

Stadt Düsseldorf
Stadtverwaltung Amt 61
Stadtplanungsamt
Herrn Franken
40200 Düsseldorf

Stadtverwaltung Düsseldorf Amt 61					
0	1	2	3	4	5
Eing. 29. JAN. 2018					
Fедertührung Bearbeitung					
Frau/Herr. Tomberg					

**Bebauungsplan Nr. 08/002 – Nördlich Gerresheimer Landstraße –
Stellungnahme der [REDACTED] gemäß § 3 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Franken,

Als Geschäftsführer der [REDACTED] möchte ich zur o.g. Planung Stellung nehmen. Das Unternehmen befindet sich in der Gerresheimer Landstraße [REDACTED] innerhalb des Plangebietes. Unsere Belange sind damit grundsätzlich betroffen.

Im Grundsatz befürworte ich die Beplanung brach liegender Flächen. Ebenfalls findet das Lärmschutzkonzept meine Zustimmung. Weiterhin habe ich jedoch bezüglich zweier Sachverhalte Bedenken.

Umsetzung Mischgebiet

Zunächst muss auf bauordnungsrechtlicher Ebene sichergestellt sein, dass das Mischgebiet auch als solches realisiert wird. Würden nur Wohnungen realisiert, handelte es sich um einen Etikettenschwindel mit der Folge, dass Bewohnerinnen und Bewohner einen höheren Schutzanspruch bezüglich der von meinem Betrieb ausgehenden Lärmemissionen einfordern können. In der Folge hätte ich wahrscheinlich mit bauordnungsrechtlichen Auflagen zu rechnen.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei einem gewerblichen Anteil von 30 % faktisch regelmäßig ein Mischgebiet vorliegt (VGH Baden-Württemberg 3 S 2018/98, Beschluss vom 08. September 1998) bzw. bei einem Anteil von 10 % noch nicht vorliegt (OVG NRW 7 A 1273/02, Urteil vom 22. Januar 2004). Da die BauNVO die quantitative Festlegung von Gewerbeanteilen ebenfalls nicht vorsieht (BVerwG 4 CN 4.07, Urteil vom 3. April 2008), kann dem lediglich durch ein geeignetes Monitoring auf bauordnungsrechtlicher Ebene begegnet werden. Folglich müssen dann auch Bauanträge (Neubau, Nutzungsänderungen) für Wohnungen abgelehnt werden, um ein Umkippen des Baugebietes zu verhindern (BVerwG 4 C 34.86, Urteil vom 4. Mai 1988).

Geruchsimmissionen

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass mein Betrieb über einen genehmigten Lackierstand verfügt. Im Rahmen der Planung hätte meines Erachtens daher auch ein Geruchsgutachten erstellt werden müssen. Der [REDACTED] liegt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld auf einem höheren Geländeniveau. Das neue Wohngebiet ist auf einem ähnlichen Geländeniveau in unmittelbarer Nähe geplant. Für die von der [REDACTED] ausgehenden Geruchsemissionen ist der gemäß Baugenehmigung zulässige Durchsatz anzusetzen.

Nach TA Luft 5.5.2 ist bei geringen Emissionsmassenströmen sowie in den Fällen, in denen nur innerhalb weniger Stunden des Jahres aus Sicherheitsgründen Abgase emittiert werden, „die in der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe November 1980) oder in der Richtlinie VDI 2280 Abschnitt 3 (Ausgabe August 1977) angegebenen Anforderungen sinngemäß so anzuwenden, dass eine ausreichende Verdünnung und ein ungestörter Abtransport der Abgase mit der freien Luftströmung sichergestellt sind“ (TA Luft 5.5.2). Es handelt sich folglich um Mindestanforderungen. Diesen Maßstab zugrunde gelegt sind gemäß VDI 2280 Abschnitt 3 folgende Schornsteinhöhen einzuhalten:

- 3 m über First eines Giebeldaches,
- 5 m über Flach- und Shed-Dächern,
- 5 m über Firsthöhe der Wohngebäude in 50 m Umkreis

Mit der Planaufstellung ändert sich also der Sachverhalt aus betrieblicher Sicht, da Wohnhäuser (MI, WA 5) in den 50m Radius hineinrücken. Zudem sind die Wohnhäuser im MI und WA 5 mit vier bzw. drei Geschossen höher geplant als der Gewerbebetrieb.

Des Weiteren sollte „bei besonderen, nachbarschaftsbedeutsamen Fällen“ (VDI 2280) die Schornsteinhöhe nach den Regelungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bestimmt werden. Das bedeutet, dass zu prüfen gewesen wäre, inwiefern die neue Nutzung mit der gewerblichen Nutzung vereinbar ist und, ob eine Erhöhung des Schornsteins notwendig und umsetzbar ist. Falls eine Erhöhung nicht umsetzbar wäre, könnte auf die Einzelfallregelung nach Punkt 5 der GIRL abgestellt werden. Danach ist bei bestehenden Betrieben, die Geruchsimmissionen verursachen, vom Belästigten eine höhere Geruchseinwirkung hinzunehmen. Diese (zu dokumentierende) Argumentation ist dann seitens der Stadt auch gegenüber Beschwerdeführern zu vertreten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED] 25.01.2018
[REDACTED]