Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Einwender 1, Schreiben vom 18.09.2023

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG · Am Magna Park 10 · D-35428 Langgöns

Per Mail: stadtentwicklung@wetzlar.de

Stadt Wetzlar
Der Magistrat
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
		MD/rb	-300	18.09.2023

Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir, die **Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG**, Am Magna Park 10, 35428 Langgöns, die Gelegenheit wahr, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West“ (im Folgenden: **„Bebauungsplan“**) Stellung zu nehmen.

I.

Die mit uns verbundene Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG mit Sitz in Bad Wimpfen ist Eigentümerin des Grundstücks Westendstr. 1 in Wetzlar, Gemarkung Wetzlar, Flur 55, Flurstücke 72/44, 72/113, auf dem wir seit vielen Jahren einen Lidl-Markt betreiben. Wie Sie wissen, planen wir bereits seit 2019, die Filiale durch Abbruch des bestehenden Marktgebäudes und dessen Neuerrichtung zu modernisieren und die Verkaufsfläche angemessen zu erweitern. Damit streben wir neben einer dauerhaften Attraktivitätssteigerung des stationären Einzelhandels in Wetzlar auch eine Verbesserung der Konkurrenzfähigkeit, der Energiebilanz sowie des Einkaufserlebnisses auch und gerade für mobilitätseingeschränkte Kund:innen an. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung beinhaltet keine Sortimentsausweitung, sondern ermöglicht eine Verbreiterung der Gänge für mehr Bewegungs- und Barrierefreiheit. Darüber hinaus sind unsere Neubauvorhaben im Sinne der anzustrebenden Klimaneutralität nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges

Bauen (DGNB) mit Gold zertifiziert. Modernisierte Lidl-Filialen erhalten ökologisch hochwertig eine große Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, elektrische Ladesäulen, eine moderne Filialklimatisierung sowie stromsparende LED-Beleuchtung. Darüber hinaus beabsichtigen wir, die Planung an die Vielzahl der Anforderungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anzupassen (vgl. Festsetzungen I Nr. I. 3.1 – I. 3.11).

II.

1. Das Vorhabengrundstück befindet sich in dem durch den Entwurf des Bebauungsplans ausgewiesenen Sondergebiet „SO 2". In diesem Bereich darf entsprechend der textlichen Festsetzung I. Nr. 2.1 die Grundflächenzahl von 0,6 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden. Darüber hinaus darf nach Festsetzung I. Nr. 2.3 in diesem Bereich die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 durch eine bereits errichtete bauliche Anlage nach § 19 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,83 überschritten werden, wenn für diese vor Rechtskraft des Bebauungsplans eine (Bau-)Genehmigung erteilt wurde bzw. sie vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurde und es sich um eine Nutzungsänderung oder Änderung der bestehenden Hauptanlage i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO handelt.

2. Wir bitten die Stadt Wetzlar um Anpassung der vorbezeichneten textlichen Festsetzung I Nr. 2.3 zum aktiven Bestandsschutz einer im SO 2 vorhandenen oder genehmigten Stellplatzanlage.

1.1.1

Die geplante Filialmodernisierung durch Abriss und Neubau nebst Neugestaltung der Stellplatzanlage unterfällt nach dem derzeitigen Entwurf nicht der dargestellten Ausnahme der Festsetzung I Nr. 2.3; denn es handelt sich dabei nicht um eine Nutzungsänderung oder Änderung der bestehenden Hauptanlage, sondern um deren Neuerrichtung bzw. Erneuerung.

Damit wäre das Modernisierungsvorhaben an der regulären Vorgabe zur Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 zu messen, was im Vergleich zur aktuellen bauplanungsrechtlichen Situation zu eingeschränkten Grundstücksnutzungsmöglichkeiten führen würde. Dies, obwohl es dafür unter Berücksichtigung der Planbegründung keine Veranlassung gibt. So heißt es im aktuellen Entwurf der Begründung, die Festsetzungen zur Grundflächenzahl orientierten sich am

Zu 1.1.1:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung beruht darauf, dass bei einer Erweiterung und einer Neuerrichtung baulicher Anlagen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und ein Übermaß an Versiegelung auch wieder zurückgenommen werden soll. Bei einer Nutzungsänderung bzw. einer Änderung innerhalb der baulichen Anlage wäre es unverhältnismäßig diese beiden Sachverhalte – die ggf. den Bestandsschutz auch für die sonstigen Anlagen und Versiegelungen auf dem Grundstück aufheben – nicht zu berücksichtigen.

Dahingegen soll bei einer Erweiterung oder Erneuerung der Aspekt der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung weitergehend berücksichtigt werden. Dies trägt auch dem Bodenschutzkonzept der Stadt Wetzlar sowie einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.2019, der die ökologische Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete thematisiert, Rechnung.

vorhandenen Bestand der Nutzungen. Die Festsetzung zur erweiterten Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl berücksichtigt mithin sowohl die Erforderlichkeit von Änderungen der baulichen Hauptanlage als auch das allgemeine Ziel einer Verhinderung weiterer Grundstücksversiegelungen, das aber nicht identisch ist mit einem Gebot zur Flächenentsiegelung. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (S. 39) heißt es dazu wörtlich:

> *„[...] da sich bei einer Nutzungsänderung bzw.* ***Änderung der baulichen Hauptanlage keine weiteren Versiegelungen*** *ergeben, diese jedoch zu entsprechenden Anpassungspflichten baulicher Anlagen auf dem Grundstück führen würden, was unverhältnismäßig wäre."*
>
> (Hervorhebungen nur hier)

Die Erforderlichkeit von Erneuerungen der baulichen Hauptanlage, z. B. nach einer weitgehenden Zerstörung im Brandfall oder bei einem Abriss/Neubau-Vorhaben zur Modernisierung der Filiale, wird hingegen im Widerspruch zur vorstehend hervorgehobenen planerischen Zielsetzung nicht in die Ausnahmefestsetzung einbezogen.

Unsere aktuellen Planungen des Modernisierungsvorhabens sehen – orientiert am bereits vorhandenen Versiegelungsgrad und der Einzelhandelsnutzung – eine Überbauung des Grundstücks mit einer Grundflächenzahl von 0,83 vor. Eine solche Bebauung ist Stand jetzt auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig; eine weitere Versiegelung von Flächen würde nicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund würde eine Verpflichtung unseres Modernisierungsvorhabens zur Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,8 eine unverhältnismäßige Einschränkung bedeuteten, ohne dass sie durch die vorstehend wiedergegebenen Planungsziele geboten wäre. Wenn jetzt das Abriss/Neubau-Vorhaben die Grundflächenzahl von 0,8 einzuhalten hätte, so würden sich die möglichen Stellplätze der erneuerten Filiale um ca. 14 Stellplätze von den geplanten 103 reduzieren. Der Stellplatzanlage kommt aber für die Attraktivität der Filiale eine entscheidende Bedeutung zu. Dies gilt für die Filiale in Wetzlar umso mehr, als auch der gegenüber gelegene Aldi-Süd als Konkurrent über eine vergleichsweise groß dimensionierte Stellplatzanlage verfügt.

Wir bitten nach alledem um folgende Anpassung und Ergänzung der Festsetzung Ziff. I. 2.3. zur Grundflächenzahl:

Ebenfalls wird mit der Festsetzung der GRZ der Aspekt Klima vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassung berücksichtigt. Gemäß der Stadtklimaanalyse befindet sich das Plangebiet hier in einem bioklimatisch ungünstigen Bereich und einem Bereich, der mit der Handlungspriorität 1 gekennzeichnet ist. Zur Handlungspriorität 1 zählen Maßnahmen, die bei allen baulichen Entwicklungen und Sanierungen umzusetzen sind und ebenfalls im Bestand zu berücksichtigen sind. Hierzu gehört auch die Maßnahme (vgl. S. 82 Stadtklimaanalyse) zur Entsiegelung / Minimierung von Versiegelungsanteilen. In der Kurzerläuterung heißt es im Bericht, dass entsprechend auch eine „niedrigere Anzahl oberirdischer Stellplätze zugunsten von Grünflächen oder begrünten Gebäudeflächen“ zu berücksichtigen ist.
Die Stadtverordnetenversammlung hat bzgl. der Stadtklimaanalyse am 21.11.2023 folgenden Beschluss gefasst: „Der Magistrat wird beauftragt, die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse in der Stadtentwicklung und insbesondere der Bauleitplanung zu verwenden und die Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen. Der Magistrat wird des Weiteren beauftragt, für Gebiete, die mit Handlungspriorität 1 ausgewiesen wurden, zu prüfen, ob Maßnahmen zur Verbesserung der humanbioklimatischen Situation ergriffen werden müssen." Auch unter Berücksichtigung dieses Beschlusses wird der Stellungnahme nicht gefolgt.

Zusätzlich ist die von der Einwenderin angesprochene Anzahl an Stellplätze bauordnungsrechtlich nicht erforderlich. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar ist ein Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche zu errichten. Bei einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m² wären insofern ca. 33 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Mit der hier angesprochenen Reduzierung von ca. 14 Stellplätzen ausgehend von geplanten 103 Stellplätzen stünden insofern noch 89 Stellplätze zur Verfügung. Dies wird vor dem Hintergrund, dass es mehr als doppelt so viele Stellplätze sind, die bauordnungsrechtlich nachzuweisen wären, nicht als wesentliche wirtschaftliche Einschränkung gesehen und insofern den o. a. Belangen hinsichtlich der Berücksichtigung des Boden- und Klimaschutzes der Vorrang gegeben.

„Im Teilbaugebiet SO 2 darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 gemäß § 19 Abs. 4 Sat 1 BauNVO überschritten werden,

- ***wenn für sie und die Hauptanlage i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO vor Rechtskraft des Bebauungsplans eine (Bau-)Genehmigung erteilt wurde oder***
- *wenn sie und die Hauptanlage vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise errichtet wurden und es sich um eine* ***Erneuerung, einschließlich einer Erweiterung im Rahmen des nach Festsetzung I Nr. 1.3.6.1 Zulässigen,*** *Nutzungsänderung oder Änderung der bestehenden Hauptnutzung handelt (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).“*

(Ergänzungsbitten hervorgehoben)

Dieser Festsetzungsvorschlag stellt aus unserer Sicht – ausgehend von der aktuell bereits stattfindenden Grundstücksnutzung für einen Lidl-Markt – eine angemessene Zwischenlösung dar, die das perspektivische Regelungsziel einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 nicht in Frage stellt. Eine Einzelhandelsnutzung in der Zukunft, die sich nicht mehr als Erneuerung einschließlich einer Erweiterung im Rahmen des nach Festsetzung I Nr. 1.3.6.1 Zulässigen bewerten lassen kann, hat die Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 somit einzuhalten.

Wir bedanken uns nach alldem für eine Prüfung und idealerweise Berücksichtigung unserer Eingabe sowie unseres Anpassungsvorschlags.

Mit freundlichen Grüßen

Lidl Vertriebs GmbH & Co KG
-Langgöns-

[redacted]

[redacted]

[redacted]

okl & partner | Von-Werth-Straße 2 | 50670 Köln

Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Frau Grischa Wunderlich
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

vorab per Telefax an: **+49 6441 99-6104**
per E-Mail an: **stadtentwicklung@wetzlar.de**

Datum: 25. September 2023
Zuständig: [redacted]
Assistentin: [redacted]
Unser Zeichen: 483/23

Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West", Wetzlar Kernstadt
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Stellungnahme der Panse Wetzlar Entsorgung GmbH

Sehr geehrte Frau Wunderlich,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Panse Wetzlar Entsorgung GmbH (im Folgenden: Panse GmbH) vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert; auf uns lautende Vollmacht reichen wir nach.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West", Wetzlar Kernstadt, wie folgt Stellung:

I. Sachverhalt

Die Panse GmbH betreibt seit nunmehr 25 Jahren auf ihrem Betriebsgrundstück in Wetzlar ein nach dem BImSchG genehmigtes Abfalltransport- und -lagerungsunternehmen. Zu dem Betriebsgrundstück gehören die Flächen der Gemarkung Wetzlar, Flur 55, Flurstücke 72/83, 72/36, 72/161, 72/32. Die Flurstücke stehen im Eigentum der Panse GmbH.

okl & partner
Rechtsanwälte PartG mbB
Oexle Lück de Diego

oklp.de

Köln
Torhaus Gerling Quartier
Von-Werth-Straße 2
50670 Köln
T: +49 221 4207-0
F: +49 221 4207-255
E: koeln@oklp.de

[redacted]

Berlin
Jägerstraße 54-55
10117 Berlin
T: +49 30 800 98 2553
F: +49 30 800 98 2557
E: berlin@oklp.de

Dr. Tim Hahn*
Dr. Bernhard Linnartz*
Dr. Henri Döring

* Partner im Sinne des
§ 3 Abs. 2 Ziff. 2 PartGG

Sitz: Köln (AG Essen, PR 1614)
USt-IdNr. DE212246736

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Einwender 2, Schreiben vom 25.09.2023

Ausweislich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 279 liegt das Betriebsgrundstück im Bereich eines Gewerbegebiets. Die textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans sehen in Ziffer 1.1.2 vor, dass abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet unter anderem „Betriebe / Anlagen zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen" nicht zulässig sein sollen.

Zudem soll nach Ziffer 1.1.6 der textlichen Festsetzungen eine Gliederung von Anlagen und Betriebsarten nach Abstandserlass NRW 2007 erfolgen.

Auf die weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird im Rahmen der rechtlichen Würdigung eingegangen.

II. Rechtliche Würdigung

1.

1.2.1

Tritt der Bebauungsplan mit den vorgesehenen Festsetzungen in Kraft, hat dies zur Konsequenz, dass die am Standort unserer Mandantin immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen und Nutzungen langfristig keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. Denn schon allein wegen des in Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen vollständigen Ausschlusses von Betrieben / Anlagen zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen müsste jedes künftige Änderungsgenehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG scheitern, weil das beantragte Vorhaben nach Umsetzung der Änderung nicht mit der vorbezeichneten Festsetzung vereinbar ist. Gleiches gilt für solche Änderungen, die lediglich nach § 15 BImSchG anzeigepflichtig, aber bauordnungsrechtlich relevant sind.

Wegen Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen und des damit einhergehenden Totalausschlusses sämtlicher abfallwirtschaftlich relevanter betrieblicher Aktivitäten hilft es unserer Mandantin auch nicht, dass gemäß Ziffer 1.1.6.2 der textlichen Festsetzungen jedenfalls im Teilbereich 2 des Plangebiets Betriebe der Abstandsklasse VI – dazu zählen auch bestimmte geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen (Nr. 176 der Abstandsliste) – ausnahmsweise zugelassen werden können, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch den jeweiligen Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen hervorgerufen werden.

Ein Betrieb wie der unserer Mandantin ist, wie andere nach BImSchG genehmigte Anlagenstandorte auch, darauf angewiesen, von Zeit zu Zeit Änderungsgenehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG bzw. bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren durchzuführen. Nur so kann der Anlagenbetreiber die erforderlichen betrieblich-technischen Anpassungen der Anlage gewährleisten und damit auf Erfordernisse des Marktes reagieren. Weil nach BImSchG genehmigte Anlagen zudem regelmäßig an den Stand der Technik anzupassen sind und die Behörde diesbezügliche Anpassungen gemäß § 17 BImSchG durchsetzen kann und unter bestimmten Voraussetzungen sogar muss, wäre es unserer Mandantin wegen Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzun-

Zu 1.2.1:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wird der Geltungsbereich derart angepasst, dass der Bestandsbetrieb der Einwenderin (Abfallentsorgung) nicht länger Bestandteil des Bebauungsplans ist. Es wird kein Erfordernis zur Überplanung des Bestandsbetriebs mehr gesehen.

gen sogar noch nicht einmal möglich, aus Gründen des Umweltschutzes erforderliche Anpassungen an den Stand der Technik, die gemäß § 17 Abs. 4 BImSchG die Durchführung eines Änderungsgenehmigungsverfahren erfordern, umzusetzen.

Es ist also das offensichtliche Anliegen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung, dem Betrieb unserer Mandantin, der 50 Arbeitsplätze sichert und zudem Gewerbesteuerzahler ist, künftige Entwicklungsmöglichkeiten zu verwehren und damit seine dauerhafte Existenzberechtigung am Standort in Frage zu stellen. Dahin verhält sich auch die Begründung zum Bebauungsplan.

> Siehe hierzu Seite 33 der Begründung: „Der bestehende Abfalltransport-/ -lagerungsbetrieb fällt aufgrund des angestrebten Nutzungsspektrums nicht unter die städtebauliche Zielsetzung und kann daher langfristig nicht an diesem Standort erhalten werden". Ferner S. 39 a.a.O.: „Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungskonzeption kann dieser Betrieb aufgrund seiner Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung nicht weitergehend planungsrechtlich abgesichert werden".

2.

1.2.2

Wegen der gravierenden Einschränkungen, die die hier in Rede stehende Bauleitplanung für den Standort unserer Mandantin mit sich bringt, ist deren eigentumsrechtlichen Belangen in besonderem Maße Rechnung zu tragen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass unsere Mandantin die Flurstücke 72/36 und 72/161 erst vor kurzem – nämlich im Jahr 2021 – für ca. 1,3 Millionen € erworben hat.

Der Erwerb erfolgte auch, um die folgenden Veränderungen in den nächsten Jahren umzusetzen, die zur Aufrechterhaltung eines auch künftig wirtschaftlichen Betriebs des Standorts unabdingbar sind:

- Vergrößerung des Tanklagers für ölhaltige Abfälle, Bearbeitungsemulsion und Ölabscheider/Sandfang
- Vergrößerung der Lagerfläche für flüssige, feste und pastöse Abfälle
- Bau einer Behälterreinigungsanlage für IBC-Behälter
- Errichtung einer stationären Annahmestelle für gefährliche Abfälle gem. TRGS 520
- Aufstockung Verwaltungsgebäude aufgrund Personalaufstockung

Tritt der Bebauungsplan wie vorgesehen in Kraft, sind diese Änderungen nicht umsetzbar. Dies wird die Stadt Wetzlar bei der weiteren Planung ebenso in die Abwägung einzustellen haben wie den Umstand, dass der käufliche Erwerb der Grundstücke – naturgemäß – unter der Prämisse erfolgte, die Anlage für die nächsten Jahrzehnte am Standort betreiben zu können.

Zu 1.2.2:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wird der Geltungsbereich derart angepasst, dass der Bestandsbetrieb der Einwenderin (Abfallentsorgung) nicht länger Bestandteil des Bebauungsplans ist. Es wird kein Erfordernis zur Überplanung des Bestandsbetriebs mehr gesehen.

1.2.3

3.

An einzelnen Stellen der Planbegründung klingt an, dass die weitere Entwicklung der abfallwirtschaftlichen Nutzung am Standort unserer Mandantin für mit der benachbarten, in östlicher Richtung gelegenen Wohnnutzung nicht vereinbar erachtet wird. So etwa auf Seite 37 der Planbegründung, wonach gewerbliche Nutzungen, die mit nennenswerten Emissionen oder einer optischen Beeinträchtigung verbunden wären und mit der angrenzenden Wohnnutzungen „im Wesentlichen unvereinbar wären", ausgeschlossen würden; in diesem Zusammenhang werden dann auch Betriebe zur Bearbeitung von Abfällen sowie Abfallverwertungsbetriebe, selbständige Lagerplätze etc. genannt.

Aus der Sicht unserer Mandantin ist hierzu im Wesentlichen folgendes festzustellen:

Der Betrieb unserer Mandantin läuft seit Jahrzehnten durch Nachbarschaft und Gewerbeaufsicht unbeanstandet. Insbesondere gibt es keine Lärm- und/oder Geruchsbeschwerden. Wie auf Seite 90 der Planbegründung zutreffend erwähnt wird, unterschreitet der Betrieb unserer Mandantin die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete im Tages- sowie Nachtzeitraum an allen Immissionsorte um mindestens 6 dB(A). Ebenfalls konnten entsprechende Nachweise für Geräuschspitzen geführt werden. Demnach ist der Betrieb unserer Mandantin – nachweislich – von seinen Lärmauswirkungen her irrelevant. Selbst wenn die von unserer Mandantin beabsichtigten Änderungen (dazu oben unter Ziffer 2.) überhaupt mit nennenswerten Lärmimmissionserhöhungen verbunden sein sollten – wovon in der Tendenz nicht auszugehen ist –, besteht unter dem Gesichtspunkt von Lärmeinwirkungen kein Grund zu der Annahme, ein auch unter Lärmgesichtspunkten verträgliches Nebeneinander von gewerblicher Nutzung durch unsere Mandantin und benachbarter Wohnnutzung sei ohne Ziffer 1.1.2 der Festsetzungen nicht gewährleistet.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass auch die von der Stadt Wetzlar vorgetragenen Umweltbelange namentlich mit Blick auf die nord-östlich gelegene Wohnnutzung Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen und die damit für unsere Mandantin einhergehenden gravierenden Folgen nicht zu rechtfertigen vermögen. Dies gilt auch für die – vermeintlichen – optischen Beeinträchtigungen, von denen in der Begründung die Rede ist, zumal Großteile der betrieblichen Aktivitäten am Standort unserer Mandantin eingehaust sind und somit gerade nicht die typischen abfallwirtschaftlichen Aktivitäten im Freien darstellen, wie sie etwa auf Schrottplätzen anzutreffen sind; namentlich aus der Blickrichtung der Wohnbebauung sind die Freiflächen des Standorts unserer Mandantin kaum einsehbar.

Fazit:

Aus den Gründen dieser Stellungnahme kann unsere Mandantin die in Rede stehenden textlichen Festsetzungen mit den derzeit vorgesehenen Inhalten

Zu 1.2.3:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wird der Geltungsbereich derart angepasst, dass der Bestandsbetrieb der Einwenderin (Abfallentsorgung) nicht länger Bestandteil des Bebauungsplans ist. Es wird kein Erfordernis zur Überplanung des Bestandsbetriebs mehr gesehen.
Eine Berücksichtigung des Bestandsbetriebs und dessen Auswirkungen hinsichtlich Lärm auf umliegende (schutzbedürftige) Nutzungen erfolgt im Rahmen von Genehmigungsverfahren.

nicht akzeptieren. Dabei stellt unsere Mandantin nicht das Recht der Stadt Wetzlar in Abrede, Bauleitplanung zu betreiben, um – so unser Eindruck – vor allem dem Einzelhandelskonzept zur Geltung zu verhelfen, und dabei auch ihren Standort zu überplanen. Allerdings ist unsere Mandantin als gewerbesteuerzahlendes Unternehmen, das seit 25 Jahren in der Stadt Wetzlar tätig ist – und seit einiger Zeit für die Stadtreinigung Wetzlar die Sonderabfallkleinmengensammlung durchführt –, doch deutlich irritiert, dass die Stadt Wetzlar der langfristig wirtschaftlichen Existenz des Standorts offenbar keine Bedeutung beimisst. Aus Sicht unserer Mandantin wäre anstelle der nach derzeitigem Stand beabsichtigten Bauleitplanung vielmehr eine solche vonnöten, die ihr im angemessenen Umfang auch künftig die erforderlichen Entwicklungsoptionen (dazu vorstehend unter Ziffern 1. und 2.) offenhält. Dass dabei den berechtigten nachbarlichen Interessen Rechnung getragen werden muss, ist für unsere Mandantin selbstverständlich, steht aber der Berücksichtigung ihrer künftigen Entwicklungsmöglichkeiten nicht im Wege.

Unsere Mandantin würde es daher begrüßen, wenn hierzu ein Gespräch mit den Verantwortlichen der Stadt Wetzlar geführt, um mögliche Alternativen zu den den Standort unserer Mandantin betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

(Rechtsanwalt)

Reine Luft für Wetzlar

Vorstand
Reine Luft für Wetzlar e.V.
Vereinsanschrift:
[redacted]
35578 Wetzlar
E-Mail: Reine_Luft_fuer_Wetzlar@web.de
[redacted]

An den Magistrat der
Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

25. September 2023

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird folgende Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West" der Stadt Wetzlar abgegeben:

Vorbemerkung:
Im Rahmen der Neuaufstellung von Bebauungsplänen werden in der Regel zur Vermeidung von zukünftigen Nutzungskonflikten (insbesondere zum Schutz von Wohnnutzungen) zwischen Wohngebieten und Gewerbebetrieben Mindestabstände gemäß dem Abstandserlass NRW und Lärmkontingentierungen festgelegt die in den Textlichen Festlegungen des Bebauungsplans festgeschrieben werden. Nach der Rechtskraft des betreffenden Bebauungsplans werden in den auszustellenden Bau- und Nutzungsgenehmigungen der Gewerbebetriebe die Textlichen Festlegungen des Bebauungsplans umgesetzt.

Dieses präventive Instrument der Konfliktbewältigung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen kann im vorliegenden Fall aufgrund der Erteilung von Baugenehmigungen vor der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 279 nur noch eingeschränkt angewendet werden, da die vorhandenen Gewerbebetriebe hinsichtlich dem Lärmschutz Bestandsschutz haben, soweit die Immissionswerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

Ferner kann aufgrund der Erteilung der Baugenehmigung vor der Aufstellung des Bebauungsplans ein angemessener Abstand im Sinne der KAS-18 (veröffentlicht von der Kommission für Anlagensicherheit) für den genehmigungsbedürftigen Abfallbehandlungsbetrieb der Fa. Panse Wetzlar Entsorgung GmbH nicht berücksichtigt werden.
Gegen die von der Stadt Wetzlar betriebene Aushebelung der Regelungen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen durch die erteilten Baugenehmigungen bestehen erhebliche Bedenken.

1.3.1

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 279 „Wohn- und Gewerbepark“
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHME: Einwender 3, Schreiben vom 25.09.2023

Zu 1.3.1:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zulässigerweise, auf Grundlage der Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigte Vorhaben genießen auch nach Rechtskraft eines Bebauungsplans Bestandsschutz. Daran können Festsetzungen eines Bebauungsplans nichts ändern. Diese regeln die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung.
Weitergehend wird darauf hingewiesen, dass die Firma Panse (Betrieb zur Abfallbeseitigung) gemäß bestehender Genehmigungslage keinen Seveso-Betrieb darstellt.

1.3.2

Zum Betrieb der Fa. Panse Wetzlar Entsorgung GmbH
Im Gewerbegebiet, dass im Plangebiet ausgewiesen werden soll, befindet sich auf der Liegenschaft „An der Kommandantur 8" der Entsorgungsbetrieb der Fa. Panse Wetzlar Entsorgung GmbH (im Weiteren als Fa. Panse bezeichnet).

Gemäß dem PRTR-Schadstoffregister wird auf dem o. g. Anlagengelände eine Anlage zur Beseitigung und Verwertung von gefährlichen Abfällen mit einer Behandlungskapazität über 10 t am Tag betrieben. Gemäß dem Abstandserlass aus NRW 2007 ist ein Abstand zwischen der Anlage der Fa. Panse und der nächsten Wohnbebauung von 700 Metern einzuhalten. Dies entspricht der Abstandsklasse III des Abstanderlasses NRW. Angemerkt wird, dass die nächsten Wohnhäuser im Westen und Norden nur durch einen kleinen Weg getrennt unmittelbar an das Firmengelände der Fa. Panse angrenzen.

Unklar ist ferner, ob die Störfallverordnung auf den Betrieb der Fa. Panse anzuwenden ist. Dies ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist ferner zu prüfen, ob die von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) in der KAS 18 festgelegten angemessenen Abstände für den Betrieb der Fa. Panse festgelegt werden müssen.

Folgende Regelungen in den Textlichen Festsetzungen haben nach Auffassung des Unterzeichners aufgrund des Bestandsschutzes keine Auswirkungen auf den genehmigten Betrieb der Fa. Panse:

1.1.6.1 und 1.1.6.2
Begrenzung von bestimmten Betriebsarten, die in der Abstandserlass NRW 2007 in den Abstandsklassen VI und VII aufgeführt werden.

2.1
Festsetzung der Grundflächenzahl
Die im vorgelegten Bebauungsplan aufgeführten textlichen Festsetzungen wirken nur, wenn bei der Fa. Panse Änderungen an der Anlage oder baugenehmigungsbedürftige Änderungen durchgeführt werden.

1.3.3

Zur Ausweisung der Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5
Gemäß der Nr.1.3.2 der Textlichen Festlegungen sollen die Ansiedlung von **Gewerbebetriebe aller Art** mit Ausnahme der unter 1.3.3 bis 1.3.6 aufgeführten Betriebe möglich sein. Die entspricht eher der Nutzung eines Gewerbegebiets als der eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel.

Für die Beurteilung der Ausweisung der oben aufgeführten Sondergebiete als Gewerbegebiet spricht auch, dass in der Nr. 1.3.2 der Textlichen Festlegungen im Teilbereich 1 die Betriebsarten der Abstandsklasse VII sowie die mit (*) gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklasse VI der Abstandliste des Abstandserlasses NRW 2007 zulässig sein sollen. Ferner sollen gemäß der Nr. 1.3.2 der Textlichen Festlegungen im Teilgebiet 2 die Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 zulässig sein. Die meisten der in den Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 aufgeführten Anlagenarten sind nur in Gewerbegebieten zulässig. Gemäß den Textlichen Festsetzungen sind im Teilbereich 2 des Sondergebiets SO 5 der Betrieb von Anlagenarten zulässig, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind.

Zu 1.3.2:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf wird der Geltungsbereich derart angepasst, dass der Bestandsbetrieb der Einwenderin (Abfallentsorgung) nicht länger Bestandteil des Bebauungsplans ist. Es wird kein Erfordernis zur Überplanung des Bestandsbetriebs mehr gesehen.
Die Aussagen der Einwenderin zum Schadstoffregister betreffen die Bestandssituation. Da sich der Bestandsbetrieb durch die Anpassung des Geltungsbereiches nicht länger im Plangebiet befindet, werden auch keine Festsetzungen basierend auf dem Abstandserlass in den Bebauungsplan für den aufgenommen.

Bei dem bestehenden Abfallentsorgungsbetrieb handelt es sich nicht um einen Seveso-Betrieb.

Die nachträgliche Prüfung bestehender Baugenehmigungen ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, sondern Bestandteil eines Zulassungsverfahrens.

zu 1.3.3
Der Anregung wird nicht gefolgt.

An der Festsetzung der Flächen als Sonstiges Sondergebiet wird unverändert festgehalten.
Zur Beurteilung der festgesetzten Sondergebiete hinsichtlich der möglichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm s.u.

1.3.4

Sondergebiete, in denen ein Betrieb von Anlagen zulässig ist, die nur in Gewerbegebieten betrieben werden können, können nach unserer Auffassung nicht aus einem Gebiet entwickelt werden, dass im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen ist.

1.3.5

Zum Lärmschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete ist sicherzustellen, dass von den Betrieben, die in diesem Gewerbegebiet betrieben werden können, keine Lärmimmissionen verursacht werden, die an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Konflikte auslösen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wird dies in der Regel durch die Festsetzung von flächenbezogene Lärmkontingentierungen erreicht.

Ein allgemeiner Hinweis auf die geltende TA Lärm, wie im vorliegenden Fall, erfüllt nach Auslegung der bisherigen Rechtsprechungen nicht den gesetzlichen Anspruch zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikte im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.

In der Praxis werden zur flächenbezogenen Lärmkontingentierungen entweder „flächenbezogene Schalleistungspegel" nach der DIN 18005-1 oder „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel" nach der DIN 45691 festgelegt.

Dabei ist im vorliegenden Fall auch die Vorbelastung durch die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsgeschäfte, sowie die dazugehörigen Parkplätze mit zu berücksichtigen.
Hinzu kommt, dass gemäß den Textlichen Festlegungen unter der Nr. 1.3.2 auch der Betrieb von gewerblichen Anlagen zulässig sein soll (wie z. B. Schlossereien, Tischlereien, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätte, Autolackierereien), von denen auch Lärm verursacht werden kann.

Ferner liegen östlich der Fa. Panse im unbeplanten Gebiet Gewerbebetriebe, die bei der Lärmkontingentierung ebenfalls berücksichtigt werden müssen.

Insbesondere an den Wohngebäuden, die nördlich und nordöstlich der Fa. Panse auf den Flurstücken 280, 284/7, 300/8, 300/9 und 300/10 liegen, kann der Lärm aus den südöstlich bis südwestlich liegenden Gewerbeflächen sowie aus den im Bebauungsplan südwestlich bis westlich liegenden Flächen der Einzelhandelsbetriebe inklusive der dort befindlichen Parkplätze gemeinsam einwirken.

Ferner soll gemäß dem Punkt 1.3.3 der textlichen Festsetzungen die Einrichtung von Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in den Sondergebieten SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 des Bebauungsplans möglich sein. Dies kann zu Nutzungskonflikten führen, die im Zuge der Aufstellung des vorgelegten Bebauungsplans zu bearbeiten sind.
Insbesondere an den Sondergebieten, die unmittelbar an das auszuweisende Gewerbegebiet grenzen, kann die Zulassung von Wohnnutzungen zu weiteren Nutzungskonflikten führen, da an den Wohnnutzungen auch der Lärm der östlich liegenden Gewerbebetriebe, die im unbeplanten Gebiet liegen, einwirken können.

Für die Wohnhäuser, die im Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Braunfelser Straße" liegen, ist zu untersuchen, ob zur Einhaltung der zulässigen Lärmwerte im Plangebiet Lärmkontingentierungen festzusetzen sind.

zu 1.3.4

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Anregung zum Flächennutzungsplan betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist derart vorgesehen, dass die bisherige Darstellung Sonderbaufläche „Bund“ in Sonderbaufläche „Einzelhandel“ geändert wird. Die darzustellende Sonderbaufläche dient in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans langfristig der Entwicklung eines Sonderstandortes für Einzelhandel mit „nicht-zentrenrelevanten und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten. Gewerbliche Nutzungen sollen die bestehenden und zukünftigen Einzelhandelsnutzungen ergänzen. Diese ergänzende Funktion wird auch anhand der vorgenommenen Einschränkung der gewerblichen Nutzungsvielfalt über die Festsetzungen sichtbar. Aufgrund dessen wird nicht das Erfordernis gesehen, die gewerbliche Nutzung mit in die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche aufzunehmen.

zu 1.3.5

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die nach den Festsetzungen innerhalb der Sondergebiete zulässigen Betriebswohnungen (Gewerbliches Wohnen) besitzt den Schutzstatus wie Betriebswohnungen in einem Gewerbegebiet. Insofern führen diese nicht zu einem gesonderten Nutzungskonflikt.
An der Festsetzung wird unverändert festgehalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende Situation von nebeneinanderliegendem Wohnen und Gewerbe nicht weiter verschlechtert. Es handelt sich bereits im Bestand um eine Gemengelage, wobei die Betriebe so betrieben werden müssen, dass sie immissionsschutzrechtlich zulässig sind. Bei Nutzungsänderungen, baulichen Änderungen oder Erweiterungen sowie Neuansiedlungen sind die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Zulassungsverfahrens erneut abzuarbeiten. Mögliche Konflikte können durch die Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen auf nachfolgender Zulassungsebene gelöst werden und somit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch zukünftig eingehalten werden.
Daher wird der Anregung zur Festsetzung von Lärmkontingenten nicht gefolgt.

Weiterhin ist für die Wohnhäuser, die nördlich des Plangebiets (Flurstücke 25/5 und 25/9) sowie westlich des Plangebiets (Flurstücke 181/6, 181/7, 127/1 und 137/1) liegen ebenfalls zu untersuchen, ob zur Einhaltung der zulässigen Lärmwerte im Plangebiet Lärmkontingentierungen festzusetzen sind.

Auch wenn der überwiegende Teil der großflächigen Einzelhandelsgeschäfte schon besteht und hinsichtlich dem Lärmschutz, soweit die Immissionswerte der TA Lärm eingehalten werden, ein Bestandschutz besteht, ist es für zukünftige Änderungen der Nutzungen oder für weitere Baumaßnahmen (z. B. Erweiterungen) notwendig, unter Berücksichtigung der Vorbelastung Lärmkontingentierungen festzulegen.

Für den Vorstand
des Vereins Reine Luft für Wetzlar e.V.

[redacted]