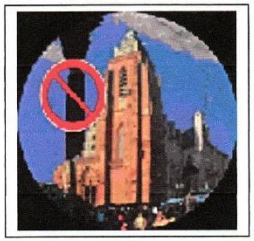
Reine Luft für Wetzlar

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



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.

1.1.1

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.

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohn- und Gewerbepark Westend – Teilbereich West"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB

STELLUNGNAHME: 1.1 Reine Luft für Wetzlar e. V., Schreiben vom 25.09.2023

Zu 1.1.1:
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 sowie Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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.

1.1.2

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.

1.1.3

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.

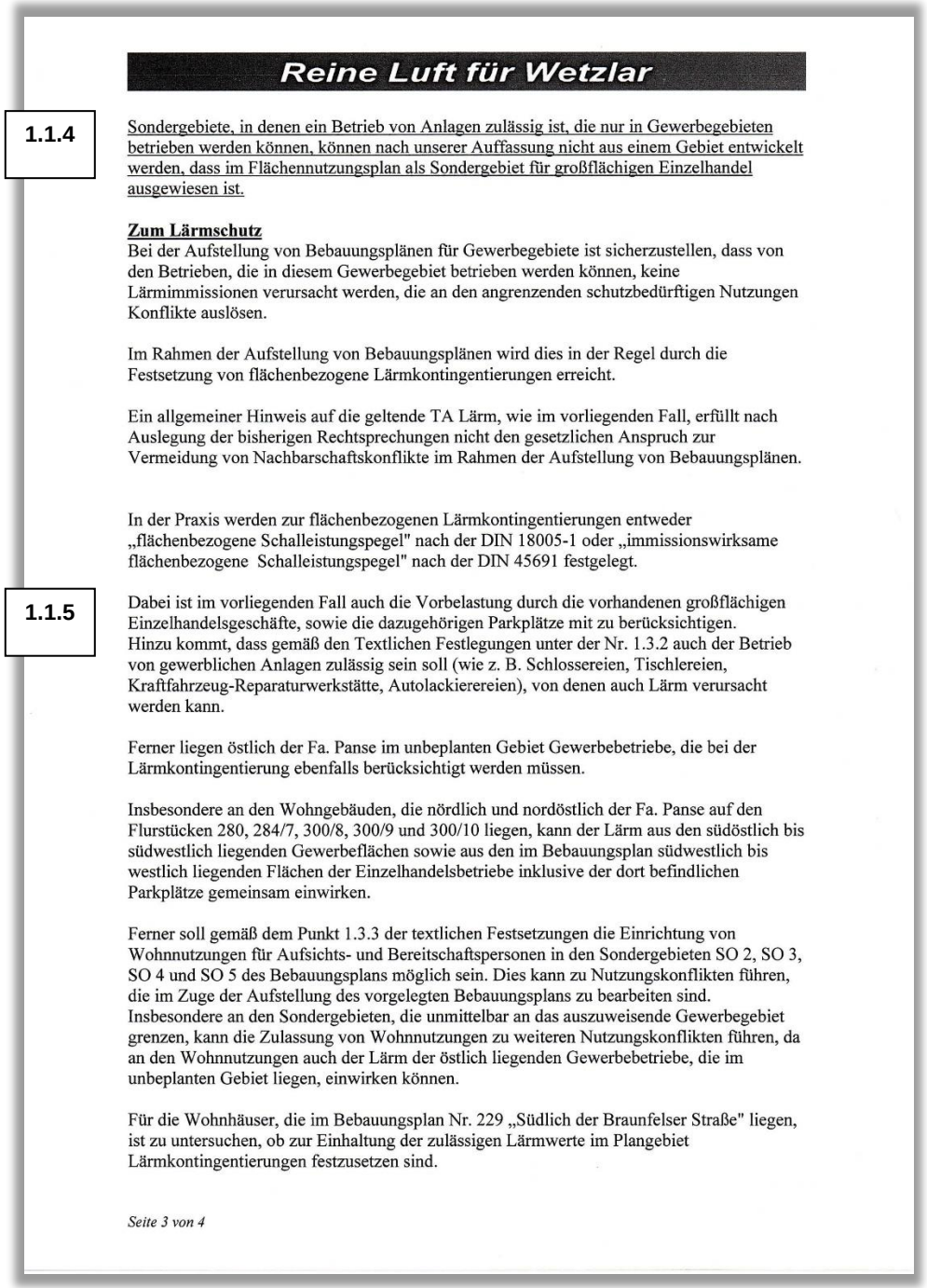
Zu 1.1.2:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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. Der im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes wird ebenfalls an den Bereich des Bebauungsplanes angepasst.

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 1.1.3
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Anregung betrifft den Bebauungsplan.
An der Festsetzung der Flächen als Sonstiges Sondergebiet wird unverändert festgehalten.
Zur Beurteilung der festgesetzten Sondergebiete hinsichtlich der möglichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm s.u.



Reine Luft für Wetzlar

1.1.4

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.

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.

1.1.5

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.

Seite 3 von 4

zu 1.1.4
Der Anregung wird nicht gefolgt.

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 1.1.5
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Anregung betrifft den Bebauungsplan.
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]