

Eingang am 08.04.2025

Privat Nr.01

Stadt Wilhelmshaven
Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven

per beA
vorab per E-Mail:
bauleitplanverfahren@wilhelmshaven.de

Rechtliche Interessen
betr. Bebauungsplan Nr. 228 – Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal –
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.03.2025 bis zum
09.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die
(im Folgenden: „Mandantin“), mit
der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt
diesem anwaltlichen Schreiben als **Anlage** bei.

Zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Wilhelmshaven Nr. 228 – Zwischen
Weserstraße und Ems-Jade-Kanal – nehmen wir unter Bezugnahme auf die vorgelegte
Vorentwurfsfassung zum jetzigen Zeitpunkt – unter ausdrücklichem Vorbehalt ergänzenden Vortrags
im weiteren Verfahrensverlauf – vorläufig wie folgt Stellung:

A. Sachverhalt

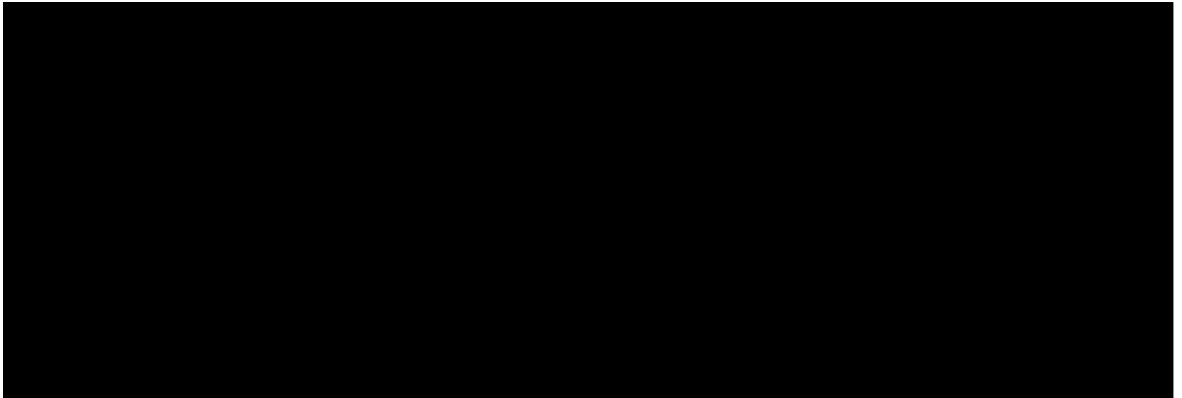
Unsere Mandantin betreibt in der Nachbarschaft zu dem Plangebiet, auf das sich der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 228 – Zwischen Weserstraße und Ems-Jade-Kanal – (im Folgenden: „**Bebauungsplan Nr. 228**“) bezieht, eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz entsprechend genehmigte Anlage u. a. zur zeitweiligen Lagerung und Aufbereitung von FE- und NE-Schrotten.

Bei dem Anlagenbetrieb unserer Mandantin handelt es sich um einen – im genehmigten Umfang – notwendig emittierenden Betrieb, zu dessen genehmigtem Bestand nach Maßgabe der einschlägigen Zuordnungen in Anhang 1 zur 4. BImSchV auch IED-Anlagen zählen (Anlage zur Behandlung nicht gefährlicher metallischer Abfälle (Shredder) gem. Ziff. 8.9.1.1 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV; Anlage zur Behandlung gefährlicher Abfälle gem. Ziff. 8.11.2.1 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV; zeitweilige Lagerung von gefährlichen Abfällen gem. Ziff. 8.12.1.1 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV). Insbesondere folgende im Betrieb unserer Mandantin zum Einsatz kommende Aggregate bzw. Betriebsvorgänge erweisen sich in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht als besonders emissionsrelevant: Shredder, Schrottschere, Paketpresse (Halle 7), Brikettierpressen (Halle 4), Röntgenanlage (Halle 9), die beiden Granulierlinien in den Hallen 3 und 8 sowie die Umschlags-, Be- und Entladevorgänge.

Das laufende Bauleitplanverfahren der Stadt Wilhelmshaven zum Bebauungsplan Nr. 228 kann dabei **nicht** isoliert betrachtet werden, da ein innerer Konnex zu weitergehenden Entwicklungen im Umfeld des Handelshafens in der Wilhelmshavener Südstadt besteht. Dies gilt insbesondere auch unter Bezugnahme auf das angrenzende Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40, das von dem Plangebiet des nunmehr in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 228 gewissermaßen geographisch „umschlossen“ wird. Insgesamt wird seitens der Stadt Wilhelmshaven bauplanungsrechtlich eine Transformation des betreffenden Areals vorangetrieben, die nach den städtebaulichen Vorstellungen der Kommune das Ziel verfolgt, bauliche Wohnnutzung im traditionell gewerblichen-industriell geprägten baulichen Umfeld zu implementieren.

Auf der Basis des Bebauungsplans Nr. 228 soll nunmehr der Versuch unternommen werden, eine entsprechende Vereinbarkeit der angestammten Industrie- und Gewerbebetriebe mit der heranrückenden baulichen Wohnnutzung zu erzielen, was im Ansatz durchaus zu befürworten ist. Zu

diesem Zwecke ist zwischen der Stadt Wilhelmshaven und unserer Mandantin bereits im Jahre 2024 eine entsprechende Vereinbarung getroffen worden (sog. „Eckpunktepapier“), auf deren Grundlage eine „Konfliktentschärfung“ herbeigeführt und der Anlagenbetrieb unserer Mandantin am Standort Wilhelmshaven dauerhaft hinsichtlich seines Bestands- und Entwicklungsinteresses gesichert werden sollte. Im dortigen § 1 des Eckpunktepapiers heißt es im Wortlaut wie folgt:



Der vorliegend zu beurteilende Bebauungsplan sieht nunmehr Festsetzungen vor, auf deren Grundlage bestimmte Teile des Plangebiets als Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO, andere jedoch als Urbanes Gebiet (MU) i. S. d. § 6a BauNVO ausgewiesen werden sollen. Anders, als dies im betreffenden Eckpunktepapier festgehalten worden ist, soll indes nunmehr auch für den dort angesprochenen östlichen Bereich (Am Handelshafen / Deichstraße) ein Urbanes Gebiet anstelle eines Gewerbegebiets festgesetzt werden. Eine belastbare Begründung für dieses Vorgehen findet sich im Vorentwurf der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 228 hingegen nicht.

B. Rechtliche Würdigung

Nachdem bereits vor knapp zwei Jahren, nämlich am 24.05.2023, der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven gefasst worden war, wird es seitens unserer Mandantin ausdrücklich begrüßt, dass nunmehr mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB der nächste Verfahrensschritt im laufenden Bauleitplanverfahren vollzogen wird. Dies gilt ganz unabhängig davon, dass sich die vorgelegten Planunterlagen größtenteils als noch recht rudimentär erweisen und sich der Sache nach auf einen (unvollständigen) Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 228, einen Vorentwurf der entsprechenden Begründung sowie einen Vorentwurf des dem späteren Bebauungsplan zugrunde zu legenden Schallgutachtens der

HeWes Umweltakustik GmbH beschränkt. Angesichts dieses Befundes wird verständlich, dass auch diesseits lediglich eine vorläufige Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben werden kann und ergänzender Vortrag im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens insoweit ausdrücklich vorbehalten bleibt.

I. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 228

In der Vorentwurfsfassung ist die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 228 bislang ohne die üblichen, zu erwartenden textlichen Festsetzungen vorgelegt worden. Auf der Grundlage der vorgelegten Planzeichnung werden die avisierten Baugebietsausweisungen ebenso erkennbar wie beispielsweise die Anlage von Öffentlichen Parkflächen oder auch von Rad- und Gehwegen sowie die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 228. Ob und inwieweit im Rahmen des finalen Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 228 weitergehende Festsetzungen in der Planzeichnung vorgesehen sind, ist **hier** bislang nicht bekannt.

Neben den bereits angesprochenen MU- und GE-Festsetzungen sind insbesondere u. a. auch Ausweisungen zu Flächen für den Gemeinbedarf und Öffentliche Grünflächen vorgesehen. Es fällt auf, dass weite Teile des großzügig bemessenen Plangebiets künftig als Urbane Gebiete (MU) ausgewiesen werden sollen, wodurch angestammte (faktische) Industrie- und Gewerbeflächen – mit Ausnahme des äußersten Südens des Plangebiets – weitgehend zurückgedrängt werden.

Vorbehaltlich des Ergebnisses einer nähergehenden Überprüfung durch einen zweiten Schallgutachter wird die grundsätzliche städtebauliche Konzeption eines entsprechenden Gewerberiegels entlang des Nordufers des Ems-Jade-Kanals auch namens unserer Mandantin befürwortet. Allerdings wird diesseits Wert darauf gelegt, dass der entsprechende Gewerberiegel lückenlos auszugestalten ist. Bislang klaffen in der Bauleitplanung entsprechende Lücken insbesondere am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets.

Als besonders virulent erweist sich der betreffende Befund im Hinblick auf den im östlichen Teil des Plangebiets des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 228 belegenen Planbereich an der Ecke der Straßen „Am Handelshafen“ und „Deichstraße“ (sog. „Frerichs-Areal“). Um dauerhaft entsprechende Immissionskonflikte zwischen baulicher Wohnnutzung (und sonstiger schutzbedürftiger Nutzung) und

dem industriell geprägten Anlagenbetrieb unserer Mandantin auszuschließen, erweist sich eine Fortsetzung des Gewerberiegels bis zur Deichstraße – dem Inhalt des oben in Bezug genommenen „Eckpunktepapiers“ entsprechend – als städtebaulich und immissionsschutzrechtlich erforderlich. Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass eine entsprechende bauleitplanerische Ausweisung als Gewerbegebiet auf etwaige bauliche Nutzungen im betroffenen Plangebiet keinerlei Einfluss hat, die zu irgendeinem Zeitpunkt in der Vergangenheit auf der Grundlage einer baurechtlichen Legalisierung errichtet worden sind und etwaige baurechtliche Genehmigungsbescheide insofern in Bestandskraft erwachsen sein sollten. Anders, als dies im Rahmen immissionsschutzrechtlicher Genehmigungen anzunehmen ist, genießen baurechtlich genehmigte Anlagen nämlich Bestandsschutz. Wenn und soweit baurechtliche Genehmigungen vorliegen sollten, die noch nicht umfassend in Bestandskraft erwachsen sind, ist der Vertrauensschutz in deren Fortbestand hingegen ohnehin eingeschränkt.

Dies bedeutet, dass sich für den Fall, dass in einem bestimmten Gebiet eine betriebsungebundene bauliche Wohnnutzung zu irgendeinem Zeitpunkt in der Vergangenheit baurechtlich legalisiert worden sein sollte, eine spätere Überplanung des Gebiets mit der Ausweisung als Gewerbegebiet (GE), in dem grundsätzlich keine (neu hinzutretende) betriebsungebundene bauliche Wohnnutzung zulässig ist, als „unschädlich“ für den baulichen Bestand erweist, da insofern das Vertrauen auf den wohnbaulichen Bestandsschutz eingreift. Die bauliche Wohnnutzung könnte also auch in diesem Falle fortgeführt werden. Ganz unabhängig davon, dass zugunsten des maßgeblichen Vorhabenträgers für das geplante Eckbauwerk an den Straßen [REDACTED]

[REDACTED] bekannt sind, würde eine entsprechende Überplanung dieses Gebiets als „Gewerbegebiet“ eine etwaig bestandskräftig legalisierte bauliche Wohnnutzung nicht nachträglich mit dem Makel baurechtlicher Illegalität behaften. Vor diesem Hintergrund kommt es also auch nicht entscheidend darauf an, ob ein örtlicher Vorhabenträger bereit ist, dort künftig eine gewerbliche Nutzung (wie z. B. einen Hotelbetrieb) vorzusehen. Wenn und soweit etwaig zugrunde liegende baurechtliche Genehmigungsbescheide in Bestandskraft erwachsen sind, können diese unabhängig von einer städtebaulichen Überplanung des Gebiets weiter ausgenutzt werden. Eine Ausweisung als MU-Gebiet ist vor diesem Hintergrund auch städtebaulich nicht geboten, zumal die Stadt Wilhelmshaven ihren Planungswillen bzgl. einer Ausweisung des betreffenden Bereichs als Gewerbegebiet im sog. „Eckpunktepapier“ auch deutlich zum Ausdruck gebracht hat. Etwaige baurechtliche Gründe stehen einer Ausweisung als GE-Gebiet

jedenfalls nicht entgegen. Vielmehr erweist sich eine GE-Ausweisung des betreffenden Bereichs vor dem Hintergrund des § 50 BImSchG (immissionsschutzrechtliches Trennungsgebot) vielmehr sogar als städtebaulich geboten.

Auch am westlichen Rand des Plangebiets könnte seitens der Stadt Wilhelmshaven erwogen werden, ob dort nicht ein ergänzend vorgeschalteter Gewerberiegel im Bereich zwischen Werftstraße und Kettenstraße entlang der südlichen Seite der Havermonikenstraße bauleitplanerisch realisiert werden kann, um insofern eine planerische Arrondierung des auszuweisenden „Gewerbepuffers“ zu erzielen, um auf diesem Wege den Anforderungen des Trennungsgebots gem. § 50 BImSchG möglichst weitreichend gerecht zu werden, was stadtplanerisch ohne Beeinträchtigung hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklungswünsche seitens der Stadt Wilhelmshaven realisiert werden könnte.

II. Zum Vorentwurf einer Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228

Eine endgültige Stellungnahme zu der vorgesehenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228 kann erst dann erfolgen, wenn der finale Entwurf der Begründung aus dem jetzt vorgelegten Vorentwurf einer Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228 entwickelt sein wird.

Zum jetzigen Zeitpunkt erlauben wir uns zu der hier zu beurteilenden Vorentwurfsfassung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228 – in der gebotenen Kürze – lediglich die nachstehenden Anmerkungen:

- S. 4 der Begründung (Vorentwurf): Seitens der Verfasserin des Vorentwurfs wird hier u. a. wie folgt ausgeführt:

„Hintergrund ist, dass auf der Südseite des Ems-Jade-Kanals Gewerbebetriebe angesiedelt sind, deren Anlagen Emissionen verschiedener Art (Geruchs-, Schallemissionen, Luftschadstoffe) aussenden. Dadurch ist die bestehende städtebauliche Situation durch Konflikte belastet, die das Entwicklungspotenzial beidseitig des Kanals beschränken. Die Emissionen wirken sich vor allem auf die nördlich angrenzenden Bereiche aus, wo sich neben weiteren Gewerbebetrieben auch Wohngebäude befinden.“

Hierzu bleibt anzumerken, dass durch diese Darstellung der Eindruck entstehen könnte, dass

die erkannten Konflikte durch die gewerbliche – treffender: industrielle und schwergewerbliche – Nutzung verursacht werden würden. Tatsächlich werden die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen und städtebaulichen Konflikte jedoch nicht durch die traditionell angestammten Industrie- und Schwergewerbebetriebe verursacht, sondern durch die bauliche Wohnnutzung, die nach der planerischen Leitvorstellung der Stadt Wilhelmshaven („Schöner Wohnen am Wasser“) an Industrie und Gewerbe heranrückt. Dies wird nicht zuletzt auch dadurch deutlich, dass der zugrunde liegende Flächennutzungsplan – wie seitens der Entwurfsverfasserin auf S. 4 der Begründung treffend festgestellt wird – „im Planbereich gewerbliche Bauflächen“ darstellt. Hiervon werden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung insbesondere Industrie- und Gewerbeflächen erfasst. Bauliche Wohnnutzung kann hierunter hingegen **nicht** subsumiert werden.

- S. 4 der Begründung (Vorentwurf): Als Ziel der Planung hält die Entwurfsverfasserin Folgendes fest: *„Entwicklung von Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen südlich des Ems-Jade-Kanals“*. Der guten Ordnung halber weisen wir in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es neben den Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere auch um die Gewährleistung des städtebaulichen Bestandsschutzes der angestammten Gewerbe- und **Industrie**betriebe gehen sollte.
- S. 4 der Begründung (Vorentwurf): Im Hinblick auf den im westlichen Bereich angrenzenden B-Plan Nr. 40 wird in der Planbegründung (Vorentwurf) häufiger auf die 2. und 5. Änderung dieses Bebauungsplans Bezug genommen. Jüngst sind allerdings insbesondere auch die relevanten Änderungen Nr. 6 und 7 zum Bebauungsplan Nr. 40 rechtskräftig geworden.
- S. 9 f. der Begründung (Vorentwurf): Die Nutzungsbeschreibungen erweisen sich aus unserer Sicht teilweise als unvollständig und in ihrer Qualifizierung als fehlerhaft. So wird beispielsweise im Hinblick auf den Bereich B „Östliche Straßenseite Kettenstraße; nördliche Straßenseite Oldebrüggestraße“ (ggf. südliche Straßenseite gemeint?) als Nutzungsart „Wohnnutzung“ festgestellt. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass sich dort auch eine offenbar gewerbliche Apartmentvermietung „Kajüte – Apartment am Jadebusen“ sowie nördlich der Oldebrüggestraße u. a. die Hafenschule befindet. Bei beiden baulichen Nutzungen handelt es sich **nicht** um Wohnnutzung. Bzgl. einer Vermietung von

Ferienapartments ist dies durch BVerfG, Bes. v. 29.04.2022, 1 BvL 2/17, entsprechend festgestellt worden. Bezogen auf den Bereich E „Nördlicher Bereich Rüderstraße; Westlicher Bereich Admiral-Klatt-Straße“ wird neben Einzelhandel und „kleinerem“ Gewerbe auch Wohnnutzung mit dem Zusatz („u. a. Betriebsleitung“) als Nutzungsart festgestellt. An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei Betriebsleiterwohnungen nicht um freie, ungebundene bauliche Wohnnutzungen handelt, sondern um an einen Gewerbebetrieb angeknüpfte Wohnnutzung, die nach § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zugelassen werden kann. Mit freier baulicher Wohnnutzung hat dies hingegen nichts zu tun. Entsprechendes gilt auch für die Ausführungen der Planverfasserin zum Bereich H. Bezogen auf den Bereich G wird die Nutzungsart mit „Überwiegend Wohnnutzung“ beschrieben. Auch dies ist u. E. unzutreffend, da insofern wohl eher überwiegend von gewerblicher und schwergewerblicher Nutzung auszugehen ist. Wohnnutzung nimmt hier allenfalls einen sehr untergeordneten Anteil in Anspruch. Schließlich wird für den Bereich J „Jadeallee/Pumpwerkpark“ als Nutzung „Gemeinbedarf/Freizeitnutzung (Spiel/- Bolzplatz)“ ausgewiesen. Soweit dies hier nachvollzogen werden kann, befindet sich in dem genannten Bereich jedoch auch der „Pumpwerk-Club“ sowie die Location „Mittwochs am Pumpwerk“ als Veranstaltungsort. Insofern ist hier nicht nur von reinem Gemeinbedarf und von „Freizeitnutzungen“ auszugehen, sondern auch von gewerblichen Nutzungen im Bereich der Musik- und Unterhaltungsindustrie.

- S. 13 der Begründung (Vorentwurf): Unter dem Punkt **2.4.1 RAUMORDNUNG** wird in diesem Rahmen u. a. wie folgt ausgeführt:

„Durch die Entwicklung von Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten wird die Bestandsbebauung gesichert und der durchmischte Charakter des Quartiers erhalten werden. Gleichzeitig wird durch die Planung auf die sinkende Nachfrage nach Gewerbeflächen reagiert und durch die Entwicklung von Urbanen Gebieten eine höhere Flexibilität in der Nutzungsstruktur gewährleistet.“

Zu diesen Ausführungen ist Folgendes anzumerken: Soweit die Entwurfsverfasserin auf den Erhalt des „durchmischten Charakters des Quartiers“ Bezug nimmt, bleibt festzuhalten, dass eine relevante Durchmischung in der Ausgangslage weitgehend nicht zu erkennen ist. Im bisherigen Bestand bleibt vielmehr eine industrielle und gewerbliche Prägung des Quartiers

zu konstatieren. Eine städtebaulich seitens der Verwaltungsspitze der Stadt Wilhelmshaven gewünschte „Durchmischung“ des Quartiers mit umfangreicher baulicher Wohnnutzung soll vielmehr erst durch die aktuellen Bauleitplanungen gewillkürt herbeigeführt werden.

Auch die angeblich „sinkende Nachfrage nach Gewerbeflächen“ kann so nicht unkommentiert bleiben. Festzuhalten bleibt vielmehr, dass der Anlagenbetrieb unserer Mandantin derzeit am Standort Wilhelmshaven – soweit von der Stadt Wilhelmshaven zugelassen – auf Expansionskurs ist und westlich anknüpfend an den derzeitigen betrieblichen Bestand weitere Betriebsflächen angemietet werden sollen. Bezogen auf das Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven bliebe vielmehr eine gesunkene oder zumindest gesättigte Nachfrage nach Wohnraum festzustellen. Insofern muss auch den weitergehenden Ausführungen der Entwurfsverfasserin auf S. 26 der Begründung (Vorentwurf) widersprochen werden, wonach es „hafenaaffine Betriebe“ „nicht mehr im nennenswerten Umfang“ gebe und die Kaianlagen insofern „schon seit Jahren nicht mehr adäquat genutzt“ werden. [REDACTED]

[REDACTED]

(Schiffe).

- S. 26 der Begründung (Vorentwurf): Seitens der Entwurfsverfasserin finden sich hier folgende Ausführungen: „Im Wesentlichen gilt es, eine Neustrukturierung überholter Gewerbenutzungen zu höherwertigem modernen Gewerbe und Dienstleistungen zu vollziehen.“ Solche Ausführungen erweisen sich für anrainendes Bestandsgewerbe als – vorsichtig formuliert – „unvorteilhaft“. Da es doch angeblich ein wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung sein soll, auch die künftige Entwicklung (und den Bestand) bestehender Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfeld des Plangebiets und im Plangebiet selbst zu sichern, wäre hier eine gewerbe- und industriefreundlichere, ggf. klarstellende Formulierung wünschenswert.
- S. 28 der Begründung (Vorentwurf): Die Ausführungen zu Punkt **2.9 „Altlasten und sonstige Bodenbelastungen“** brechen vor den Ausführungen zu den „Verdachtsmomenten“ unvermittelt ab. Hier wird davon ausgegangen, dass entsprechende Ausführungen noch bis zur Offenlage der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt werden.

- S. 29 der Begründung (Vorentwurf): Hier ist nicht erkennbar, wie die Entwurfsverfasserin bezogen auf den Kampfmittelverdacht bzgl. der Fläche B zu der Empfehlung gelangt: „Kein Handlungsbedarf“.
- S. 30 der Begründung (Vorentwurf): Weiter oben unter I. wurde bereits ausgeführt, dass es unter Bezugnahme auf die Vorgaben des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebots gem. § 50 BImSchG erforderlich sein wird, das ausgewiesene Gewerbegebiet entlang der Straße am Handelshafen jedenfalls im Osten bündig bis zu der Deichstraße zu erweitern. Ansonsten fehlt es an der gebotenen Festsetzung eines geschlossenen Gewerberiegels entlang des Nordufers des Ems-Jade-Kanals.

Treffend wird seitens der Planverfasserin dargestellt, dass auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 228 „aus den im Bebauungsplan Nr. 40, 5. Änderung festgesetzten Gewerbegebieten an der Rüderstraße zum Teil Urbane Gebiete entwickelt“ werden. Entsprechendes gilt im Übrigen auch im Hinblick auf solche Gebietsteile des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 228, die bislang als faktische Gewerbegebiete gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO einzustufen wären. Durch die Darstellungen der Entwurfsverfasserin wird im Übrigen auch die enge Konnexität zwischen der kürzlich rechtskräftig gewordenen 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 und der nunmehrigen Planung bzgl. des Bebauungsplans Nr. 228 herausgestellt, die u. a. auch Gegenstand unseres gesonderten Rügeschreibens zu der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40 ist.

Als unzutreffend erweist sich auch die weitergehende Behauptung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228 (Vorentwurf), dass die Festsetzung von Urbanen Gebieten „keine Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe“ habe, „da in dieser neuen Baugebietskategorie Gewerbebetriebe weiterhin zulässig“ seien. Ganz konkrete Auswirkungen zeigen sich beispielsweise mit Blick auf die in Urbanen Gebieten im Abgleich mit Gewerbegebieten deutlich geringeren Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtbereich gem. Nr. 6.1 TA Lärm unter den dortigen Buchstaben b) und c).

Jedenfalls als unpräzise erweisen sich auch folgende Ausführungen der Entwurfsverfasserin:

*„Somit ermöglichen Urbane Gebiete eine **stärkere Durchmischung** von Wohn-, Arbeits-, Versorgungs-, Bildungs-, Kultur- und Sportnutzungen“.*

Soweit insofern auf das fehlende Gebot einer Nutzungsmischung in MU-Gebieten Bezug genommen wird, bleibt darauf zu verweisen, dass eine Nutzungsmischung in Mischgebieten – die vorliegend allerdings auch von unserer Mandantin erst recht nicht gewünscht werden – höher ist als bei Urbanen Gebieten, da in Urbanen Gebieten gerade auch ein geringerer Anteil einer der beiden Nutzungsarten möglich ist.

- S. 32 der Begründung (Vorentwurf): Unter Punkt **3.5.1 VERKEHRSLÄRM** wird im Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228 wie folgt ausgeführt:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 8 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A) überschritten. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“

Diese Ausführungen belegen, dass die auf die Ausweitung der baulichen Wohnnutzung (MU-Gebiete) abzielende Bauleitplanung als in jeder Hinsicht schallimmissionsschutzrechtlich höchst sensibel einzustufen ist, da nicht nur Konflikte mit den umliegenden Industrie- und Gewerbebetrieben zu bewältigen sind, sondern auch angesichts des maßgeblichen Verkehrslärms eine äußerst konfliktträchtige immissionsschutzrechtliche Ausgangslage festzustellen ist, die eher für eine ergänzend auf Gewerbe und Industrie ausgerichtete Bauleitplanung sprechen würde.

- S. 33 der Begründung (Vorentwurf): Hier wird seitens der Entwurfsverfasserin wie folgt formuliert:

„Durch die gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes betragen die Beurteilungspegel [...]

- *bis zu 62 dB(A) tags und 41 dB(A) in der lautesten Nachtstunde (Berücksichtigung [REDACTED] Planung) überschritten.*

*Die Immissionsrichtwerte werden somit tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten **eingehalten**.“*

Diese Ausführungen erweisen sich als unverständlich. Hier bedarf es der Klarstellung, ob und – wenn ja – welche Immissionsrichtwerte überschritten oder eingehalten werden.

- S. 33 der Begründung (Vorentwurf): Die Entwurfsverfasserin gelangt zu der Schlussfolgerung, dass passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich seien, da „aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der baulichen Situation teilweise nicht umgesetzt werden können“. Hier bleibt darauf hinzuweisen, dass passive Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktregulierung bzgl. gewerblicher Schallimmissionen nur eingeschränkt in Betracht kommen. Eine weitergehende Überprüfung dieses Punktes wird ausdrücklich einer nähergehenden schalltechnischen Beurteilung durch einen seitens unserer Mandantin zu beauftragenden Schallgutachter im weiteren Verfahren vorbehalten.
- S. 35 der Begründung (Vorentwurf): Hier wird ausgeführt, dass eine entsprechende, zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktentschärfung vorgesehene Verglasung von Außenwohnbereichen „nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden“ dürfe. Aus unserer Sicht wäre die betreffende Situation jedoch dann wiederum mit „öffenbaren Fenstern“ von schutzbedürftigen Räumen vergleichbar, sodass im Falle einer tatsächlichen Öffenbarkeit der Verglasungen ein neuer schutzbedürftiger Raum entstehen könnte, weshalb sodann in der Folge wiederum eine Lärmimmissionsmessung 0,5 m vor der Öffnung erfolgen müsste. Dieser Punkt bleibt indes noch ausdrücklich einer weitergehenden schallimmissionsschutzrechtlichen und -technischen Prüfung vorbehalten.

III. Zum Vorentwurf einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 228

Den Planunterlagen zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 ist eine Vorentwurfs- bzw. Entwurfsfassung einer auf den 09.06.2024 datierenden Schalltechnischen Untersuchung aus dem Hause HeWes Umweltakustik GmbH, Gutachterin Frau Dipl.-Geogr. Heike Wessels, beigelegt.

Sobald die vorliegende Entwurfsfassung dieser Schalltechnischen Untersuchung abschließend bearbeitet, in finaler Fassung vorgelegt und den Beteiligten zugänglich gemacht wird, beabsichtigt unsere Mandantin eine entsprechende Überprüfung der schallgutachterlichen Annahmen durch einen unternehmensseitig zu beauftragenden zweiten Schallgutachter, um die Belastbarkeit und

Plausibilität der Schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen.

Positiv ist vorab aufgefallen, dass im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung aus dem Hause HeWes Umwelttechnik GmbH offenbar beide relevanten Betriebssituationen des Anlagenbetriebs unserer Mandantin betrachtet worden sind, namentlich der derzeit genehmigte Bestand und die bereits seit längerer Zeit in Gestalt eines Änderungsgenehmigungsantrags nach § 16 BImSchG konkretisierte kurzfristig zu realisierende, weitergehende Planung. Die betreffende immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Änderungsvorhabens (Ausbauphase 2) hängt derzeit noch von der gemeindlichen Zustimmung der Stadt Wilhelmshaven ab, die offenbar an die weiteren Entwicklungen im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung geknüpft worden ist.

Ausdrücklich vorbehalten einer weiteren fachgutachterlichen Zweitprüfung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung bleibt bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu der Entwurfsfassung der Schalltechnischen Untersuchung Folgendes anzumerken:

- Durch den Inhalt der Schalltechnischen Untersuchung wird eindeutig belegt, dass die Stadt Wilhelmshaven positive Kenntnis von der konkreten Anpassungs- und Ausbauplanung des Anlagenbetriebs unserer Mandantin hat. Auch ist ihr bekannt, dass derzeit beabsichtigt ist, zusätzlich zum derzeitigen Umgriff des Anlagenbetriebs weitere 10.000 m² Fläche von einer städtischen Tochtergesellschaft der Stadt Wilhelmshaven (SWWV) anzumieten, um ihre abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten auch auf die betreffenden neuen Mietflächen ausweiten zu können. [REDACTED]

- Es bleibt herauszustellen, dass die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis gelangt, dass bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 228 verschiedene Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, die zum einen durch Verkehrslärm (Straßenverkehr), zum anderen durch Gewerbelärm innerhalb des Plangebiets bedingt werden. Im Rahmen einer isolierten Betrachtung der Gewerbeschallquellen außerhalb des Plangebiets unter besonderer Berücksichtigung des Anlagenbetriebs unserer

Mandantin in seinem Bestand und im aktuellen Planungszustand gelangt die Schallgutachterin zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch zur lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Dieser Befund scheint prima facie erfreulich zu sein. Zu beachten bleibt allerdings, dass eine isolierte Betrachtung von Gewerbelärm außerhalb und innerhalb des betreffenden Plangebiets **keinen** Anknüpfungspunkt im Gesetz bzw. im Rahmen der TA Lärm findet. Maßgeblich kommt es vielmehr auf die Summe aller auf die relevanten Immissionsorte einwirkenden Schallpegel mit der Provenienz Gewerbe/Industrie an, sodass es letzten Endes nicht entscheidend ist, ob entsprechende Schallkonflikte gegenüber schutzbedürftigen Räumen durch Gewerbebetriebe im Plangebiet selbst oder durch extern belegene Gewerbebetriebe – isoliert betrachtet – begründet werden. Entscheidend ist vielmehr der gewerbliche Summenpegel am jeweiligen Immissionsort. Werden durch eine entsprechende Planung insofern die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA Lärm nicht eingehalten, steht zu besorgen, dass alle auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Gewerbebetriebe mit nachträglichen Anordnungen nach § 17 BImSchG zu rechnen haben, womit erhebliche Beeinträchtigungen des jeweiligen Anlagenbetriebs – bis hin zu seiner Existenzgefährdung am Standort – einhergehen können. Dieser Befund kommt bislang in der Schalltechnischen Untersuchung nicht in hinreichender Weise zum Ausdruck und bedarf daher einer entsprechend ergänzenden Ausarbeitung.

- Bezogen auf die in der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anerkannten Leitprinzipien für die Bemessung der Gefahr einer Gesundheitsgefährdung gelangt die Schallgutachterin zu dem Ergebnis, dass der „Summenpegel aus Straßenverkehr und gewerblichen Nutzungen“ „tags bis zu 69,0 dB(A) und nachts bis zu 61,0 dB(A) an dem Gebäude Weserstr. 136a“ betrage. Eine bauliche Wohnnutzung könne angesichts dieses Befundes „noch als vertretbar erscheinen“ (siehe S. 22 der Schalltechnischen Untersuchung). Derzeit kann noch nicht beurteilt werden, ob ggf. bestimmte Schallquellen durch die Schallgutachterin womöglich unterschätzt worden sind. Eine entsprechende Überprüfung bliebe insofern der Expertise eines schalltechnischen Zweitgutachters vorbehalten. Sollte dies allerdings der Fall sein, wird

ohne Weiteres ersichtlich, dass sodann die Vertretbarkeitsschwelle für eine bauliche Wohnnutzung überschritten sein könnte und die bauleitplanerische Konzeption ggf. anzupassen wäre.

- Mit dem Ziel einer Bewältigung der aus dem Straßenverkehr resultierenden schallimmissionsschutzrechtlichen Konflikte werden seitens der Schallgutachterin auf S. 22 der Schalltechnischen Untersuchung u. a. Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe vorgeschlagen. Dies betrifft insbesondere „eine geeignete Baukörper- und Grundrissgestaltung“. Die betreffenden Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe beziehen sich allerdings – logischerweise – lediglich auf die Errichtung neuer Wohngebäude bzw. die bauliche Anpassung des Bestands. Für den unveränderten baulichen Bestand kommt hingegen eine entsprechende Konfliktregulierung auf dieser Basis nicht in Betracht. Unklar bleibt indes, in welchem Umfang durch diesen Vorschlag der Schallgutachterin erkannte immissionsschutzrechtliche Konflikte überhaupt behoben oder zumindest mitigiert werden können. Hierzu bedarf es ergänzender gutachterlicher Darlegungen, damit sich die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen insofern als belastbar erweisen können.
- Auf S. 23 der Schalltechnischen Untersuchung werden mögliche Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche thematisiert. U. a. wird in diesem Rahmen dargestellt, dass insofern beispielsweise an eine „Verglasung der Balkone oder die Errichtung eines Wintergartens“ zu denken wäre. Gerade bei der Errichtung eines Wintergartens bleibt allerdings zu beachten, dass – soweit eine Errichtung baurechtlich überhaupt zulässig ist – hierdurch neue schutzbedürftige Räume i. S. d. Nr. A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm i. V. m. den Vorgaben der DIN 4109, Ausgabe November 1989, entstehen können. Eine Betrachtung weiterer relevanter Außenwohnflächen, wie zum Beispiel gerade im Sommer gerne bis in die späten Abendstunden genutzter Gärten, erfolgt seitens der Schalltechnischen Untersuchung hingegen nicht, obwohl sie geboten wäre.
- Auch auf S. 24 der Schalltechnischen Untersuchung werden multiple Schallimmissionskonflikte zwischen schutzbedürftigen baulichen Nutzungen und gewerblichen Nutzungen herausgearbeitet. Vorbehaltlich einer detaillierten Analyse

durch einen zweiten Schallgutachter ist auch hier darauf hinzuweisen, dass eine Regulierung von gewerblich basierten Schallimmissionskonflikten durch passive Schallschutzmaßnahmen, etwa die Vorsehung von offenbaren Schallschutzfenstern, anders als zur Regulierung von verkehrsbedingten Schallimmissionskonflikten nicht anerkannt ist. Dies wird im Gutachten teilweise treffend dargestellt, wenn ausgeführt wird, dass „öffenbare Schallschutzfenster [...] nicht verwendet werden“ können. Soweit dann jedoch eine Verglasung etwaiger Loggien und Terrassen vorgeschlagen wird, kann hier nicht erkannt werden, auf welche Anordnung im Gesetz oder im Zuge der TA Lärm der Vorschlag gestützt werden könnte, dass eine Verglasung „nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden“ darf. Nach hier vertretener Ansicht dürfte es vielmehr darauf ankommen, dass die entsprechenden Verglasungen bzw. Fenster überhaupt nicht zu öffnen sind, da nur in diesem Falle sicher vermieden werden kann, dass insofern ein schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm entsteht, der als relevanter Immissionsort zu berücksichtigen wäre.

- Auf S. 26 der Schalltechnischen Untersuchung (Abs. 1) brechen die Ausführungen mitten im Satz ab („Die ausführliche Ergebnistabelle befindet sich“). Hier bedarf es einer entsprechenden Vervollständigung.
- Auf S. 36 (Anlage 10) wird dargestellt, dass die Firma Thiele & Fendel (ehemals) jetzt zu der Firma Protos gehöre. Die Schallgutachterin gibt an, die bisherigen Ansätze übernommen zu haben, da der Betreiber wohl nicht erreicht werden konnte. Hier bestehen erhebliche Zweifel, ob sich die herangezogenen Ansätze zum jetzigen Zeitpunkt noch als belastbar erweisen. Die Schalltechnische Untersuchung erweist sich insofern (noch) als defizitär. Eine Nacherkundigung und ggf. Berücksichtigung in den gutachterlichen Berechnungen ist zu veranlassen.

C. Fazit

Nach alledem bleibt namens und in Vollmacht unserer Mandantin festzuhalten, dass es zunächst ausdrücklich begrüßt wird, dass die Bauleitplanung für den als erforderlich erachteten Bebauungsplan Nr. 228 nunmehr vorangetrieben wird.

Deutlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken begegnet hingegen die nach dem derzeitigen Entwurfsstand des Bebauungsplans Nr. 228 mangelnde hinreichende räumliche Ausdehnung des sog. „Gewerberiegels“ entlang des Nordufers des Ems-Jade-Kanals. Textliche Festsetzungen zur Bauleitplanung sind bislang noch nicht vorgeschlagen worden. Diesbzgl. wird darauf zu achten sein, dass im Rahmen der Textlichen Festsetzungen sichergestellt wird, dass etwaig neu zu errichtende bauliche Wohnnutzung oder die Nutzung solcher schutzbedürftigen Räume, denen ein höheres schalltechnisches Schutzniveau als Gewerbegebieten nach Maßgabe der Nr. 6.1 TA Lärm zugewiesen ist, erst aufgenommen bzw. verwirklicht werden dürfen, wenn der insofern schallimmissionsschutztechnisch abschirmende „Gewerberiegel“ in ausreichender Mindesthöhe errichtet worden ist.

Die in Entwurfsfassung vorliegende Schalltechnische Untersuchung wird – sobald eine finalisierte Fassung vorliegt – einem von unserer Mandantin zu beauftragenden schalltechnischen Zweitgutachter zur Überprüfung zugeleitet werden. Diesbezüglich und zu der weiter zu konkretisierenden Bauleitplanung bleibt ausdrücklich weitergehender Vortrag im laufenden Bauleitplanverfahren – spätestens im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB – vorbehalten.

Gerne stehen wir gemeinsam mit unserer Mandantin auch zwischenzeitlich für weitere Abstimmungen zu Ihrer Verfügung, um die bereits identifizierten Problempunkte möglichst einer einvernehmlichen Ausgestaltung zuzuführen.

