritte gewährleistet, wenn auch im Einzelfall nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann; dies ist jedoch wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1975-IV C 71.73 - „Tunnelofenurteil“) vertretbar. Da bei den gewachsenen städtebaulichen Strukturen in Gemengelagen in aller Regel örtlich vorhandene, aber zu geringe Schutzabstände nicht vergrößert werden können, werden sich die Anregungen der TÖB zur Gewährleistung eines bestmöglichen Immissionsschutzes vorwiegend auf Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Immissionsschutzes zu erstrecken haben.“

Im Rahmen der zur Offenlage erfolgten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden weder seitens der IHK, noch seitens der HWK und auch nicht seitens der Bezirksregierung Stellungnahmen abgegeben, die Aussagen oder Vorschläge zur Änderung der Immissionssituation enthielten (siehe dazu auch 2.6, 2.7 und 2.11 dieser Anlage).

Fazit:

Die Ausführungen des RA werden zur Kenntnis genommen. Aus oben beschriebenen Gründen wird der Antrag des RA, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 444 einzustellen oder ersatzweise eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen, abgelehnt. Eine Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation des Betriebes durch die Teilaufhebung ist nicht zu erwarten.