Auszug aus dem

Bericht

über den Anhörungstermin zur Prüfung von Stellungnahmen zu Bauleitplanverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4a (3) BauGB am 27.04.2010 zu folgenden Bauleitplanentwürfen

III Bebauungsplan Nr. 679/V

Stadtbezirk Ost, Neuwerk - „Dammer Feld", westlich der Krefelder Straße, zwischen Dammer Straße und Landesstraße 390 (L390)

Ort: Zimmer 238a im Rathaus Rheydt

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 17:40 Uhr

Anwesend von der Kommission des Planungs- und Bauausschusses zur Prüfung von Stellungnahmen zu Bauleitplanverfahren:

RH Horst Peter Vennen

RH Thomas Fegers

RH Bernd Püllen

RH Hans Wilhelm Reiners

RH Winfried Schulz

sB Martin Selt

III Bebauungsplan Nr. 679/V

5. Eingabe des Herrn
[redacted]
Mönchengladbach

siehe Schreiben vom 21.07.2009 (Anlage 5)

6. Eingabe der Eheleute
[redacted]
Mönchengladbach

siehe Schreiben vom 31.07.2009 (Anlage 6)

Herr Burau erläutert einleitend, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes habe im Sommer 2009 stattgefunden. Dazu hätten dann zwei Anwohner ihre Stellungnahme abgegeben. U. a. sei Kritik am Lärmschutzgutachten geübt worden. In diesem Lärmschutzgutachten habe man jedoch einen redaktionellen Fehler entdeckt. Adressangaben seien teilweise vertauscht worden wie z. B. Abtshofer Straße und Neersbroicher Straße. Diese Fehler seien den Bürgern mitzuteilen. Sie würden kurzfristig berichtigt. Inhaltlich sei das Gutachten aber nicht zu beanstanden. Das Gutachten empfehle, anstelle von Abstandsklassen Lärmkontingente festzusetzen. Wichtig für die Anwohner sei, dass die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten würden.

Herr [redacted] betritt zusammen mit Herrn [redacted] sowie [redacted] den Sitzungsraum. Sie erklären sich damit einverstanden, ihre Anliegen und Stellungnahmen gemeinsam vorzutragen.

Herr Burau klärt die Bürger nach der Begrüßung über die redaktionellen Fehler im Gutachten auf, die bei ihnen zu dem Eindruck geführt haben könnten, die Lage würde falsch beurteilt. Das Gutachten ginge davon aus, dass der nördliche Teil der Fläche als allgemeines Wohngebiet und der südliche Teil, in dem bereits Gewerbebetriebe angesiedelt seien, als Mischgebiet eingestuft würde.

Herr [redacted] gibt an, mit dieser Erklärung hätten sich für ihn schon viele Fragen zum Lärmschutz erledigt. Er frage sich jedoch, in welchem Maße wohl mit Beeinträchtigungen durch Gerüche, Staub, Rauch und Erschütterungen zu rechnen sei. Dazu finde er im Bebauungsplan keine Aussagen. Auch fragt er nach der Höhe der zu erwartenden Bebauung und ob eine Aufböschung zur L 390 hin möglich sei. Im Übrigen verweist er auf seine schriftlich eingebrachte Stellungnahme.
Herr [redacted] erklärt, mit seiner Familie schon in der dritten Generation im Bebauungsplangebiet zu wohnen. Er befürchte nun eine höhere Belästigung durch Lärm, Staub und Dreck und bittet bei neuer Gewerbeansiedlung Betriebe auszuwählen, die auch neben einem Wohngebiet akzeptabel seien.
Herr Aretz antwortet, man wisse derzeit natürlich noch nicht, welche Gewerbebetriebe genau sich im Bebauungsplangebiet ansiedeln wollen. Eine konkrete Festschreibung von Immissionsrichtwerten sei daher noch nicht möglich. Er räumt eine gewisse Immissions-Vorbelastung durch die L 390 und die Krefelder Straße ein. Man werde begleitend zum Bebauungsplanverfahren über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag Vereinbarungen mit dem Investor über das Regenrückhaltebecken und die Gestaltung des Grünzuges treffen. Die Fläche für das Gewerbegebiet sei da verhältnismäßig klein. Über die festgesetzten Immissionskontingente wolle man erreichen, dass die an den Häusern bisher messbaren Immissionen sich - auch unter Berücksichtigung neuer Gewerbebetriebe - nicht erhöhten.
Herr [redacted] befürchtet mit Blick auf vergleichbare Gebiete im Stadtbezirk Probleme. So frage er sich z. B., wer sich um die Grünstreifen kümmere.
Herr Aretz erklärt, durch weitergehende vertragliche Vereinbarungen seien derartige Probleme hier nicht zu befürchten.
Herr [redacted] regt an, der Lebenswirklichkeit entsprechend, das derzeit im FNP als Mischgebiet ausgewiesene benachbarte Gebiet in der Fortschreibung als Wohngebiet auszuweisen. Dies würde auch Irritationen im Umgang mit der Ordnungsbehörde vermeiden helfen.

Herr [redacted] sowie [redacted] verabschieden sich und verlassen den Sitzungsraum.

RH Fegers hält es für problematisch, das angrenzende Gebiet von Misch- in Wohngebiet umzuwandeln.
Herr Aretz will diesen Gedanken an die FNP-Abteilung weitergeben.

RH Püllen nimmt die Stellungnahmen, in denen beklagt würde, es gäbe derzeit nur gutachtliche Aussagen zur Beeinträchtigung durch Lärm, sehr ernst. Auch zu den Themen Schmutz und Geruch hätte er gerne einmal Aussagen der Verwaltung. Darüber hinaus teile er Befürchtungen, dass es zu Spannungen zwischen den Anwohnern und Gewerbetreibenden kommen könne.
RH Vennen stimmt RH Püllen zu. Die Festlegung auf Misch- Wohn- oder Gewerbegebiet im Plan sei von der Verwaltung noch einmal zu prüfen. Auch müsse geklärt werden, in welchem Umfang neben möglichem Lärm weitere Immissionen im Bebauungsplangebiet eine Rolle spielten.
Herr Burau erklärt, der Gutachter habe im vorliegenden Fall die Festlegung von Lärmkontingenten empfohlen. Für die Bürger sei in erster Linie wichtig, dass die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten würden. Man wisse derzeit noch nicht, welche Betriebe sich im Bebauungsplange-

biet ansiedeln. Daher könne man noch keine Aussagen treffen über Art und Umfang der möglicherweise neben Lärm auftretenden Immissionen. Es sei nicht sinnvoll, den vorliegenden Bebauungsplan schon mit Regelungen zu überfrachten.
Herr Aretz ergänzt, Fragen zu konkreten Immissionen würden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die sich ansiedelnden Betriebe hätten durch einschlägige Gutachten den Nachweis zu führen, dass sie den Vorgaben des Bebauungsplanes genügen.

RH Vennen gibt an, er könne zurzeit noch nicht erkennen, ob und wie das lange bekannte Problem der fehlenden Stellplätze für das Polizeipräsidium gelöst wurde und erklärt, hier seien weitere Beratungen in den Fraktionen erforderlich.

D i t g e s
Schriftführer

E n d e r
Schriftführer

b.R. | z.K. | z.w.V. | Termin
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
Eing.: 27. JUL 2009
0 | 8 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6

Anlage 5

Mönchengladbach, den 21.07.2009

[redacted]

[redacted] Mönchengladbach

41066 Mönchengladbach

Stadt Mönchengladbach
Herrn Oberbürgermeister
-Fachbereich Stadtentwicklung und Planung-
41050 Mönchengladbach

Bebauungsplan Nr.679/V
Stellungnahme im Rahmen der Offenlage gem. 3(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich hatte Gelegenheit den Entwurf zum Bebauungsplan Nr.679/V einzusehen und nehme im Rahmen der Offenlage gem. §3(2) wie folgt Stellung:

Bereits mit meinem Schreiben vom 06.10.2006 wies ich darauf hin, dass es sich bei den Bereichen zwischen dem Kannenhofer Weg und der Neersbroicher Straße, sowie zwischen der Neersbroicher Straße und dem Feldweg Im Dammer Feld um ein Wohngebiet handelt und nicht wie der Flächennutzungsplan darstellt um ein Mischgebiet.

Der Bereich zwischen der Neersbroicher Straße und dem Feldweg Im Dammer Feld, südlich der L390 bis etwa zum Einmündungsbereich der Neersbroicher Straße in die Dammer Straße, ist praktisch ausnahmslos durch Wohngebäude geprägt. Lediglich ein kleiner Gewerbebetrieb (Neersbroicher Str.130, ca.240m²), sowie das Kühlhaus eines Bestatters (Neersbroicher Straße 58, ca.170m²) bilden in diesem Bereich die einzigen Ausnahmen. Doch auch diese Ausnahmen ändern nichts am Wohngebiets-Charakter, denn sie sind wohngebietsverträglich und gem. BauNVO im allg. Wohngebiet zulässig. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Treibhäuser (Neersbroicher Str.18) seit ca. einem Jahr abgerissen sind und dieser Bereich als privater Garten genutzt wird. Der dort ehemals ansässige Gartenbaubetrieb wurde in eine Nachbargemeinde verlagert.

Erst die südlicheren Grundstücke, welche durch die Dammer Straße erschlossen sind, weisen gemischtere Strukturen auf, die aber immer noch vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt sind.

Das gesamte Gebiet ist geprägt durch kleinteilige Wohnhausgrundstücke einerseits und private Grün- und Freiflächen andererseits. Diese Freiflächen sind i.S. §34 BauGB größtenteils nicht bebaubar. Aufgrund der Struktur des Baugebietes ist nicht zu erwarten, dass sich das Gebiet in Zukunft in ein Mischgebiet wandelt. Die bloße Darstellung im Flächennutzungsplan ist für die Beurteilung des Gebietscharakters nicht maßgebend.

Nun hat die verbindliche Bauleitplanung u.a. die Aufgabe, bodenrechtliche Spannungen möglichst zu minimieren. Beim Abwägungsprozess so zu tun, als handele es sich um ein Mischgebiet, damit die Grenzwerte besser passen, ist jedenfalls eindeutig abwägungsfehlerhaft.

Ob das Gebiet nun nach §3 oder nach §4 BauNVO zu beurteilen ist kann an dieser Stelle offen bleiben. Eine Einstufung als Mischgebiet ist jedoch eindeutig falsch. Entsprechend falsch sind somit auch die zu Grunde gelegten Grenzwerte der TA-Lärm.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist zu lesen: „ ...die Gebäude Im Dammer Feld, Neerbroicher Straße und Dammer Straße und Krefelder Straße 530 (liegen) in einem Mischgebiet. ... In dem Mischgebiet zwischen Im Dammer Feld und Dammer Straße liegen die Vorbelastungen tags zwischen 48 und 57,4 dB(A) und nachts zwischen 36,3 und 42,6 dB(A)" (Pkt. 5.9.1 bzw.9.2.3 der Begründung).
Als Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung wird ausgeführt : „In allen anderen Immissionsorten in den Mischgebieten werden die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht unterschritten."(Pkt.5.9.1 bzw. 9.2.3 der Begründung)

Zunächst stellt sich natürlich die Frage, um welchen Wert sie konkret unterschritten werden?

Kernaussage ist jedoch, dass durch das neue Plangebiet eine höhere Lärmbelastung auf die angrenzenden Anwohner zugelassen wird als bisher. Das kann so nicht sein, zumal die richtigerweise in Wohngebieten anzuhaltenden Grenzwerte aufgrund der bestehenden Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben bereits heute teilweise überschritten sind. Dieser Konflikt zwischen bestehenden Wohngebieten einerseits und gewachsenen Gewerbebetrieben andererseits lässt sich unmittelbar nicht lösen. Allerdings gibt es wohl keinen vernünftigen Grund diese Belastung durch eine derartige Bauleitplanung noch zu verschärfen. Für die Bauleitplanung gilt das Gebot der Konfliktbewältigung und –minderung. Auf keinen Fall dürfen bestehende Konflikte verschärft werden!

Neben der Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gibt es keine weiteren Festsetzungen, die den Grad sonstiger Emmissionen (Gerüche, Stäube, Rauch, Erschütterungen, etc.) regeln. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan gibt es dazu keinerlei Aussagen. Hier ist es jedoch erforderlich, Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die das erlaubte Emissionsverhalten der Betriebe abschließend und vollständig regeln, um künftig bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden. Dies ist auch aus Gründen der Rechtssicherheit für die Betriebe, die sich hier ansiedeln sollen, wichtig.

Ich schlage deshalb vor, die geplanten Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Abstandserlass) vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. 283) zu gliedern. Unzulässig sollten aufgrund der beschriebenen Situation die Abstandsklassen I – VII sein, d. h. sämtliche Betriebe der Abstandsliste, sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten sollten in einem 100m breiten Streifen parallel zur Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise sollten Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zulässig sein, wenn deren Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen der niedrigeren Abstandsklasse entspricht und sicher gestellt ist, dass sie die von den jeweils allgemein zulässigen Anlagearten üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten. Dies kann z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen erreicht werden. Eine solche ergänzende Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB würde der Möglichkeit Rechnung getragen, dass die vorhandenen oder künftigen Betriebe zusätzlich Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen. In diesem Falle wären auch Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) der Abstandsliste zulässig. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der

Technik hinsichtlich der Minimierung von Umweltbelastungen ist diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste sinnvoll.

Eine solche Festsetzung ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung unbedingt erforderlich. Es bleibt andererseits ein breites Spektrum von Gewerbegebietstypen zulässig, das durch die beschriebene Ausnahmeregelung zusätzlich erweitert wird. Ein Ausschluss typisierter Betriebsarten auf Grundlage der Abstandsliste ist auch für den Laien eine nachvollziehbare und leicht verständliche Festsetzung. Demgegenüber trägt die recht verschachtelt formulierte Festsetzung zur Emissionskontingentierung nicht zur Allgemeinverständlichkeit bei. Welcher Betrieb wie zulässig ist oder nicht, bleibt zunächst unklar und kann nur aufwendig durch Gutachten nachgewiesen werden.

Hierzu noch eine letzte Anmerkung: Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sind eine Zumutung für den Normalbürger. Was geregelt werden soll, wie es geregelt wurde und mit welchen Konsequenzen die Angrenzer somit rechnen müssen, bleibt völlig unklar. Damit wird die Planungsbehörde ihrer Aufgabe nicht gerecht, so wie es das Umweltinformationsgesetz und die Vorschriften des Baugesetzbuches zum Umweltbericht vorgeben, den Bürger umfassend und allgemein verständlich zu informieren.
Begründung und Umweltbericht sollten in diesem Sinne überarbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 6

[redacted] / [redacted] / [redacted] Mönchengladbach

Stadt Mönchengladbach
Fachbereich Stadtgestaltung
&Bebauungsplanung 61.60

41050 Mönchengladbach

Eing.: 05/08
Stadtverwaltung Mönchengladbach
03. Aug. 2009
Amt/FB Anl.

Mönchengladbach den 31.07.09

Bebauungsplan Nr. 679/V
Krefelderstr./L319

Hier : Bedenkenanzeige zu dBA Festlegung sowie Einwendungen zu fehlende Emissionen gem.3(2)BauGB
Grundstück: Neersbroicherstr. 54/Gemarkung Neuwerk Flur 20 Flurstück 954

Sehr geehrte Damen,
Sehr geehrte Herren,

Im Planentwurf 679/V ist die Rede von einem angrenzenden Mischgebiet das aufgrund eines Flächennutzungsplans vor ca. 40 Jahren mal erklärt wurde.
Die Realität sieht jedoch so aus, das es sich hier eher um ein Wohngebiet handelt.
Darüberhinaus handelt es sich bei einem Flächennutzungsplan eher um eine Empfehlung oder Absichtserklärung da dieser nie als Bebauungsplan umgesetzt bzw. legitimiert wurde ist nunmehr zur Gebietsbeurteilung von einem Wohngebiet auszugehen.
Wenn man sich nunmehr die ständigen Konflikte am Kannenhoferweg mit den angrenzenden Gewerbebetrieben einmal vor Augen führt und nur eine ähnliche Gestaltung eines bisher grünen Ackers jetzt als Gewerbefläche vermarkten möchte, darf ich Sie bitten darauf zu achten, das es sich bei der Gewerbeansiedlung nur um nichtstörende Betriebe handelt die auch neben einem Wohngebiet ihre Zulassung fänden.
Im Bebauungsplanentwurf ist zulesen, das eine höhere Lärmbelästigung zugelassen wird, andere Klassifizierungen bzw. Regelungen oder Festsetzung störender Emissionen ,zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, vermisse ich ganz.

Aus diesem Grund melde ich hiermit fristwarend meine Bedenken zu dem Bebauungsplanentwurf 679/V an und darf Sie bitten nicht nur die Gebietausweisung/Abstandsflächen/dBKlassifizierung zu überarbeiten sondern auch für andere Emissionen entsprechende Regelungen zu finden um die Voraussetzung zu schaffen das die Gewerbeansiedlung wohngebietsverträglich gestaltet wird.

Tel.: [redacted]

Mit freundlichem Gruß

[redacted]