

Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bauleitplanverfahren Nr. - 884.2 - Nöllenhammerweg/ Harzstraße -

Zu 1.

Das Staatliche Umweltamt äußert aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken gegen den Bebauungsplan. Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen sei, sei bisher keine Nutzungsbeschränkung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorgesehen. In Anbetracht der vorhandenen Gemengelage sei eine Gliederung nach den Vorgaben des Abstandserlasses erforderlich, um eine Verschärfung der Konfliktsituation durch Ansiedlung störrächtiger Betriebe zu vermeiden. Es werde daher eine Gliederung der Gewerbegebiete mit einem Gliederungsvorschlag angeregt, der sich an dem Abstandserlass (gem. Rderl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – v.02.04.1998) orientiert.

Danach sollen die Betriebe der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig und die mit einem (*) gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklasse VI sowie die Betriebe der Abstandsklasse VII (bis auf die Geruchsemittenten Nrn. 195, 198, 207 und 212) zulässig sein.

Diese Gliederung möge folgendermaßen begründet werden:

Die Gewerbegebiete wurden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d. h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften. Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte, in sieben Klassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten.

Da diese Abstände im Bebauungsplan Nr. 884/2 aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss dieser Betriebsarten.

.....

Der Anregung des Staatlichen Umweltamtes wird nicht gefolgt.

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan für eine historisch gewachsene Gemengelage, in der die Gebäude und Nutzungen eng benachbart und überwiegend seit vielen Jahrzehnten vorhanden sind. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein faktisch vorhandenes Mischgebiet und ebenso faktisch vorhandene Gewerbegebiete festgesetzt. Der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB wird im Wesentlichen nicht verändert. Im Bebauungsplan wird auf Vorbelastungen durch Schallimmissionen hingewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt darin begründet, dass zur Bestandserhaltung des Mischgebietes und zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten in der historisch vorbelasteten Situation prinzipiell zulässige Wohnbebauung nicht in allen Gebietsteilen des Mischgebietes realisierbar sein soll. Ausgenommen von der Wohnnutzung sind Flächen, die in der

Vergangenheit gewerblich genutzt wurden und gewerblichen Verwendungszwecken auch weiterhin offen stehen. Insofern geht es im Kern darum, heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen war in diesem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bisher nach dem § 34 BauGB zu entscheiden. Zusätzliches Baurecht, das über die Zulässigkeitsvoraussetzungen i. S. des § 34 BauGB hinausgeht, wird durch den Bebauungsplan nicht geschaffen. Insofern wird das vorhandene Baurecht lediglich modifiziert.

Die seit vielen Jahrzehnten vorhandenen Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten verursachen zum Teil Schallemissionen. Diese Schallemissionen stellen in dieser historisch eng verzahnten Gemengelage eine Vorbelastung von wohnbaulicher Nutzung im benachbarten Mischgebiet dar. Diese Vorbelastungen sind nach Ermittlungen der Stadt Wuppertal im grenzwertigen Bereich der Zumutbarkeit in Mischgebieten anzusiedeln, erreichen aber die gegenwärtig anzusetzenden Schwellenwerte zur gesundheitlichen Gefährdung bei Weitem nicht.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur können die vorhandenen geringen Abstände zwischen den Gewerbebetrieben und den Wohnnutzungen nicht vergrößert werden. Ohnehin kommen Regelungen, die sich auf die Anwendung der Abstandsliste beziehen, nur bei Neuplanungen in Betracht. Insofern besteht für Gliederungen anhand der Abstandsliste kein Raum. Die Nutzungen unterliegen hier dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unter Beachtung der historisch gegebenen Vorbelastung.

Zu 2.

Der Einsprecher begrüßt die Planung grundsätzlich, regt aber an, für diejenigen Freiflächen, die als überbaubar ausgewiesen werden, Eingrünungen festzusetzen. Auch mit Fassaden- und Dachbegrünung lasse sich manches ausgleichen, selbst wenn es formalrechtlich nicht erforderlich sein sollte. Der Erhalt einer gesunden Umwelt läge in aller Interesse.

.....

Die Einlassungen des Einsprechers sind allgemein nachvollziehbar.

Allerdings stehen die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen, mit denen ja eine Inhaltsbestimmung des Eigentumsbegriffs im Sinne des Art. 14 Grundgesetz (GG) vorgenommen wird, unter der Voraussetzung der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Sie müssen insofern abwägungsfehlerfrei begründbar sein, müssen Verhältnismäßigkeitsgrundsätzen entsprechen und unterliegen hinsichtlich der Regelungsdichte einem Übermaßverbot. Die von dem Einsprecher vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen mögen von Teilen der Bevölkerung sicherlich als ästhetisch begrüßenswert angesehen werden und auch naturökologisch günstige Auswirkungen mit sich bringen. In Abwägung mit Aspekten der freien Verfügbarkeit über das Eigentum, welcher durch das Baurecht ohnehin schon Schranken auferlegt werden, sind diesen Begrünungen aber nicht der Vorzug zu geben.

Die städtebauliche Erforderlichkeit für Festsetzungen im vorgeschlagenen Sinne wird hier nicht als gegeben angesehen, da nennenswerte naturökologisch günstige Auswirkungen sich ebensowenig wie gesundheitsfördernde Aspekte konkret belegen lassen. Der Bebauungsplan schließt allerdings die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen nicht aus. Insofern ist es in das Belieben der jeweiligen Grundstückseigentümer oder Bauherren gestellt, sich positive Effekte, die beispielsweise auch in der Regenwasserrückhaltung durch Gründächer bestehen können, zunutze zu machen. Ein überwiegendes öffentliches Interesse, Begrünungsmaßnahmen durch Satzungsrecht - der Bebauungsplan wird im Sinne des § 10 BauGB als Satzung beschlossen – vorzuschreiben, besteht jedoch nicht.

Aus städtebaulichen Gliederungsgründen -optische Trennung als Sichtschutz zwischen Gewerbe und Wohnen- wurde allerdings der vorhandene Bewuchs auf einem Grundstück nördlich der Harzstraße, westlich Harzstraße 14 im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 3.

Die Untere Forstbehörde äußert gegen den Planentwurf Bedenken und bezieht sich auf ihre Stellungnahme vom 11.03.1992.

Die Bedenken richten sich gegen die Umwandlung der mit Forstpflanzen bestückten Grundfläche im Süden des Plangebietes, nördlich der Harzstraße (nordwestlich Harzstraße Nr. 14). Nach der in den 90iger Jahren bestehenden Rechtsauffassung war eine Sicherung von Waldflächen auch über § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB möglich, deshalb entstand darüber (Stn. v. 11.03.1992) auch Einvernehmen im seinerzeitigen Verfahren.

Die jetzige Planung wandle die in Rede stehende Fläche in GE um. Die Restfläche, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bestehen bliebe, könne die Waldfunktion nicht mehr erfüllen. Deshalb blieben die Bedenken solange bestehen, bis über eine verbindliche Regelung einer mindest gleichgroßen, ca. 0,18 ha umfassenden Ersatzaufforstung im Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde Einigung erzielt werde.

.....
Im Rahmen der Vorarbeiten zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 884/2 wurden die unbebauten Flächen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf die Anwendung des § 34 BauGB geprüft. Die Bewertung lautete, dass sämtliche Freiflächen innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes prinzipiell Baurecht im Sinne des § 34 BauGB aufweisen.

Unter Beachtung der in § 34 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsvoraussetzungen sind die Waldbelange insofern auch gegenüber an sich zulässigen Bauvorhaben auf dem Grundstück nordwestlich Harzstraße 14 nicht zur Geltung zu bringen. Der Bebauungsplan ändert an der prinzipiellen Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nichts, sondern modifiziert das vorhandene Baurecht nur. Aus städtebaulichen Gliederungsgründe -optische Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen- wurde gegenüber der Wohnbebauung am Nöllenhammerweg eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, getroffen.