

RECHTSANWÄLTE

VOLKER HOGREBE
Fachanwalt für Handels- u. Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

WOLFRAM TACKE
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

PETER BOSCHHEIDGEN
Fachanwalt für Arbeitsrecht

FRANK LEMM
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

DR. ESTHER SUHR
Fachanwältin für Arbeitsrecht

GUIDO SCHÄFER
Fachanwalt für Familienrecht

DR. GERD-DIETER HAAR
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

Vorab per Telefax: 02822/75-110

Stadt Emmerich
Der Bürgermeister
Geistmarkt 1
46446 Emmerich

Stadt Emmerich am Rhein
BGM:
Dez:
Eing: 21. Mai 2008
Fb: 5
Anf: €

Durchwahl (02841) 1400-23

Moers, 20.05.2008

Az.: 00761/08 16 / rw

...../.. Stadt Emmerich -ta-

Ihr Zeichen: Fachbereich 5

**13. Änderung des Bebauungsplanes E 10/4 – Dechant-Sprüngen-Straße –
hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der anliegenden Vollmacht vertreten wir die Firma
....., diese vertr. d. d. Geschäftsführer
.....

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin äußern wir uns zur beabsichtigten 13.
Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10/4.

1.

Gemäß der im Amtsblatt vom 28.04.2008 (Ausgabe 07/2008) veröffentlichten amtli-
chen Bekanntmachung der Bürgerversammlung vom 06.05.2008

GESELLSCHAFT BÜRGERLICHEN RECHTS

47441 MOERS, OSTRING 6 ☎ 2240, PLZ 47412 ☎ (02841) 1400-0 ☎ (02841) 1400-33 ☎ Kontakt@madert.com

Postbank Essen	Volksbank Niederrhein e.G.	Sparkasse am Niederrhein	U.-Steuer-Nr.:	USt-IdNr.:
(BLZ 360 100 43)	(BLZ 354 611 06)	(BLZ 354 500 00)	119/5830/0013	DE120248966
Konto Nr. 391 90-439	Konto Nr. 7 200 134 014	Konto Nr. 1101011318	FA Moers	/..

„wird darauf hingewiesen, ... dass auch nach der Versammlung die Möglichkeit besteht, sich schriftlich zur Planung zu äußern.“

Eine Äußerungsfrist kann dieser amtlichen Bekanntmachung nicht entnommen werden. Zwar kann der Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung der Hinweis des Herrn Kemkes darauf entnommen werden, dass die Möglichkeit bestehe, „innerhalb der kommenden zwei Wochen noch schriftliche Anregungen und Bedenken zur Planung vorzutragen“, aber diese nur in einer Versammlung vorgetragene und nicht amtlich bekannt gemachte Frist ist nicht geeignet, das nach der amtlichen Bekanntmachung vom 28.04.2008 unbefristet bestehende Recht zur Äußerung nachträglich zu beschränken.

2.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Netterdenschestr. [REDACTED]. Es handelt sich um ein ehemaliges Ziegeleigelände. Teile des ehemaligen Ziegeleigeländes unter Einschluss des Grundstücks unseres Mandanten haben überdies in früheren Jahren, wie der Stadt bekannt ist, als Mülldeponie gedient. Schon aus diesem Grund ist das Grundstück nur als Industrie- oder Gewerbegrundstück nutzbar, wobei das in der Erde verborgene Material unangetastet bleiben muss.

Das ehemalige Ziegeleigelände mit seinem industriellen und gewerblichen Ansiedlungen befindet sich in einer Gemengelage, da die Stadt es zum Teil durch Bebauungspläne, überwiegend nach § 34 BauGB zugelassen hat, dass von mehreren Seiten her Wohnbebauung an dieses Gelände herangerückt ist. Dieser Prozess wurde auch nach der Aufstellung des Bebauungsplanes E 10/4 in den 1980er Jahren fortgesetzt, so dass die Konfliktlage durch das baurechtliche Handeln der Stadt Emmerich verschärft worden ist.

In Würdigung der schon im Jahre 1980 bestehenden Konfliktlage sieht der Bebauungsplan E 10/4 in seiner bisherigen Fassung eine Gliederung der Gewerbegebiete mit Hilfe des Abstanderlasses 1977 vor, flankiert durch eine Ausnahmeregelung.

Sowohl die Gliederung als auch die Ausnahmeregelung soll zu Lasten der Grundstücke unserer Mandantin sowie der übrigen Grundstücke des Gewerbegebietes wesentlich verschlechtert werden. Durch die Aufhebung der 150 m-Zone nach dem Abstandserlass 1977 und durch die Verschiebung der Grenzen der einzelnen Abstandszonen von der Netterdenschen Straße weg in die Tiefe des Grundstücks unserer Mandantin hinein werden selbst solche Arten von Gewerbebetrieben nunmehr unzulässig, die nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Grundstück unserer Mandantin regelmäßig zulässig waren. Darüber hinaus wird die Ausnahmeregelung eingeschränkt, obwohl dies aus Gründen des Lärm- und sonstigen Immissions-schutzes für die Wohngebiete nicht notwendig ist.

Die in der Powerpoint-Präsentation dargestellte Vorgehensweise bei der Bildung der Abstandszonen verfällt dem Fehler, ausschließlich von der vorhandenen und südlich der Netterdenschen Straße noch möglichen Wohnbebauung auszugehen, um diese jeweils einen Radius zu schlagen und mit Hilfe dieses Radius die einzelnen Abstandszonen zu begrenzen. Diese Vorgehensweise löst den Immissionskonflikt einseitig zu Gunsten der Wohnbebauung und zu Lasten der Grundstückseigentümer im Industrie- und Gewerbegebiet. Dieser Lösungsansatz wäre nur dann richtig, wenn ein Gewerbegebiet sozusagen auf der grünen Wiese geplant würde. Das ist jedoch nicht der Fall. Vielmehr wird hier eine Gemengelage überplant. Bei der Überplanung von Gemengelagen gelten andere Maßstäbe als bei der Überplanung unbebauter Gebiete. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, dass Gemengelagen durch eine **gegenseitige** Rücksichtnahmepflicht geprägt sind. Dies bedeutet, dass die Wohnbebauung, die in der Nähe eines bestehenden Industrie- oder Gewerbegebietes angesiedelt oder gar an dieses herangerückt ist, geringere Schutzansprüche geltend machen kann und höhere Belastungen hinnehmen muss als eine Wohnbebauung, an die erstmals ein Gewerbe- oder Industriegebiet heranrücken soll. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG gilt in Gemengelagen nicht uneingeschränkt.

BVerwG, Beschluss vom 20.01.1992 – 4 B 71.90 -, Juris, Rn. 9 f;

Beschluss vom 13.05.2004 – 4 BN 15.04 -, Juris Rn. 4;

OVG NRW, Urteil vom 07.03.2006 – 10 D 43/03.NE, Juris, Rn. 72 ff

Ohnehin hat die Abstandsliste des jeweils anzuwendenden Abstandserlasses keinen Normcharakter. Sie enthält lediglich Empfehlungen, von denen im Einzelfall bei sachgerechter Abwägung abgewichen werden kann.

OVG NRW, Urteil vom 07.03.2006, a.a.O., Rn. 82 f

In dieser Abwägung sind auch die privaten Interessen der Betriebsinhaber und Grundstückseigentümer am Fortbestand bestehender baulicher Nutzungsrechte und Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, die auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts gegeben waren.

OVG NRW, Urteil vom 07.03.2006, a.a.O., Rn. 60-63 m.w.N.

Diesen Anforderungen werden die vorliegenden Überlegungen zum Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes E 10/4 nicht gerecht. Sie nehmen die Belange der Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer überhaupt nicht in den Blick. Der Änderungsentwurf reduziert die zulässigen Nutzungen dramatisch und wirft zum Teil vorhandene Betriebe, die sich im Vertrauen auf die Abstandsklassen des bisher gültigen Bebauungsplanes angesiedelt haben, auf den reinen Bestandsschutz zurück und schließt sie so von jeglichen Entwicklungsmöglichkeiten aus. Gebäude und Grundstücksflächen unseres Mandanten und eines benachbarten Gewerbetreibenden, die sich bisher in der Gliederungszone 4 (was der jetzt geplanten Zone 3 entsprechen würde) befunden hatten, sollen nun auf einmal ohne Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Zone 2 stehen.

Es fehlt auch die in der vorgenannten Entscheidung des OVG NRW geforderte Bestandsaufnahme, die überhaupt Voraussetzung für die Planung neuer Abstandsklassen wäre. ?

3.

Ohne Not soll die textliche Festsetzung im Sinne einer Verschärfung neu geregelt werden. Ein sachlicher Grund dafür, dass nur noch eine Abstandsklasse überwunden werden kann, ist nicht erkennbar. Entscheidend für die ausnahmsweise Zulassung eines Betriebes kann nur das reale Störpotential sein, welches im Einzelfall zu prüfen und nachzuweisen ist; hierauf abzustellen wäre allein sachgerecht. Dies gilt umso mehr, als die Gliederung des Bebauungsplanes keine Rücksicht auf den Verlauf von Grundstücksgrenzen nimmt und es deshalb den Grundstückseigentümerinnen durch

die Gliederung von Betrieben oder Anlagen möglich sein muss, diese so auf den Grundstücken anzuordnen, dass von Anlagen höhere Abstandsklassen, die „gebietübergreifend“ angeordnet werden, keine unzumutbaren Störungen ausgehen. Die durch das Bebauungsplanaufstellungsverfahren und durch die Versagung des Einvernehmens verhinderte Brechanlage ist ein solches Beispiel; Ihre Aufstellung war so geplant, dass die lärmenden Teile im GI (4) gestanden hätten.

4.

Vollkommen zu Unrecht lässt der Bebauungsplanentwurf die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes als Bestandteil der Konfliktbewältigung außer Acht.

Weiteres Vorbringen bleibt vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Tacke
Rechtsanwalt

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by several smaller, connected strokes.