

Bebauungsplan Nr. 188 „Am Rosenweg“
Ergebnisse der Offenlage I gem. § 3 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom **18.06.2018 bis einschließlich 29.07.2018** statt. Das Ergebnis der Beteiligung ist der nachfolgenden Zusammenstellung der in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen zu entnehmen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
01	<p>GTW Anwälte für Bau- und Immobilienrecht Benzenbergstraße 39-47 40219 Düsseldorf Für Mandantin Deutsche Nickel (19.07.2018)</p> <p>Der südwestliche Grundstücksbereich ist mit nur vorübergehend leerstehenden Gebäuden bebaut, die als Ausbildungswerkstätten genehmigt sind und auch zukünftig in dieser Weise genutzt werden sollen. Dieser Grundstücksteil ist über den Rosenweg und die zukünftige Planstraße, im Folgenden auch „Platanenallee“ genannt, erschlossen. Der gesamte Pkw- und Lkw-Verkehr für die Ausbildungswerkstätten erfolgte bislang und wird auch zukünftig über den Rosenweg und die „Platanenallee“ erfolgen.</p> <p>Unsere Mandantin plant zusammen mit den Iserlohner Werkstätten die im südlichen Grundstücksbereich gelegenen Gebäude, entsprechend der genehmigten Nutzung, als Ausbildungswerkstätten zu nutzen. Die Stadt Schwerte hat diese zukünftige Nutzung bislang befürwortet und unterstützt. Durch die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wäre eine solche Nutzung gefährdet.</p> <p>Zu Gunsten des Grundstücks unserer Mandantin ist auf der Fläche der Platanenallee ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit eingetragen. Die belastete Fläche entspricht der als Verkehrsfläche für die Erschließungsstraße festgesetzten Flächen im Bebauungsplanentwurf. Die im Rahmen der Offenlage bekanntgemachte Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 188 „Am Rosenweg“ berücksichtigt in keiner Weise die Interessen unserer Mandantin, so dass sich ein solcher Bebauungsplan als Abwägungsfehlerhaft darstellen und im Ergebnis unwirksam wäre. Aus diesem Grund erheben wir</p>	<p>Die Verwaltung nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	folgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 „Am Rosenweg“:		
01.2	<p>I. fehlerhaftes Aufstellungsverfahren</p> <p>1. Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gern. § 13 a BauGB</p> <p>Ursprünglich sollte der Bebauungsplan Nr. 188 „Am Rosenweg“ im regulären Verfahren aufgestellt werden. Erst auf Grund eines Hinweises der Stabstelle Mobilität und Planung des Kreises Unna stellte die Stadt Schwerte das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB um.</p> <p>Dabei ging man davon aus, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorlägen, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung diene sowie die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Zudem werde durch den Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten finde nicht statt.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann in diesem Fall jedoch dennoch keine Anwendung finden. Das beschleunigte Verfahren ist gern. § 13 a Abs. 1 S. 5 BauGB bereits ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des BImSchG zu beachten sind, vgl. Krautzberger, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13 Rn. 34.</p> <p>Hier befindet sich auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken eine industrielle Nutzung, so dass zumindest entsprechende Anhaltspunkte im Sinne von § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB bestehen. Daher liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gern. § 13 a BauGB nicht vor.</p> <p>Da in diesem Fall kein beschleunigtes Aufstellungsverfahren in Betracht kommt, kann auch auf die Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorläufig verzichtet werden. Da der Beschluss vom 09.05.2017 zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans (DS IX/0552), diesen von „Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“ zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung zu</p>	<p>Dieser Ausführung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung; die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².</p> <p>Bei dem angrenzenden Betrieb handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb. Insoweit bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren angepasst.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	ändern, aufgehoben wurde, steht der Flächennutzungsplan auch weiterhin dem derzeitigen Bebauungsplanentwurf entgegen. Dies stellt einen Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB dar.		
01.3	<p>2. Offenlagebeschluss ohne Kenntnis des endgültigen Planentwurfs</p> <p>Der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Schwerte am Dienstag, dem 24.04.2018, um 17.01 Uhr, im Bürgersaal, Rathausstraße 31, 58239 Schwerte ist zu entnehmen, dass dem Ausschuss zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses der nun im Rahmen der Offenlage einsehbarer Bebauungsplanentwurf in dieser Fassung noch unbekannt war.</p> <p>Erst in dieser Sitzung beauftragte der Ausschuss die Verwaltung damit, „sicherzustellen, dass die Planstraße im Osten des Plangebiets im Falle einer zukünftigen baulichen Entwicklung des Gewerbegebiets nicht durch LKW Verkehre belastet werde.“</p> <p>Die Planungsvariante, in der am südlichen Ende der Planstraße (Platanenallee) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und damit ein generelles Zufahrtsverbot sowohl für Lkw als auch für Pkw festgesetzt wurde, war dem Ausschuss nicht bekannt und wurde von diesem auch nicht beschlossen.</p> <p>Auch dies führt zur Fehlerhaftigkeit des Verfahrens, da der im Rahmen der Offenlage ausgelegte Bebauungsplanentwurf den bisherigen Willen und Abwägungen des Planungsausschusses widerspiegeln muss.</p> <p>Eine solche erhebliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs bedarf eines erneuten Offenlagebeschlusses.</p>	<p>Dieser Ausführung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird dahingehend angepasst, dass das Zu- und Abfahrtsverbot aus den Festsetzungen herausgenommen wird.</p> <p>Im Zuge dieser und weiterer Änderungen wird der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut offengelegt.</p>	
01.4	<p>II. Unzulässige Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>1. Unzureichende Berücksichtigung der privaten Belange unserer Mandantin</p> <p>Darüber hinaus ist die nunmehr im Bebauungsplanentwurf enthaltene Festsetzung zum Bereich ohne Ein- und Ausfahrt unserer Mandantin nicht</p>	<p>Dieser Ausführung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird dahingehend angepasst, dass das Zu- und Abfahrtsverbot aus den Festsetzungen herausgenommen wird.</p> <p>Im Zuge dieser und weiterer Änderungen wird der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>zumutbar und genügt nicht dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.</p> <p>Der südwestliche Bereich des Grundstücks und die darauf befindliche Ausbildungswerkstatt unserer Mandantin ist über den Rosenweg und die Platanenallee erschlossen. Auch wurden für die nun als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche zu Gunsten des Grundstücks unserer Mandantin bereits Geh- und Fahrrechte in Form einer Grunddienstbarkeit eingetragen. Eine generelle Zufahrtsmöglichkeit über das Werksgelände ist dagegen nicht möglich.</p> <p>Die Plangeberin hat die durch Grunddienstbarkeit gesicherten Rechte unserer Mandantin im Rahmen der bisherigen Abwägungen nicht berücksichtigt. Es sind keinerlei Gründe ersichtlich, die eine faktische Enteignung unserer Mandantin durch die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt rechtfertigen würden.</p> <p>Dennoch setzt die Stadt Schwerte ohne erkennbare Abwägung ein generelles Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) fest. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird dazu unter Ziffer 5.4 „Verkehrsflächen“ wie folgt ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Die Verkehrsfläche diente einst der Erschließung des südlich gelegenen Nickel Werkes. Südlich der Erschließungsstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dadurch soll verhindert werden, dass das brachliegende Gewerbegebiet im Zuge einer Wiedernutzbarmachung über das Wohngebiet erschlossen wird und ein LKW Verkehr gesunde Wohnverhältnisse vermissen lässt.“ <p>Die Plangeberin verkennt, dass auch derzeit die Erschließung des südlichen Teils des Grundstücks unserer Mandantin über die Platanenallee erfolgt. Lediglich das dortige Verkehrsaufkommen ist zurzeit eingeschränkt, da die Gebäude bis zur Neuvermietung leer stehen. Die dortigen Bestandsgebäude sind genehmigt und werden auch weiterhin genutzt. Sobald die Nutzung durch den Mieter aufgenommen wird, wird auch das Verkehrsaufkommen in dem bestimmungsgemäßen Umfang existieren.</p>	offengelegt.	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>2. Verletzung von Art. 14 Grundgesetz</p> <p>Die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt hebt die bestehende Erschließung des Grundstücksteils unserer Mandantin vollständig auf und verletzt so unsere Mandantin in ihrem von Art. 14 Grundgesetz (GG) geschützten Anliegergebrauchs. Dieser Anliegergebrauch ist zudem privatrechtlich durch ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit gesichert.</p> <p>Entsprechend dem erweiterten Eigentumsbegriff und Eigentumsschutz aus Art. 14 GG hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass Veränderungen an öffentlichen Straßen als hoheitliche Maßnahmen geeignet sind, bei Eingriffen in fremdes Eigentum und fremde vermögenswerte Rechte, wozu auch die Zugänglichkeit von Grundstücken gehöre, vom Eigentümer abgewehrt werden können oder zumindest entschädigungspflichtig sind, vgl. Stahlhut, in: Kodat Straßenrecht, 7. Auflage, Kap. 26 Rn. 47.3, dort mit Verweisen in die Rechtsprechung.</p> <p>Der BGH hat zudem der öffentlichen Hand gegenüber der eigentumsrechtlich geschützten Anliegerposition weitergehende Ausgleichspflichten auferlegt, insbesondere bei Anlieger-Gewerbebetrieben, die auf eine Verbindung zur Straße „lebensnotwendig“ angewiesen sind. Der Ausgleich könne hier nicht nur in einer Entschädigung in Geld, sondern in zusätzlichen Aufwendungen oder Maßnahmen bestehen, um den Betrieb aufrechtzuerhalten, vgl. BGfl Urteil vom 5. 7. 1965-111 ZR 173/64; BGfl Urteil vom 23. 6. 1975-111 ZR 55/73.</p> <p>Das heißt, es müssten alle angemessenen und nach Abwägung aller Belange mit den öffentlichen Interessen zu vereinbarenden Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um eine Verbindung zum Verkehrsnetz zu erhalten, zum Beispiel durch Anpassung der Zufahrt oder des Zugangs an die veränderte Straßenlage oder durch Anlage einer anderweitigen ausreichenden Zufahrt, evtl. auch zu einer anderen Straße. Dies folge aus der Eigentumsgewährleistung des Art. 14 Abs. 1 GG als Bestandsgarantie sowie aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Erforderlichkeit des Eingriffs.</p> <p>Erst wenn eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundstückszuwegung nach</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>dem Abwägungsergebnis unvermeidlich sei, entstehe die Entschädigungspflicht in Geld.</p> <p>Der Anlieger hat einen Anspruch darauf, dass ihm für eine wegfallende Zuwegung vorrangig ein angemessener Ersatz oder, wenn und soweit ein solcher nach Abwägung aller erheblichen Belange nicht verwirklicht werden kann, eine angemessene Entschädigung in Geld gewährt wird. Der Ersatz kann zum Beispiel darin bestehen, dass das Anliegergrundstück rückwärtig erschlossen wird, vgl. Stahlhut, in: Koda Straßenrecht, 7. Auflage, Kap. 26 Rn. 50.</p> <p>Die Plangeberin hat die Anliegerinteressen unserer Mandantin in keiner Weise berücksichtigt. Es ist nicht zu erkennen, dass überhaupt eine entsprechende Abwägung stattgefunden hat und alternative Möglichkeiten erörtert wurden.</p> <p>Hier kommt beispielsweise auch eine alternative Erschließung des südlichen Grundstücks unserer Mandantin über die Fläche zwischen dem Werksgelände und dem Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter) in Betracht. Auch ist nicht zu erkennen, warum die Plangeberin hier ein generelles Zufahrtsverbot festgesetzt hat und nicht bspw. die Verkehrsflächen nur für den Pkw-Verkehr vorgesehen hat oder bereits jetzt zwischen der Wohnbebauung und dem Rosenweg im Bereich der Platanenallee Schallschutzmaßnahmen (bspw. in Form einer Schallschutzwand) festgesetzt hat, um auf diese Weise die gesunden Wohnverhältnisse im Wohngebiet zu sichern.</p> <p>Dies wären unter dem Aspekt, dass andernfalls eine Nutzung des südlichen Grundstücks unserer Mandantin auf Grund der bei der jetzigen Planung vollständig wegfallenden Erschließung nicht mehr möglich wäre, die offensichtlich milderen Mittel gewesen, welche von der Plangeberin hätten in Betracht gezogen werden müssen. Es ist nicht zu erkennen, dass hier überhaupt andere Möglichkeiten des Lärmschutzes angedacht wurden, so dass der Bebauungsplan bereits an erheblichen Abwägungsmängeln leidet.</p> <p>Zudem ist anerkannt, dass ein Bebauungsplan, der ein Zufahrtsverbot festsetzt, eine anderweitige Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche vorsehen muss, vgl. Gaentzsch, in: Berliner Kommentar BauGB, EL März</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>2018, § 9 Rn. 37a.</p> <p>Dieser für unsere Mandantin wichtige Belang war auf Grund der bisherigen Kommunikation zwischen den Entscheidungsträgern der Stadt Schwerte und unserer Mandantin auch erkennbar. Die völlige Außerachtlassung eines an sich zu berücksichtigenden privaten Belangs stellt nach der herrschenden Rechtsprechung einen zur Unwirksamkeit führenden Fehler dar, vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss v. 09. 11.1979 - 4 N 2-4.79, OVG Lüneburg, Entscheidung vom 25.06. 1997 -1 K 3500/95.</p> <p>Das Interesse an einer ausreichenden (wegemäßigen) Erschließung ist offensichtlich. Es ist daher zwingend als abwägungserheblicher Belang von der Plangeberin zu berücksichtigen, vgl. BVerwG; Beschluss v. 23.01. 1992-4 NB 2/90.</p> <p>3. Keine Überlastung der Erschließungsstraße</p> <p>Darüber hinaus führt auch die geplante zukünftige Nutzung der Gebäude auf dem südlichen Grundstücksbereich unserer Mandantin als Ausbildungswerkstätten für die Iserlohner Werkstätten nicht zu einer Überlastung der Planstraße. Der befürchtete LKW-Verkehr würde sich bei dieser Nutzung voraussichtlich auf einen LKW pro Tag beschränken. Die Plangeberin hat es hier bereits unterlassen, die Auswirkungen durch die bereits konkret geplante Nutzung des südlichen Grundstücks unserer Mandantin zu ermitteln. Hier verstößt die Plangeberin gegen § 2 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>4. Zwischenergebnis</p> <p>Die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt der südlichen Verkehrsfläche ohne gleichzeitige Schaffung einer neuen Erschließungsmöglichkeit des Grundstücks unserer Mandantin ist Abwägungsfehlerhaft und führt zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs.</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
01.5	<p>III. Unzulässige Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets (Etikettenschwindel)</p> <p>Bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 BauNVO handelt es sich um einen „Etikettenschwindel“, der die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung entfallen lässt. Dies ist dann der Fall, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungsarten dazu führt, dass die allgemeine Zweckbestimmung der festgesetzten Gebietsart verletzt wird.</p> <p>1. Allgemeine Zweckbestimmung des WA- Gebiets</p> <p>Nach der Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 BauNVO dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Durch die Regelbebauung in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO soll neben der überwiegenden Wohnnutzung des Gebiets eine Versorgungsinfrastruktur bereitgestellt werden, mit der sich die Grundbedürfnisse der Bevölkerung befriedigen lassen, vgl. BVewG; Urteil vom 07. 09.2017 - 4 C 8. 16. Das Reine Wohngebiet hingegen dient allein dem Wohnen, § 3 Abs. 1 BauNVO. Eine gebietsinterne Versorgung der Bewohner ist im reinen Wohngebiet nicht vorgesehen.</p> <p>2. Beeinträchtigung der Zweckbestimmung</p> <p>Hier werden wesentliche Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 7) ausgeschlossen. Dies gilt mit Blick auf die Regelbebauung durch Absatz 1 der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.</p> <p>des Bebauungsplanentwurfs für alle Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störender Handwerksbetriebe). Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs. Diesen kommt für die Beurteilung des Gebietscharakters jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung zu.</p>	<p>Dieser Ausführung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass nunmehr lediglich die in Allgemeinen Wohngebieten (WA1-7) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.</p> <p>Die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind mit dieser Änderung nun allgemein zulässig. Somit bleibt der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 BauNVO gewahrt.</p> <p>Dieses Gebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen und keinen Mischgebietscharakter erhalten. Das Gebiet wird von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Schwerte (GWG) entwickelt. Die geplanten Wohnungen bleiben größtenteils im Besitz der GWG.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Die in den Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind durch Absatz 2 der textlichen Festsetzung in Ziffer 1. des Bebauungsplanentwurfs nur ausnahmsweise zulässig. Aus Ziffer 5. 1 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich, dass im Plangebiet zusätzliche Verkehrsbelastungen vermieden werden sollen und daher jegliche Nutzung, die eine Verkehrsbelastung mit sich bringt, die über die durch eine Wohnnutzung verbundene Belastung hinausgeht, unzulässig sein soll. Die Plangeberin</p> <p>beschränkt die Nutzung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete damit auf die Wohnnutzung selbst.</p> <p>Der Ausschluss aller Betriebe der gebietsnahen Versorgung und des faktischen Ausschlusses von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungszwecken, führt zu einer Beeinträchtigung des Gebietszwecks, was die Unwirksamkeit einer solchen Festsetzung zur Folge hätte.</p> <p>Die Planungsgeberin hat hier eigentlich ein Reines Wohngebiet im Sinne von § 3 BauNVO festsetzen wollen. Auf Grund der erhöhten Schutzbedürftigkeit des Reinen Wohngebiets gegenüber des Allgemeinen Wohngebiets hat die Planungsgeberin hier mit Hilfe eines sogenannten Etikettenschwindels die einzuhaltenden Lärmrichtwerte künstlich heraufgesetzt. Nur auf diese Weise konnte die Planungsgeberin eine Wohnbebauung trotz der im Plangebiet auf Grund des Verkehrsaufkommens zu erwartenden Lärmbelastungen festsetzen.</p> <p>3. fehlende städtebauliche Gründe für die Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 BauNVO</p> <p>Sofern man annimmt, dass der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets trotz allem wahrt, fehlt es zumindest an städtebaulichen Gründen für den teilweisen Ausschluss der Regelbebauung.</p> <p>Für die differenzierende Festsetzung nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO müssen</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>stets städtebauliche Gründe vorliegen. Dies gilt für Festsetzungen der Feinsteuerung, vgl. BVerwG, Beschluss v. 06.05. 1996-4 NB 16. 96.</p> <p>Solche liegen hier jedoch nicht vor. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs heißt es dazu lediglich unter Ziffer 5. 1 : „Es ist derzeit nicht vorgesehen, dass sich in diesem Bereich ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren. Daher werden diese Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen, um für künftige Entwicklungen in dem Gebiet vorrangig Wohnnutzung zu sichern.“</p> <p>Dass die Flächen im Allgemeinen Wohngebiet der überwiegenden Wohnnutzung dienen, ist diesem immanent. Dazu bedarf es nicht dem Ausschluss anderer, zulässiger Nutzung. Vielmehr geht die BauNVO davon aus, dass auch die Zulässigkeit der Nutzungen zur Nahversorgung dazu führt, dass dort überwiegend gewohnt wird, § 4 Abs. 1 BauNVO. Es besteht daher keine Notwendigkeit, zu diesem Zweck andere zulässige Nutzungsarten auszuschließen.</p> <p>Auch dies schlägt auf die gesamte WA-Festsetzung durch, sodass auch aus diesem Grund die Allgemeine Wohngebietsfestsetzung unwirksam wäre.</p>		
01.6	<p>IV. Verletzung des Trennungsgrundsatzes</p> <p>1. Heranrücken der Wohnbebauung</p> <p>Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementarer Grundsatz der städtebaulichen Planung. Daraus folgt, dass Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen und die ihrem Wesen nach umgebungsbelastenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie Gebiete mit anderen emittierenden Anlagen nicht nebeneinander liegen sollen, vgl. ständige Rechtsprechung des BVerwG, Urteil v. 05. 07. 1974-4 C 50. 72.</p> <p>Die Rechtsprechung hat insoweit den Grundsatz der angemessenen räumlichen Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen entwickelt, vgl. BVerwG, Urteil v. 07. 07.2004 - 4 BN 16.04. Nach Auffassung des</p>	<p>Dieser Ausführung wird teilweise gefolgt. Aufgrund der vorherrschenden Situation wird die Planung überarbeitet.</p> <p>Die Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf das Allgemeine Wohngebiet (WA2-4): Hier wurde die Bebauung mit einer Geschossigkeit von IV Geschossen festgesetzt. Ebenfalls wurden sämtliche überbaubare Grundstücksflächen mit als Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmschutzzone A sind zum Schutz vor Lärm aus Gewerbe und Industrie offenbare Fenster von Schlaf und Kinderzimmern auszuschließen. In der Lärm-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Bundesverwaltungsgerichts ist es unzulässig, ein Wohngebiet in ein vorbelastetes Gebiet hinein zu planen, in dem sich allenfalls ein Schutzniveau wahren lässt, das einem weniger gegen Störungen geschütztes Gebiet gerecht wird. Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einem durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein störepfindliches Wohngebiet hineinplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Dorf- oder Mischgebiet macht, vgl. BVerwG, Beschluss v. 06. 02.2003 - 4 BN 5. 03.</p> <p>Hier verstößt die Planung des Allgemeinen Wohngebiets unmittelbar angrenzend an das industriell genutzte Grundstück unserer Mandantin gegen den im Planungsrecht allgemein anerkannten Trennungsgrundsatz. Damit liegt ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot in seiner Ausprägung als sogenanntes Gebot der Konfliktbewältigung vor.</p> <p>Dieses ist nach der Rechtsprechung dann verletzt, wenn das durch die Planung hervorgerufen Problem zu Lasten des Betroffenen ungelöst bleibt und diesem ein Opfer abverlangt würde. Ein Unterfall des Gebots der Konfliktbewältigung ist der von der Rechtsprechung in diesem Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz entwickelte Trennungsgrundsatz, also der Grundsatz der angemessenen (räumlichen) Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen, vgl. BVerwG, Urteil v. 05. 07. 1974 - IV C 50. 72; Bay. VGH, Urteil v. 15. 03.2017 - 2 N 15. 619.</p> <p>Nur wenn der auftretende Konflikt durch gezielte Festsetzung von Schutzmaßnahmen vermieden werden kann, sind auch an sich eher unverträgliche Nutzungen nebeneinander möglich. Hier hätte die Plangeberin zwischen dem neuen Allgemeinen Wohngebiet und den industriellen Betrieben auf dem Grundstück unserer Mandantin auch im Hinblick auf das Problem der heranrückenden Wohnbebauung einen besseren Schallschutz in Form einer Schallschutzwand zwischen der Planstraße und dem Wohngebiet vorsehen müssen. Auf Grund der ungenügenden Schallschutzmaßnahmen steht zu befürchten, dass eine Ausweitung der auf dem Grundstück unserer Mandan-</p>	<p>schutzzone B sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büros auszuschließen.</p> <p>Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt entsprechend der DIN 4109 der Schallpegelbereich IV. Auf den zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Flächen mit den bewerteten Schalldämmmaßen (R'w,ges) für den Schallpegelbereich IV müssen die Außenbauteile von Gebäuden an den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (schutzbedürftige Räume) der DIN 4109-1 :2018-01 (Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen) entsprechen.</p> <p>Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs IV sind für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen.</p> <p>An den Fassaden der zur Straße „Rosenweg“ zugewandten Seite in den Baufeldern WA 1 und WA 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen o. ä.) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>ten ansässigen Betriebe nicht mehr zulässig wäre und diese auf Grund dessen in Ihrem Bestand gefährdet sind.</p> <p>Diese Befürchtung bestätigt sich auch in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs. Dort heißt es unter Ziffer 5. 12 „Für die unmittelbare Nachbarfläche wird von einer zukünftigen einvernehmlichen Entwicklung unter Kenntnis der geplanten Wohnbebauung im B-Plangebiet Nr. 188 ausgegangen. Hier ist entsprechend der angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nur Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe möglich.“</p> <p>Dies bedeutet, dass die Plangeberin den Konflikt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen bereits erkannt hat. Dennoch hat sie es unterlassen, entsprechende zwingend notwendige Schutz- und Trennungsmaßnahmen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen festzusetzen. Stattdessen wurde die bisherige Nutzung im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt erheblich in ihrem Bestand eingeschränkt, mit dem Zweck die bestehenden Nutzungen einzuschränken. Dabei hat sie die Belange unserer Mandantin völlig unberücksichtigt gelassen. Dies stellt sich als Abwägungsfehlerhaft dar.</p> <p>Sofern in der Planung keine weiteren Lärmschutzvorrichtungen festgesetzt werden sollten, besteht auf Grund der heranrückenden Wohnbebauung seitens unserer Mandantin auch gegen die einzelnen Bauvorhaben ein Abwehrrecht, vgl OVG NRW, Urteil vom 21. 10. 1987-11 A 1090/84.</p>		
01.7	<p>2. Regenrückhaltebecken</p> <p>Darüber hinaus steht auch zu befürchten, dass das unmittelbar an das Grundstück unserer Mandantin angrenzende festgesetzte Regenrückhaltebecken eine Gefahr für die angesiedelten Betriebe darstellt. Die Planbegründung enthält keine konkreten Regelungen wie verhindert werden soll, dass beispielsweise bei Starkregen das Regenrückhaltebecken überläuft und im gravierendsten Fall sogar bricht und sich das Wasser über das Industriegelände unserer Mandantin ergießt. Es ist nicht zu erkennen, dass sich die Plangeberin mit den Gefahren des Regenrückhaltebeckens für das Grund-</p>	<p>Dieser Ausführung wird nicht gefolgt. Das Regenrückhaltebecken wird nicht in Gänze die Fläche abdecken, die im Bebauungsplan dafür festgesetzt worden ist. Das Entwässerungskonzept wird von der Stadtentwässerungsgesellschaft Schwerte (SEG) erstellt und beinhaltet auch Regelungen, wie das Wasser bei Überlauf in den im Westen angrenzenden verrohrten Bachlauf abzuführen ist.</p> <p>In dem Entwässerungskonzept weist der obere Rand</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	stück unserer Mandantin auseinandergesetzt hat.	des Regenrückhaltebeckens bereits einen Abstand von 3m zu Grundstücksgrenze auf. Zur Sohle des Beckens werden die erforderlichen 6m Mindestabstand eingehalten.	
01.8	<p>V. Lärmschutz</p> <p>1. Festsetzungen zum Lärmschutz</p> <p>In Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplanentwurf folgende Festsetzung: „Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989 von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen. "</p> <p>Im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen wird das Gebiet in 3 verschiedene Lärmpegelbereiche (LP II, LP III, LP IV) aufgeteilt. Weiter heißt es in Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs: „Der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmemissionen) ist in der Weise zu bebauen, dass eine durchgehende Bebauung zum Zwecke des Lärmschutzes vor Verkehrslärm der dahinter liegenden Bebauung gewährleistet ist.</p> <p>Sollte eine durchgehende Bebauung nicht möglich sein, so muss auf andere Weise sichergestellt werden, dass der Lärmschutz eingehalten wird, zum Beispiel in Form einer durchsichtigen Lärmschutzwand, die zwischen die Gebäudeteile angebracht werden kann. Eine alternative Lösung muss mindestens die gleiche lärmindernde Wirkung wie die zulässige Bebauung entfalten. "</p> <p>Als zeichnerische Festsetzung ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass der nördliche Bereich des Plangebiets mit zwei Gebäuderiegeln bebaut werden soll, um die übrige Bebauung vor dem Verkehrslärm zu schützen.</p>	<p>Dieser Stellungnahme wird gefolgt. Das Lärmschutzgutachten wird für die erneute Offenlage überarbeitet. In der Stellungnahme der Bezirksregierung wurde auf die Anlage der Deutschen Nickel und dessen Lärmemissionen hingewiesen.</p> <p>Das Gutachten wird nun sowohl den Verkehrslärm als auch den Gewerbelärm mit einbeziehen. Daraus resultieren neue Festsetzungen für die zukünftige Bebauung.</p> <p>Zu d) Dieser Stellungnahme wird gefolgt. Die textliche Festsetzung zur Lärmschutzwand ist auf Grund der nun getroffenen Festsetzungen obsolet.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>2. fehlerhafte Ermittlung der Lärmimmissionen</p> <p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Lärmschutzkonzept ist insgesamt fehlerhaft und ist nicht in der Lage, den Konflikt zwischen dem vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärm sowie den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu regeln. Insoweit ist der Bebauungsplanentwurf abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>a) Lärmimmissionsprognose</p> <p>Beim Lärmschutz fehlt es bereits an einer hinreichenden Ermittlung des Abwägungsmaterials. Zur Ermittlung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen hat die Plangeberin bzw. die GWG Schwerte eG vom Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke, Kolpingstraße 6, 45721 Haltern am See, ein Lärmgutachten als Lärmimmissionsprognose anfertigen lassen. Dieses ist jedoch fehlerhaft, da es auf der Annahme falscher Tatsachen beruht. Es genügt nicht den Anforderungen der Rechtsprechung, die an eine Prognose zu stellen sind.</p> <p>Bei einer gerichtlichen Prüfung wäre davon auszugehen, dass planerische Entscheidungen, die aufgrund einer prognostischen Einschätzung zukünftiger tatsächlicher Entwicklungen getroffen werden müssen, hinsichtlich ihrer Prognose nur dann rechtmäßig sind, wenn diese unter Berücksichtigung aller verfügbaren Daten in eine der Materie angemessenen und methodisch einwandfreien Weise erarbeitet worden ist. Die gerichtliche Überprüfung fachplanerischer Prognosen ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts allerdings eingeschränkt; sie erstreckt sich darauf, ob die Prognose auf der Grundlage fachwissenschaftlicher Maßstäbe methodengerecht erstellt wurde. Die Prognose ist fehlerhaft, wenn sie auf willkürlichen Annahmen oder offensichtlichen Unsicherheiten beruht, in sich widersprüchlich oder aus sonstigen Gründen nicht nachvollziehbar ist, vgl. BVerwG</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Urteil v. 16. 03.2006 - 4 A 1075. 04.</p> <p>Diese Grundsätze gelten auch für die gerichtliche Überprüfung von Prognosen im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen, vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 15. 03.2012 - OVG 2 A 23. 09.</p> <p>b) Willkürliche Annahmen</p> <p>Davon ausgehend ist das Lärmgutachten zu beanstanden, da es auf der willkürlichen Annahme beruht, es bestehen im Allgemeinen Wohngebiet im nördlichen Plangebiet zwei geschlossene Bauriegel oder eine durchgehende Lärmschutzwand.</p> <p>Im Rahmen des Lärmgutachtens sind vielfach Berechnungen des Schallimmissionspegels für die südliche Wohnbebauung unter der Voraussetzung erfolgt, dass zwei geschlossene Bauriegel im Norden des Plangebiets zu einer Schalldämmung führen. Dazu heißt es bspw. auf Seite 12 des Gutachtens:</p> <p>„Durch die straßenbegleitenden Baufelder mit Festsetzung der Baulinien zum Rosenweg hin ergeben sich Lärmabschirmungen für die rückwärtigen zukünftigen Außen- und Terrassenbereiche.“</p> <p>Weder die textlichen noch die zeichnerischen Festsetzungen stellen jedoch sicher, dass die nördlichen Bauriegel oder eine Lärmschutzwand vor Errichtung der übrigen Wohnbebauung oder im Falle eines Abrisses oder Brandes wieder errichtet wird. Auch ist nicht gesichert, dass die Bauriegel in einer ausreichenden Höhe errichtet werden, da nur eine maximale Höhe der Gebäude aber keine Mindesthöhe festgesetzt wird.</p> <p>Darüber hinaus wird im Lärmgutachten davon ausgegangen, dass im westlichen Bereich des Grundstücks unserer Mandantin keine emissions-trächtige Produktion mehr stattfindet und zukünftig eine Nutzung ausschließlich durch eine Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe stattfindet.</p> <p>Das Lärmgutachten berücksichtigt weder die auf dem Grundstück unserer</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Mandantin befindliche, im Drei-Schichtbetrieb agierende, Produktionsstätte der Firma LEWI GmbH & Co. KG, noch die zukünftig notwendig werdende Ausweitung der Produktionsflächen der Deutschen Nickel Werke.</p> <p>Darüber hinaus stützt sich das Lärmgutachten auf ein aus dem Jahr 1991 (27 Jahre altes) stammendes und damit veraltetes Lärmgutachten mit Berechnungen am Immissionsort Rosenweg 56. Zudem nimmt das Lärmgutachten an, dass keinerlei Verkehr über den südwestlichen Grundstücksbereich unserer Mandantin erfolgt, obwohl es sich bei der Planstraße um die bisherige Erschließungsstraße dieses Grundstücksteils handelt. Das Lärmgutachten hätte daher von der Genehmigungslage vorgesehenen und zugelassenen Verkehr über die Platanenallee in der Bewertung der voraussichtlichen Emissionsbelastung des Plangebiets berücksichtigen müssen.</p> <p>c) Beachtlichkeit eines solchen Abwägungsfehlers</p> <p>Nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB sind Verstöße gegen § 2 Abs. 3 BauGB nur dann beachtlich, wenn von der Planung berührte Belange, die der Gemeinde bekannt waren, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich ist und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist. Der Lärmschutzkonflikt ist der Plangeberin auch bekannt. Zudem ist der Mangel offensichtlich.</p> <p>Offensichtlich ist ein Mangel dann, wenn er auf objektiv feststellbaren Umständen beruht und ohne Ausforschung der Entscheidungsträger über deren Planungsvorstellungen für den Rechtsanwender erkennbar ist, vgl. BVerwG, Beschluss v. 10. 03.2016-4 B 7. 16.</p> <p>Dies ist hier der Fall. Die Zugrundelegung der fehlerhaften Annahme, dass zwei geschlossene Bauriegel bestehen, ergibt sich - wie aufgezeigt - ohne weiteres Zutun aus dem Lärmgutachten selbst. Da alle Festsetzungen zum passiven Lärmschutz auf diesem Lärmgutachten beruhen, wird sich der Mangel auch auf das Ergebnis des Planaufstellungsverfahrens auswirken.</p> <p>Da durch das Lärmgutachten ein fehlerhaftes Schutzniveau für die südliche Wohnbebauung ermittelt worden ist, wären die Lärmschutzfestsetzungen im</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Bebauungsplanentwurf insgesamt unwirksam. Dies würde zur Unwirksamkeit des gesamten Plans führen.</p> <p>d) Lärmschutzwand</p> <p>Entlang der nördlichen Bebauung ist eine Lärmschutzwand festgesetzt, die zwischen die Gebäudeteile angebracht werden kann, sofern eine durchgehende Bebauung nicht möglich sein sollte. Dabei ist weder die Mindesthöhe einer solchen Lärmschutzwand noch die konkreten Anforderungen an selbige festgesetzt.</p> <p>Ist eine Lärmschutzwand jedoch ohne Höhe festgesetzt, lässt sich die Höhe der Lärmschutzwand nicht einwandfrei ermitteln. Dies führt dazu, dass die Festsetzungen der Lärmschutzwand unbestimmt ist, vgl. Bay. VGft Beschluss v. 07. 04.2011 - 1 ZB 09.225. Auch aus diesem Grund stellen sich die Festsetzungen zum Lärmschutz als fehlerhaft dar.</p> <p>3. Fehlerhaftigkeit der Abwägung</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. In der Rechtsprechung ist ferner geklärt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben, Hier ist der Lärmimmissionskonflikt nicht abschließend gelöst. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hält der Bebauungsplanentwurf</p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>nicht ein, da sie im Rahmen der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt wurden.</p> <p>Werden als Ausnahme vom Trennungsgrundsatz Gewerbe- bzw. Industrie und Wohngebiete unmittelbar nebeneinander geplant, ist es jedenfalls erforderlich, dass gezielte Festsetzungen von Schutzmaßnahmen den Lärmimmissionskonflikt lösen und der Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor Lärm dadurch gesichert wird, vgl. Hess. VGH/ Urteil v. 22. 04.2010 - 4 C 306/09. N.</p> <p>Dem genügt die Festsetzung der beiden Gebäuderiegel auch in Kombination mit einer etwaigen Lärmschutzwand nicht. Ungeachtet der Frage, ob sich der dauerhafte Bestand dieser Gebäude überhaupt rechtlich sichern lässt, ist der dauerhafte Bestand nach den aktuellen Festsetzungen jedenfalls nicht gewiss.</p> <p>Es besteht die Möglichkeit, dass die Gebäude abgerissen oder zerstört werden und es in der Folge nicht zu einem Wiederaufbau kommt. Die Wohn- und Arbeitsbevölkerung wäre dann nicht mehr hinreichend vor schädlichen Lärmimmissionen geschützt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher nicht dauerhaft gewahrt. Darüber hinaus hat es die Planungsgeberin bislang versäumt auch eine Lärmschutzwand für den östlichen Planbereich vorzusehen, die die Planstraße und das industrielle Grundstück unserer Mandantin von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet abgrenzt und vor Lärmemissionen schützt.</p> <p>Dies führt dazu, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Abwägung nicht genüge getan ist.</p>		
01.9	<p>VI. Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans</p> <p>Sollte der Bebauungsplanentwurf in dieser Fassung vom Rat der Stadt Schwerte beschlossen werden, führt insbesondere die Unwirksamkeit der Lärmschutzfestsetzungen sowie der Festsetzungen der Baugebiete zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans. Die Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen - nach den allgemeinen Grundsätzen über die teilweise</p>	<p>Diese Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird mit allen Änderungen erneut offengelegt.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Nichtigkeit von Gesetzen und anderen Rechtsvorschriften - führt dann zur Gesamtnichtigkeit eines Bebauungsplans, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet den Anforderungen des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht mehr gerecht werden und eine sinnvolle städtebauliche Ordnung nicht bewirken können und außerdem hinzukommt, dass die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts nicht beschlossen hätte, vgl. BVerwG; Beschluss v. 05. 05.2015 - 4 CN 4. 14.</p> <p>Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind hier zwingend erforderlich, damit die relevanten Schallimmissionspegel eingehalten werden können und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können. fehlt ein Bestandteil des festgesetzten Lärmschutzes, führt dies zur Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionspegel, sodass es an gesunden Wohnverhältnissen fehlt. Da die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch ein zentraler Belang für die Bauleitplanung sind - § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB - kann die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets ohne Maßnahmen des passiven Schallschutzes eine sinnvolle, städtebauliche Ordnung nicht erwirken.</p> <p>Die Planung des Wohngebiets unter Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionswerte kann die Planungsgeberin nicht vornehmen. Dies würde zur Unwirksamkeit der Wohngebietsfestsetzung führen. Da das Ziel der Planung jedoch vor allem die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs ist, hätte die Plangeberin den Bebauungsplan ohne die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets nicht aufgestellt.</p> <p>Sofern der Bebauungsplan in der offengelegten Fassung beschlossen werden sollte, wäre dieser daher insgesamt unwirksam.</p>		
01.10	<p>VII. Notwendige Änderungen des Bebauungsplanentwurfs</p> <p>Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Rechtslage halten wir folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs für zwingend erforderlich und bitten um eine entsprechende Anpassung der textlichen und zeichnerischen</p>	<p>Dieser Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Zu 1) Die Festsetzung der Zu- und Abfahrt bzw. dessen Verbot ist nicht mehr Bestandteil des Bebau-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Festsetzungen sowie der Begründung :</p> <p>1 . Die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" a m südlichen Ende der Planstraße (Platanenallee) muss gestrichen werden, um die verkehrliche Erschließung des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks unserer Mandantin weiterhin zu gewährleisten.</p> <p>2. Die Planstraße (Platanenallee) und das Allgemeine Wohngebiet sind auf der gesamten Länge der Erschließungsstraße durch eine Schallschutzwand voneinander zu trennen, damit die von unserer Mandantin durch die Nutzung der Planstraße und durch die industriellen Lärmemissionen verursachten Immissionen nicht zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet führen.</p>	<p>ungsplans.</p> <p>Zu 2) Eine Schallschutzwand ist nicht als Lösung angedacht. Die Gebäude an der Ostseite des Bebauungsplans werden in ihrer Art und Maß neu definiert. Dadurch ergibt sich eine kompakte Bauweise und eine Geschossigkeit von vier Geschossen. Ebenfalls wurden die überbaubaren Grundstücksflächen als Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.</p> <p>Aus dem Schallgutachten geht hervor, das mit den im Plan getroffenen Festsetzungen eine Bebauung neben dem Industriegebiet möglich ist und ohne dass Störungen oder Einschränkungen beiderseits zu erwarten sind.</p>	

Bebauungsplan Nr. 188 „Am Rosenweg“**Ergebnisse der Offenlage I gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum **vom 06.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018** statt. Das Ergebnis der Beteiligung ist der nachfolgenden Zusammenstellung der in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen zu entnehmen.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
01	<p>Folgende Träger Öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, aber keine Bedenken vorgebracht, oder verweisen auf die abgegebene Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ LWL- Archäologie für Westfalen (11.06.2018) ➤ Unitymedia NRW GmbH (13.06.2018) ➤ ENERVIE Vernetzt GmbH (13.06.2018) ➤ Amprion GmbH (26.06.2018) ➤ GASCADE Gastransport GmbH (29.06.2018) ➤ Wasserwerke Westfalen GmbH (02.07.2018) ➤ Stadt Dortmund (18.07.2018) 		
02	<p>Kreis Unna Stabstelle Planung und Mobilität Kreishaus Unna Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna (12.07.2018)</p>		
02.1	<p>Im Rahmen meiner Stellungnahme vom 08.11.2017 hatte ich Ihnen mitgeteilt, dass die altlastenrelevante Teilfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen ist. Die von mir als Untere Bodenschutzbehörde formulierten Anforderungen aus Sicht der Altlastenbearbeitung wurden jedoch – entgegen Ihrer eigenen Abwägungstabelle - nur als Hinweis „Nr. 5 Altlasten“ im Bebauungsplan aufgenommen. Eine entsprechende textliche Festsetzung, wie von mir als Untere Bodenschutzbehörde</p>	<p>Dieser Stellungnahme wird gefolgt. Der Sachverhalt wird in eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB übergeleitet. Im Bebauungsplan ist nun folgende Festsetzung zu finden: <i>Der gekennzeichnete Bereich ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlast Nr. 07/108 erfasst. Eine Bebauung auf diesen Flächen wird solange zurückgestellt, bis die Bodenverunreinigung ordnungsgemäß entfernt wurde. Die Untere</i></p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>gefordert, erfolgte somit nicht.</p> <p>Die Verknüpfung der gekennzeichneten Fläche nur mit einem Hinweis ist aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung nicht ausreichend verbindlich. Ein paralleles bodenrechtliches Genehmigungsverfahren ist nicht vorgesehen. Als Alternative zur Vermeidung einer Textlichen Festsetzung bietet sich aus Sicht der Altlastenbearbeitung nur die Sanierung einer Altlast im Vorfeld der Aufstellung eines B-Planes an. Diese Vorgehensweise ist bislang ebenfalls nicht geplant.</p> <p>Insofern bietet sich als sach- und fachgerechte Alternative nur die textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB an und eine Bedingung zu formulieren, wonach die Bebauung erst zulässig ist, wenn ein bestimmter Umstand z. B. die Sanierung der Altlast abgeschlossen ist, an.</p> <p>Werden die formulierten Belange bzw. Anforderungen aus Sicht der Altlastenbearbeitung nicht als Textliche Festsetzung aufgenommen, bestehen derzeit Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	<p><i>Bodenschutzbehörde des Kreises Unna ist zu beteiligen und mit ihr das Bodensanierungskonzept abzustimmen. Bodeneingriffe, Bodenveränderungen oder Bepflanzungen sind für diesen Bereich ohne vorherige Sanierung nicht zulässig.</i></p>	
02.2	<p>Wie bereits in meiner Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung angeführt, lagen mir seinerzeit für den Bereich der östlichen Zufahrt (Platanenallee) noch keine Ergebnisse über Untergrunduntersuchungen vor. Zur Beurteilung der Altlastensituation im Bereich der östlichen Zufahrt liegt mir inzwischen das Gutachten „Orientierende Untersuchung - Teilflächen ehemaliger Garagenhof und Zufahrt“ der GEOlogik GmbH vom 20.12.2017 vor.</p> <p>Die Untersuchungsergebnisse belegen für den Bereich der Zufahrt eine kontaminierte Tragschicht aus Beton- und Ziegelbruch, die unterhalb der Fahrbahndecke aus Beton ansteht. Die Mächtigkeit der Tragschicht beträgt nur ca. 15 bis 30 cm. Für den Parameter Nickel (190 mg/kg) wird eine Überschreitung des Prüfwertes für die Nutzungsszenarien „Kinderspielflächen“, „Wohngarten“ und „Wohngebiete“ ermittelt.</p> <p>Die chemische Qualität der Betondecke und der Tragschichtmaterialien entspricht nicht der Qualität Z 0 oder Z 1.1 der LAGA Bauschutt, Stand 1997. Darüber hinaus handelt es sich nicht um einen güteüberwachten</p>	<p>Dieser Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der aktuellen Planung wird die Fahrbahn im aktuellen Zustand belassen. Im Fall einer Fahrbahnerneuerung wird der Aushub abgetragen und in üblicher Form entsorgt. Folgend hierzu die Stellungnahme des Gutachters:</p> <p>Im Zuge der Untersuchung des Jahres 2017 wurden die geringmächtige und aus Beton bestehende Fahrbahndecke (ca. 0,17 m bis 0,20 m) sowie die ebenfalls als geringmächtig zu beschreibende Tragschicht (ca. 0,10 m bis 0,13 m [Beton-, Ziegel- und Gesteinsbruch]) der Platanenallee überprüft.</p> <p>Die bei der Probe des Betons (MP I) erzielten altlasten- und umwelttechnischen Ergebnisse sind generell als vollkommen unauffällig zu beschreiben und bei der Probe der Tragschicht (MP II) wurden lediglich bei</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Recycling-Baustoff im Sinne der Verwerter-Erlasse.</p> <p>Die vorhandene Zufahrt ist nicht frostsicher gegründet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Straße im Zuge der geplanten Nutzung erneuert wird. Hierbei ist sicherzustellen, dass die kontaminierte Tragschicht und die Betondecke separat vollständig aufgenommen und einer schadlosen ordnungsgemäßen externen Entsorgung zugeführt werden. Ein Verbleib der Straßenaufbruchmaterialien innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf Grund der chemischen Qualität und der Lage innerhalb der Wasserschutzzone III A der DEW aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausgeschlossen. Zudem ist der Verbleib der Tragschichtmaterialien innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes aus Sicht der Altlastenbearbeitung ausgeschlossen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Altlastenbearbeitung auch die Kennzeichnung der bestehenden Zufahrt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erforderlich. Darüber hinaus ist die gekennzeichnete Fläche mit den bereits formulierten Belangen bzw. Anforderungen aus Sicht der Altlastenbearbeitung in Form einer Textlichen Festsetzung zu verknüpfen.</p>	<p>den im Feststoff überprüften Parametern ein geringfügig erhöhter Cu- (51 mg/kg) sowie ein mäßig erhöhter Ni-Gehalt (190 mg/kg) festgestellt.</p> <p>Im Schreiben des Kreises Unna werden Bewertungen des Ergebnisses der Prüfungen des Parameters Ni primär auf Grundlage der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (1998; BBodSchV) vorgenommen und Überschreitungen der Prüfwerte der Nutzungsszenarien „Kinderspielflächen“ und „Wohngebiete“ festgestellt.</p> <p>Eine derartige Bewertung weist allerdings lediglich einen orientierenden Charakter auf, da die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch die Möglichkeit eines Direktkontakts (orale, dermale oder inhalative Schadstoffaufnahmen) berücksichtigen. Eine entsprechende Exposition des Materials der Tragschicht ist weder bei der aktuellen Nutzung (Versiegelung durch Fahrbahndecke), noch bei der Umsetzung des Bauvorhabens (gemäß den vorliegenden Informationen: vollständiger Rückbau der Verkehrsfläche der „Platanenallee“ sowie externe Entsorgung des Materials der Tragschicht) gegeben. Somit liegen keine Gefährdungen der menschlichen Gesundheit vor.</p> <p>Ergänzend ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass durch die vorhandene Versiegelung für das Material der Tragschicht auch der Wirkungspfad Boden – Sickerwasser – Grundwasser nicht relevant ist und bei Prüfungen eines Eluatansatzes beim Parameter Ni eine sehr deutliche Unterschreitung des entsprechenden Prüfwerts (14 µg/l gegenüber 50 µg/l) festzustellen war.</p> <p>Im Schreiben des Kreises Unna vom 12.07.2018 wird das Material der Tragschicht als „kontaminiert“</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>eingestuft. Erfahrungsgemäß werden bei einem Gebrauch des Begriffs Kontamination Gefährdungen von Schutzgütern (hier: menschliche Gesundheit und Grundwasser) abgeleitet. Entsprechende Gefährdungen (s. o.) liegen auf Grundlage der dargestellten Untersuchungsergebnisse im Bereich der „Platanenallee“ aber weder aktuell, noch – bei Umsetzung der Planung - in Zukunft vor.</p> <p>Basierend auf den oben angeführten Rahmenbedingungen und Untersuchungsergebnissen ist nach Auffassung des Unterzeichners auch eine Kennzeichnung „als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (wörtliches Zitat aus dem Schreiben vom 12.07.2018) nicht nachvollziehbar.</p> <p>Weitgehend unberücksichtigt bleibt im Schreiben vom 12.07.2018 auch der abfalltechnische Aspekt, dass bei den auf Grundlage des zu berücksichtigenden Regelwerks der LAGA-Richtlinie (1997 / 2003 [Bauschutt]) zu bewertenden Chargen des Betons der Fahrbahn (MP I) sowie der Tragschicht (MP II) mit Ausnahme des Werts der elektrischen Leitfähigkeiten keine entsorgungstechnisch relevanten Konzentrationen festzustellen waren. Die bereits angeführten Cu- und Ni-Gehalte der Probe MP II lösen zwar im Feststoff Überschreitungen der Z 0-Kriterien aus, die für die abschließenden Einstufungen zu berücksichtigenden Eluatgehalte erwiesen sich allerdings als gering und unauffällig.</p> <p>Die erhöhten Werte der elektrischen Leitfähigkeiten, die beim Material der Probe MP I zu-nächst eine Einstufung in die Einbauklasse > Z 2 sowie bei der Probe MP II zunächst eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 auslösen, wurden bereits im Gutachten [2]</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ausführlich erläutert.</p> <p>Frisch gebrochener oder im Falle der Untersuchung des Jahres 2017 frisch aufgestemmt / zermahlener / durchbohrter Beton (hier: Fahrbahndecke sowie wesentlicher Bestandteil der Tragschicht) weist auf den Bruchflächen nicht durchkarbonisiertes Calciumhydroxid auf, das bei entsprechendem Material im Eluatansatz zu sehr deutlich erhöhten Werten der elektrischen Leitfähigkeiten führen kann. Durch atmosphärisches oder in Wasser gelöstes CO₂ tritt im Laufe der Zeit eine Karbonatisierung ein und die Werte der Leitfähigkeiten werden entsprechend reduziert.</p> <p>Dementsprechend ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass bei der Entsorgung der beim Rückbau der „Platanenallee“ anfallenden Chargen sehr deutlich niedrigere abfalltechnische Einstufungen (Einbauklasse Z 0 / Z 1.1) berücksichtigt werden können. Baubegleitende Prüfungen werden empfohlen. Auf Grundlage der dargestellten Erfahrungswerte sind keine relevant erhöhten Entsorgungsmehrkosten zu prognostizieren.</p> <p>Nach Auffassung des Unterzeichners sind die im Schreiben des Kreises Unna vom 12.07.2018 vorgenommenen Bewertungen in Teilen zu relativieren. Vor dem Hintergrund der aktuell noch gegebenen Nutzung der „Platanenallee“ bzw. deren baulichem Zustand liegen keine Gefährdungen von Schutzgütern vor. Nach den vorliegenden Informationen ist ein vollständiger Rückbau der Fahrbahndecke sowie der Tragschicht geplant, wobei die Chargen einer schadlosen und ordnungsgemäßen externen Entsorgung zuzuführen sind.</p> <p>Insofern besteht kein Erfordernis für eine Ausweisung</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>von „Böden...“ die „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.</p> <p>In Hinsicht auf die abfalltechnischen Untersuchungsergebnisse ist darauf hinzuweisen, dass beim Rückbau auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse schadstofffreie bis schadstoffarme Straßenbruchmaterialien anfallen werden. Im Zuge der Untersuchung des Jahres 2017 ergaben sich zwar Hinweise auf erhöhte Werte der elektrischen Leitfähigkeiten. Erfahrungsgemäß ist allerdings vorauszusetzen, dass diese Werte nach einer durchgreifenden Karbonatisierung eine deutliche Abnahme aufweisen werden. Dementsprechend ist nicht von relevant erhöhten Entsorgungsmehrkosten auszugehen.</p>	
02.3	<p>Hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange aus Sicht von Natur und Umwelt teile ich Ihnen mit, dass meine Anregungen und Hinweise im bisherigen Verfahren berücksichtigt worden sind. Die Ausführungen zum Artenschutz können nachvollzogen werden, die inhaltsgleich in der Begründung zum Bebauungsplan übernommen worden sind. Hierin wird empfohlen, für den Verlust der aktuell vorhandenen Brachfläche mit ihrem Strukturereichtum hinsichtlich der Artenvielfalt der Krautflora und des hohen Angebotes an Insekten im Vergleich zu den umliegenden Habitaten als Ausgleich ähnliche Lebensräume (z. B. Blühstreifen) im räumlichen Umfeld zu schaffen (S. 23 der Begründung). Dies sollte im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen.</p> <p>Da dies aus verfahrensrechtlichen Gründen jedoch nicht in Frage kommt, rege ich an, diese Maßnahmen im Einvernehmen mit dem Investor und der Stadt Schwerte umzusetzen.</p>	<p>Dieser Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grünfläche im Plangebiet wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass die GWG dort eine Grünfläche mit Spielplatz herstellen und pflegen wird. Dieser Spielplatz soll den Kindern im Quartier und darüber hinaus zu Gute kommen.</p>	
02.4	<p>Aus Sicht der Wasseraufsicht bitte ich ergänzend zu berücksichtigen, dass</p>	<p>Dieser Stellungnahme wird gefolgt. Es wird ein</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>aufgrund der hohen Grundwasserstände vermutlich Wasserhaltungen erforderlich werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i.d.R. keine Bedenken. Absenkungen bedürfen meiner wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz. Mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit der Bauwerke ist die Grundwasserhaltung jedoch einzustellen. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann somit eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße Wanne“ erforderlich werden. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen wird keine Erlaubnis in Aussicht gestellt.</p> <p>Die im vorangegangenen Planungsschritt erörterten Schallschutzmaßnahmen sind sowohl in der zeichnerischen Darstellung, als auch in den textlichen Festsetzungen dargestellt und detailliert ausgearbeitet.</p> <p>Die weitgehend angestrebte Riegelbebauung entlang des Rosenweges wird von mir ausdrücklich begrüßt.</p>	Hinweis auf dauerhafte Grundwasserabsenkungen in dem Bebauungsplan mit aufgenommen.	
03	<p>Stadtentwässerung Schwerte Liethstraße 32-36 58239 Schwerte (11.07.2018)</p> <p>wir danken für die Beteiligung und möchten Sie bitten folgende Punkte bezüglich der Erschließung des geplanten Baugebiets zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Das geplante Regenrückhaltebecken ist so auszuführen, dass die Beckensohle einen Mindestabstand vom 6m zu dem Bestandsgebäude aufweist. Das Becken ist mit einem Zaun zu sichern. Eine „alternative“ Nutzung des Beckens ist auszuschließen (Gefährdung bei Starkregen) b) Die Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Beckens ist in das Sanierungskonzept mit einzubinden c) Das Grundstück des geplanten Regenrückhaltebeckens ist zwingend auf die ÄöR zu übertragen. Die Zuleitung von Niederschlagswasser 	<p>Zu a) Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gleichwohl wird diese Info an den Vorhabenträger weitergegeben</p> <p>Zu b) Für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist in dem Bebauungsplan eine textliche Festsetzung über den Umgang mit der Altlast aufgenommen worden</p> <p>Zu c, f) Der Vorhabenträger hat eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Entsorgung bereits eintragen lassen</p> <p>Zu d, e) Der Vorhabenträger hat bereits ein Entwässe-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>der Nickelwerke ist einzubinden</p> <p>d) Ein Überflutungsnachweis ist bis zur Ausführungsplanung zu erbringen</p> <p>e) Das anfallende Niederschlagswasser sollte auch unter dem Aspekt Klimaschutz schon auf den Grundstücken z.B. durch Dachbegrünungen oder Regenwassernutzung zurückgehalten werden</p> <p>f) Die weitere Vorflut vom Becken bis zum Anschlusspunkt an den öffentlichen Regenwasserkanal muss gesichert sein. Die Durchleitungsrechte auf dem Flurstück 655 sind über einen Gestattungsvertrag mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten zu sichern</p> <p>g) Die Festsetzungen für die GFL stehen u.E. im Konflikt mit dem Baufenster für die EFH und den Festsetzungen für Stellplätze und GA</p> <p>h) Für die gesicherte Erschließung fehlen Leitungsrechte. Diese sind auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes nachzutragen (siehe Lageplan). Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind für die AÖR einzutragen</p> <p>i) Die Stellplätze sind gemäß der neuen Stellplatzverordnung mit einer mind. Breite von 2,45 m anzulegen</p> <p>j) Auch die private Zuwegung zu den EFH sowie die Zuwegung zum Becken sollte als Verkehrsfläche festgesetzt werden, damit der für die Erschließung erforderliche Ausbau sichergestellt ist</p> <p>k) Die Festsetzung der bestehenden Bäume in der Erschließungsstraße und der Baum im Bereich des Fußweges zum Rosenweg stehen im Konflikt mit dem geplanten Straßenausbau. Die Bäume sollten nur festgesetzt werden, wenn sichergestellt ist, dass diese auch erhalten werden können (Wurzelschutzkonzept, Machbarkeitsstudie)</p> <p>l) Die Erschließung der EFH zum Rosenweg im städtebaulichen Entwurf stimmt nicht mit dem B-Plan überein.</p>	<p>rungskonzept in Auftrag gegeben. Hierbei wird auch das Niederschlagswasser berücksichtigt. Eine Festsetzung zur Dachbegründung ist im Bebauungsplan mit aufgenommen worden</p> <p>Zu g) Dieser Ausführung wird gefolgt. Die zeichnerische Darstellung im Plan wurde angepasst</p> <p>Zu h) Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Vorhabenträger wird die Leitungsrechte eintragen lassen</p> <p>Zu i) Geplant sind die Stellplätze der Geschossbauten in Tiefgaragen zu verlagern. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Mit der Straßenausbauplanung werden auch die Größen der Stellflächen dargestellt</p> <p>Zu j) Dieser Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die gesamte Fläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Dieser wird die Straßen herstellen und anschließend den Hochbau vorantreiben. Die Veräußerung der Doppelhaushälften geht mit der anteiligen Übernahme der privaten Stichstraßen einher</p> <p>Zu k) In einem Ortstermin mit SEG und Stadt wurde festgehalten, dass sich die Bäume erhalten lassen. Die Straßendecke der bestehenden Straße wird mit einer neuen Straßendecke überdeckt. So wird das schon im Bestand in die Straßendecke eingewachsene Wurzelwerk der Bäume nicht angegangen. Der Bestandsbaum am Rosenweg hingegen soll erhalten bleiben.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
04	<p>Bezirksregierung Arnsberg Dienststelle Lippstadt Lipperoder Str.8 59555 Lippstadt (05.10.2018)</p>		
	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen das geplante WA-Gebiet bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken, da dieses an ein bestehendes GI-Gebiet angrenzt.</p> <p>Die nahegelegene Firma Deutsche Nickel GmbH betreibt auf ihrem Betriebsgelände u.a. eine Schmelz- und Gießanlage für NE-Metalle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuordnung: Nr. 3.4.1 bzw. 3.8.1 der 4.BImSchV, lfd. Nr. 93, Kl. V (300 m) nach dem Abstandserlass 2007 sowie eine Beize - Zuordnung: Nr. 3.10.2 der 4.BImSchV, lfd. Nr. 165, Kl. VI (200 m) nach dem Abstandserl. 2007. <p>Das Betriebsgelände der Firma Deutsche Nickel GmbH liegt in einem Gebiet, das im FNP der Stadt Schwerte als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Für dieses Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor, so dass eine Beurteilung nach § 34 BauGB vorzunehmen ist.</p> <p>Die v. g. Anlagen sowie auch die weiteren Betriebsanlagen zur Draht-/Metallverarbeitung sind aufgrund ihrer Auswirkungen nur in einem GI-Gebiet i. S. von § 9 BauNVO zulässig.</p> <p>Da einige Betriebshallen nicht mehr genutzt werden und diese Bereiche evtl. zu einem GE-Gebiet umgewandelt werden könnten, handelt es sich aber bisher weiter um ein Gebiet, das vom Bestand einem GI-Gebiet gleichkommt.</p> <p>Zudem befindet sich die Schleiferei Fa. LEWI in einem Abstand von nur ca. 50 m zum geplanten WA-Gebiet. (Fa. LEWI liegt in der Zuständigkeit des Kreises Unna). Die Schleiferei ist von den Auswirkungen ebenfalls einem</p>	<p>Dieser Stellungnahme wird gefolgt. Das Schalltechnische Gutachten wird mit neuen Erkenntnissen und den örtlichen Gegebenheiten neu erstellt. Das Gutachten berücksichtigt sowohl den Verkehrslärm der Straße „Rosenweg“ als auch die Emissionen der Fa. Deutsche Nickel inkl. der Drittfirmen auf dem Gelände der Deutschen Nickel.</p> <p>Die Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf das Allgemeine Wohngebiet (WA2-4): Hier wurde die Bebauung mit einer Geschossigkeit von IV Geschossen festgesetzt. Ebenfalls wurden sämtliche überbaubare Grundstücksflächen mit als Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmschutzzone A sind zum Schutz vor Lärm aus Gewerbe und Industrie öffentbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auszuschließen. In der Lärmschutzzone B sind öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büros auszuschließen.</p> <p>Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt entsprechend der DIN 4109 der Schallpegelbereich IV. Auf den zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Flächen mit den bewerteten Schalldämmmaßen (R'w,ges) für den Schallpegelbereich IV müssen die Außenbauteile von Gebäuden an den für den Aufenthalt von Menschen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>GI-Gebiet zuzuordnen und nicht einem GE-Gebiet.</p> <p>In der Baugenehmigung der Schleiferei LEWI sowie auch in Genehmigungen der Fa. Deutsche Nickel sind Lärmimmissionswerte festgesetzt, die an den östlichen Wohnhäusern der Straße „Zum Großen Feld“ einen max. Lärm-Immissionswert von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts zulassen.</p> <p>Durch die geplante heranrückende Wohnbebauung (WA-Gebiet) würde der Abstand der nächsten Wohnung zu Fa. LEWI mehr als halbiert. Der zul. Lärm-Immissionswert für WA-Gebiete beträgt zudem nur 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts. Dieses würde zu erheblichen Lärmproblemen führen.</p> <p>Der Bestandsschutz gegenüber Fa. LEWI, aber auch gegenüber des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Deutsche Nickel GmbH würde nicht gewahrt. Zudem sind auch eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten der Fa. LEWI sowie auch der Firma Deutsche Nickel GmbH zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist bei der Beurteilung zukünftiger Lärmimmissionen zu beachten, das durch den Abriss alter Betriebshallen, die aufgrund ihrer Höhe zurzeit noch eine schallabschirmende Wirkung haben, später höhere Lärmimmissionen an den geplanten (4 Stockwerke hoch) aber auch an den vorhandenen Wohnhäusern in der Straße „Zum Großen Feld“ auftreten können, sofern die neuen Gebäude deutlich niedriger sind oder größere Baulücken vorliegen.</p> <p>Die beigefügte Lärmprognose ist unbrauchbar, da die genehmigten / „zulässigen“ Lärmimmissionswerte nicht berücksichtigt sind und auch zur tatsächlich möglichen Lärmbelastung keine klaren Aussagen/Angaben enthält.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlage der Firma Lewi die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als Obere Umweltschutzbehörde fällt, erfolgt durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Unna. Die Stellungnahme wurde daher diesbezüglich mit dem Kreis Unna abgestimmt.</p>	<p>vorgesehenen Räumen (schutzbedürftige Räume) der DIN 4109-1 :2018-01 (Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen) entsprechen.</p> <p>Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs IV sind für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen.</p> <p>An den Fassaden der zur Straße „Rosenweg“ zugewandten Seite in den Baufeldern WA 1 und WA 2 sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen o. ä.) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.</p>	