

B ÖFFENTLICHKEIT

2 Öffentlichkeits-Stellungnahme 2, Schreiben vom 18.03.2025

Stellungnahme	Würdigung u. Beschluss des Stadtrates
<p>I. Ausgangssituation</p> <p>1. Die Firma [...] ist in der Neuburger Str. 37 in Monheim ansässig, dort auf den Grundstücken Fl.Nrn. 400/2, 400, 1623 und 1625, Gemarkung Monheim. Als holzbearbeitender Betrieb stellt die Firma Verbundelemente z.B. für den Caravanbau, Holzkomponenten, Leichtbauplatten, Profilleisten und Serienmöbel her. Mit der Gründung eines Sägewerks im Jahr 1924 wurde der Grundstein [...] gelegt, die seitdem fest in Familienhand ist. Seit dem Jahr 2000 wird das Familienunternehmen [...] in dritter Generation geleitet.</p> <p>2. Nun ist nördlich des Betriebsgeländes [...], gegenüber dem Bachlauf Gailach in einer Entfernung ab ca. 100 m die Ausweisung von Wohnbebauung angedacht. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Monheim am 28.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Gailach“ beschlossen und den Aufstellungsbeschluss mit Bekanntmachung vom 07.02.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Die Stadt Monheim möchte – so ist es der Bekanntmachung zu entnehmen – mit dem Bebauungsplan vorrangig Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen.</p> <p>II. Zum Vor-Entwurf des Bebauungsplans</p> <p>Aktuell liegt der Bebauungsplan-Vorentwurf „An der Gailach“ in der Fassung vom 28.01.2025 öffentlich aus. Folgendes von Relevanz für unsere Mandantschaft ist aus den ausgelegten Unterlagen zu entnehmen:</p> <p>1. Als Art der baulichen Nutzung soll im südlichen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet und im nördlichen Plangebiet ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden (vgl. Planzeichnung, textliche Festsetzungen Ziffer B. 2, Begründung Ziffer C. 1).</p> <p>2. Unter Ziffer D. der textlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan-Vorentwurf Hinweise zu Immissionen. Unter anderem seien bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen seien von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gelte ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.</p> <p>3. Im Umweltbericht wird unter Ziffer B. der umliegende Bestand beschrieben und dessen Umweltauswirkungen bewertet. So könne für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts davon ausgegangen werden, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Nähe zu gewerblichen Nutzungen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 09.12.2025 mit Auftragsnummer 9258.1 / 2025 – FH kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen Es ist davon auszugehen, dass gegenüber den Ergebnissen des Gutachtens der igi Consult bei Berücksichtigung genauerer Rechenverfahren (Regelverfahren DIN 9613, Meteorologische Korrektur) sowie bei Einhaltung des Standes der Lärminderungs-technik und Beachtung des Rücksichtnahmegebotes der TA Lärm, die Beurteilungspegel im geplanten Neubaugebiet „An der Gailach“ sich maßgeblich reduzieren und die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Darüber hinaus ist jedoch die Betrachtung der im Gutachten der igi Consult nicht untersuchten maßgebenden Immissionsorte der umgebenden Bestandsbebauung, die sich unmittelbar im Westen und Süden der Fa. [...] befinden, entscheidend. Hieraus geht hervor, dass das geplante Neubaugebiet keine Einschränkung für das Unternehmen darstellt, da bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte am Bestand (IO5, IO6) sicher davon auszugehen ist, dass sich im Neubaugebiet „An der Gailach“ (IO3) deutliche Unterschreitungen der Richtwerte ergeben.</i></p> <p><i>Schallschutzmaßnahmen Aufgrund der zu erwartenden Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der geplanten Wohnbebauung „An der Gailach“ durch die Fa. [...], sind diesbezüglich keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet erforderlich“</i></p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wird den Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt und die Ergebnisse in die Bebauungsplanunterlagen eingepflegt.</p> <p>Mit der Erstellung des vorstehend genannten Gutachtens sowie der Ergänzung der Erkenntnisse in den Bebauungsplanunterlagen wird den Belangen des Betriebes hinreichend Rechnung getragen.</p>

gegenüber dem schon vorhandenen Betrieb „rücksichtslos“ (vgl. BayVGH, Beschluss vom 04.08.2008 – 107.2770). Einem Gewerbetreibenden kann also nach Maßgabe der von der Rechtsprechung zum Rücksichtnahmegebot entwickelten Grundsätze ein Abwehrrecht zustehen, wenn die von seinem Betrieb ausgehenden Immissionen die geplante Wohnnutzung unzumutbar beeinträchtigen würden. Jedenfalls aber führt das Gebot der Rücksichtnahme zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich Immissionen aussetzt, und nicht nur zu einer Pflichtigkeit desjenigen, der Immissionen verursacht. (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.9.1999 - 4 C 6/98). Dabei müssen sich die Allgemeinheit und die Nachbarschaft etwaige entstehenden Nachteile und Belästigungen zumuten lassen, soweit der Bestandsschutz der baulichen Anlagen eines Gewerbebetriebes reicht. Dies gilt selbst dann, wenn die Schwellenwerte der TA Lärm überschritten sein sollten (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1975 – IV C 71/73).

2. Vorliegende Fallgestaltung

Gemessen an diesen Grundsätzen hat die Stadt Monheim die durch die planbedingte heranrückende Wohnbebauung betroffenen betrieblichen Belange unserer Mandantschaft bislang weder ermittelt noch mit hinreichendem Gewicht in die Abwägung eingestellt.

a) Mit dem Bebauungsplan rückt eine Wohnbebauung an den bereits vorhandenen bestandsgeschützten Gewerbebetrieb unserer Mandantschaft heran. Soweit die Stadt Monheim im Rahmen des Umweltberichts (s.o.) meint, dem Gewerbebetrieb unserer Mandantschaft sei eine Bestandsbebauung in weit geringerem Abstand bereits vorgelagert, so trifft dies zwar in westlicher und südlicher Richtung zum Gewerbebetrieb zu, nicht aber in nördlicher Richtung. In nördlicher Richtung soll jedoch das neue Plangebiet entstehen. Die Wohnbebauung ist damit in eine Richtung geplant, in die der Gewerbebetrieb unserer Mandantschaft bisher in weitaus größerem Umfang als in Richtung Westen und Süden emittieren darf. Etwaige immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen, denen der Betrieb ggf. in Richtung Westen und Süden unterliegt, können also bisher in Richtung Norden ausgeglichen werden, indem beispielsweise laute Bereiche in den Norden verlagert werden. Eine mit der Planung einhergehende Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Betrieb kommt also schon vor diesem Hintergrund in Betracht, wurde aber von der Stadt Monheim bislang nicht berücksichtigt. Jedenfalls kann nicht – wie die Stadt Monheim – davon ausgegangen werden, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird.

Hinzukommt, dass es den Betrieb unserer Mandantschaft an dieser Stelle in seinen Grundzügen bereits seit vielen Jahren gibt und dieser daher umfassenden Bestandsschutz genießt. Die im Umweltbericht in den Blick genommene, an den

Auch hat unsere Mandantschaft, obwohl dies Aufgabe der Stadt Monheim gewesen wäre, eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Wir legen diese in Anlage vor. In der schalltechnischen Untersuchung sollten im Hinblick auf die geplante Ausweisung von Wohnbebauung die vom Gewerbebetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen bestimmt und auf ihre Verträglichkeit bewertet werden. Die Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes des Gewerbebetriebs dahingehend, dass die hinzukommende Bebauung nicht stärker einschränken soll bzw. darf als die Bestandsbebauung, anzuraten bzw. zu fordern ist, dass die geplante Wohnbebauung nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als durchmischte Baufläche, wie etwa ein Urbanes Gebiet oder vorzugsweise erst in zweiter Reihe (nördlich der Erschließungsstraße im derzeitigen Planentwurf) ein Dörfliches Wohngebiet realisiert wird.

2. Erwartete Maßnahmen durch die Stadt Monheim

Insbesondere in Anbetracht der bereits durch unsere Mandantschaft ergriffenen Maßnahmen wird von der Stadt Monheim erwartet, dass diese sich nunmehr intensiv mit den betrieblichen Belangen unserer Mandantschaft auseinandersetzt. Mit Blick auf die schalltechnische Untersuchung wäre insbesondere die bisherige Plankonzeption zur Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet im Süden und Dörfliches Wohngebiet im Norden – zu überdenken. So könnte ein gerechter Ausgleich zwischen der im Grundsatz nicht verträglichen Wohn- und Gewerbenutzung möglicherweise dadurch geschaffen werden, dass für das gesamte Plangebiet ein Urbanes Gebiet oder jedenfalls ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt und der Gewerbebetrieb dadurch verträglicheren Immissionsschutzanforderungen ausgesetzt wird.

Jedenfalls aber ist mit Blick auf das Abwägungs- und Rücksichtnahmegebot der Bebauungsplanentwurf zwingend um eine Duldungsverpflichtung zu ergänzen, vergleichbar mit der Regelung zu den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben (s.o.), etwa wie folgt:

„Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft des Gewerbebetriebes [...] sind Lärmimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.“

V. Fazit / weiteres Vorgehen

Als Ergebnis können wir festhalten, dass die Planungen in ihrer aktuellen Gestalt von unserer Mandantschaft so nicht hingenommen werden können und auch nicht werden, da diese auf die betrieblichen Belange unserer Mandantschaft nicht hinreichend Rücksicht nehmen und eine gerechte Abwägung vermissen lassen. Gerne würden wir uns hierzu und auch zu möglichen Lösungsansätzen persönlich mit Ihnen in Monheim besprechen. Unsere Mandantschaft stand diesbezüglich schon mit Ihnen im Austausch.

Der Bebauungsplan wird im Kapitel D 6 wie folgt ergänzt:

„Südlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung befinden sich Gewerbebetriebe. Hier können gelegentlich Lärm-, Staub- oder Geruchsmissionen auftreten, die auch im Plangebiet wahrgenommen werden können.“