

209. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Nordstadt / "ehemaliger Hauptgüterbahnhof"

Bisher vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind neben dem Planentwurf und der Begründung auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

In diesem Sinne umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange liegt seitens der Region Hannover, des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes sowie der Deutschen Bahn vor. Sie wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.08.2014 bis 18.09.2014 abgegeben.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.10. bis 01.12.2014 liegt als umweltrelevante Stellungnahme die Äußerung der Fa. Continental vor.

Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Region Hannover
(Stellungnahme vom 18.09.2014)

"Bodenschutz

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben ist das Areal des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs Hannover umfänglich untersucht und auf mögliche Risiken in Hinblick auf die geplante Umnutzung der Fläche abgeprüft worden. Es liegen hierzu folgende Ergebnisse vor:

- 1. Keine Überschreitung der Bodenwerte der Bauleitplanung Gewerbe.*
- 2. In den Rampenfüllungen sind PAK-Werte bis DKI ermittelt worden.*
- 3. Im Bereich der Güterhalle gibt es keine Herbizid-Beeinträchtigung.*
- 4. Herbizid-Beeinträchtigung bis DK II sind unterhalb der ehem. Gleisharfe festgestellt worden.*
- 5. Das Grundwasser ist auf dem Gelände des Hgbf diffus mit PSBM belastet, max. 10,25 µg/l (> 90% Ethidimuron). Der Grundwasserschaden wird von den Brunnen der Conti abgefangen.*
- 6. Eine Gefährdung des Wirkungspfad des Boden-Mensch entsteht aus dem PSBM-Schaden nicht.*
- 7. Die PSBM-Belastung des Grundwassers auf dem Grundstück wird im Rahmen eines Grundwassermonitorings überwacht.*

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse ist am 11.09.2014 mit Vertretern der Region Hannover (36.08/36.06), der LHH (67.12/61.11), der Deutsche Bahn AG DB Immobilien, M&P Geonova und Aurelis Real Estate GmbH über die Rahmenbedingungen eines Bodenmanagementkonzept für die Fläche beraten worden.

Seitens der LHH ist dabei ausgeführt worden, dass im Bereich des Hgbf vermutlich aus Schallschutzgründen keine Wohnnutzung zu realisieren ist. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung führt zu einer 100%igen Versiegelung.

Nach M&P Geonova sind im Bereich der Planungsfläche umfangreiche Bodenbewegungen für die Gründungsarbeiten sowie ggf. für die Kampfmittelfreigabe zu erwarten, die einen erheblichen Anfall an Bodenmaterial (Abfall) - bedingt durch die festgestellten Belastungen durch PSBM im Feststoff und Eluat - zur Folge hätten.

M&P Geonova verweist darauf, dass durch ein gezieltes, abgestimmtes Bodenmanagement-Konzept und die Aufarbeitung des Materials auf der Fläche die Ausschleusung von Bodenabfall minimiert werden kann, wenn für den Umgang des mit Herbizid stärker belasteten Materials höhere Einbauwerte auf dem Standort toleriert werden könnten. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover kann im Rahmen eines zu erstellenden Sanierungsplanes eine Verschiebung der Einbauwerte zugelassen werden, weil hierdurch sich die Qualität der Fläche nicht verschlechtern würde und durch die entstehende Versiegelung sogar positive Effekte auf die bestehende Grundwasserverunreinigung zu erwarten seien. Diese Auffassung wird von der Unteren Abfallbehörde der Region Hannover geteilt. Die abweichenden Einbauwerte für Herbizide sollen im Rahmen eines zu erstellenden Sanierungsplanes für das Plangebiet festgeschrieben werden.

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegenüber dem Planvorhaben keine Bedenken, wenn für das Areal des Hauptgüterbahnhofs ein Sanierungsplan aufgestellt wird, in dem der bodenschutz- und abfallrechtliche Umgang mit dem Herbizid belasteten Boden dargestellt wird.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover
(Stellungnahme vom 09.09.2014)

"... gegen die geplante 209. Änderung des Flächennutzungsplanes Hannover bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes folgende Bedenken:

aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Industriestandort 'Conti' sollte von der Planung einer möglichen Wohnnutzung Abstand genommen werden."

Deutsche Bahn AG / DB Immobilien
(Stellungnahme vom 16.09.2014)

"In unmittelbarer Nachbarschaft verlaufen unsere planfestgestellten Eisenbahnstrecken Hannover - Hamm, Hannover - Seelze und Hannover - Celle. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.).

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Planungsträger oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen."

Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Fa. Continental (ContiTech Antriebssysteme GmbH)
(Stellungnahme vom 26.11.2014)

" ... vielen Dank für Ihr Schreiben vom 13. August 2014, mit dem Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB im Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1714 (ehemaliger Hauptgüterbahnhof) und das 209. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover (Bereich Nordstadt / ehemaliger Hauptgüterbahnhof) Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

...

Nach unserer Einschätzung stehen der Bauleitplanung grundsätzlich keine Belange entgegen mit Ausnahme der teilweise zur Wohnnutzung vorgesehen Bereiche zwischen der geplanten Postzustellbasis im Norden und den verbleibenden Teilen der Güterhalle im Süden des Plangebiets. Insbesondere einer Wohnnutzung in diesem Bereich stehen erhebliche Bedenken entgegen. Dies gilt generell für jede Wohnnutzung in dem Plangebiet - unabhängig von dem Umstand, ob es sich um ein Wohngebiet, ein Mischgebiet oder eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Gewerbegebiet handelt. Bedenken bestehen auch gegen gewerbliche Nutzungen, soweit keine hinreichende planungsrechtliche Vorsorge getroffen wird, dass die entsprechenden Immissionen hinzunehmen sind, soweit diese durch den Produktionsstandort Philipsbornstraße 1 (Werk Vahrenwald) verursacht sind, denn das Werk Vahrenwald ist bereits seit vielen Jahrzehnten - trotz ständiger Investitionen in Filter-, Dämm- und Umweltschutztechnologie - ein emittierender Industriebetrieb. Es ist daher ein **berechtigtes Interesse**, dass **Nachbarschaftsbelästigungen** schon im Ansatz **vermieden** werden. Die Bauleitplanung darf daher auch keine Situation hervorrufen, in der es zu Betriebseinschränkungen zum Schutz einer heranrückenden Wohnbebauung oder einer sonstigen mit Industriegebietstypischen Nutzungen unverträglichen Nutzungsart (auch gewerblicher Art) kommen könnte. Ähnliches ergibt sich aufgrund des **Trennungsgrundsatzes** im Sinne des § 50 BImSchG. Hiernach sind Gebiete mit Wohnnutzung oder sonstige schutzwürdige Nutzungsarten anderen Gebieten so zuzuordnen, dass möglichst keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet oder die sonstigen schutzwürdigen Gebietsarten zu befürchten sind. Unverträgliche Nutzungen sind im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einander zweckmäßig zuzuordnen. Schließlich **widersprüche** insbesondere eine Wohnnutzung in dieser Lage den Anforderungen an **gesunde Wohnverhältnisse**, da der entsprechende Bereich - unabhängig vom ContiTech-Werk - vollständig von gewerblich genutzten Bereichen mit unterschiedlich intensiv emittierenden Betrieben umgeben wäre und zudem unmittelbar an eine hoch frequentierte Bahntrasse angrenzt.

I. Zum Hintergrund

1. Der Produktionsstandort Philipsbornstraße 1 (Werk Vahrenwald) wird bereits seit über 100 Jahren durch Continental betrieben. Das Baugebiet, in dem sich das Betriebsgelände befindet, wird begrenzt durch die Kopernikusstraße in nördlicher Richtung, die Philipsbornstraße auf der östlichen Seite und durch die angrenzende Bahntrasse in westlicher Richtung. Für den Bereich unseres Betriebsgeländes existiert kein Bebauungsplan. Das Baugebiet hat jedoch faktisch den Charakter eines Industriegebietes im Sinne von § 9 BauNVO. Auf dem Gelände sind rund 1.600 Mitarbeiter beschäftigt. In dem Industriebetrieb wird während des ganzen Jahres rund um die Uhr produziert. Aktuell stellen wir dort verschiedene Zulieferprodukte (u.a. Luftfedersysteme, Keil-/Zahnriemen) insbesondere für die Automobilindustrie her. Auf dem Gelände befindet sich eine Vielzahl immissionsrechtlich genehmigter Anlagen. Dies sind Vulkanisationsanlagen, ein Kraftwerk zur Erzeugung von Strom (geplant) und Dampf und eine Oberflächenbehandlungsanlage (Streichmaschinen). Auf den Dächern der Betriebsgebäude sind viele Exhaustoren installiert. Vor den Lagergebäuden auf dem Betriebshof werden die Produkte mit Gabelstaplern verladen. Mit dem Betrieb sind zwangsläufig **produktionsbedingte Emissionen** (Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche) verbunden. Die Einwirkungen auf die Umgebungsbebauung des Werksgeländes variieren naturgemäß abhängig von der Wetterlage und der konkreten Windrichtung. Anlieger unseres Werksgeländes sind seit Jahrzehnten mit dieser Situation vertraut. Ebenso lange setzt Continental auf einen intensiven Dialog mit den Anliegern. Es ist nicht sicher, dass bei einer neuen Wohnbebauung die gelebte nachbarschaftliche Partnerschaft neu entstehen würde.

2. In der Vergangenheit ist es wiederholt zu Erweiterungen der entsprechenden Anlagen gekommen, um diese an die aktuellen Produktionsanforderungen anzupassen. Auch für die Zukunft ist zu erwarten, dass derartige Erweiterungsmaßnahmen erfolgen werden. Aktuell wird die Erweiterung der Energierzeugungsanlage umgesetzt. Die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde bereits durchgeführt. Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover kam zu dem Ergebnis, dass keine förmliche Umweltprüfung erforderlich ist (Az. H060005602-118 vom 11.06.2014). Es wird nun das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren durchgeführt.
3. Der aktuelle Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 1714 sieht vor, die alte Güterbahnhofshalle bis maximal zur Achse 12 abzureißen und im Übrigen bis zum Südkopf zu erhalten und den Bestand zu sichern. Neben der bereits bestehenden Postzustellbasis für Briefe im südlichen Teil soll die verbleibende Güterbahnhofshalle für weitere gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Auch Großhandels- und Einzelhandelsnutzungen sind nach dem Planentwurf zulässig. Der übrige Teil des Plangebiets nördlich des zu erhaltenden Teils der ehemaligen Güterbahnhofshalle soll überwiegend gewerblich genutzt werden. Auf rund 17.000 m² der Fläche ist eine weitere neue Postzustellbasis für Pakete vorgesehen. Auch die nördliche Spitze des Plangebiets soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Entlang der neuen Postzustellbasis und dem Restbestand der Güterbahnhofshalle wird eine Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung vorbeigeführt. Westlich von dieser neuen Erschließungsstraße sind **gewerbliche oder mischgebietstypische Nutzungen** geplant. Schließlich soll zwischen der geplanten Postzustellbasis und dem verbleibenden Teil der Güterhalle entweder eine **Wohn- oder eine Mischgebietsnutzung** entstehen, wobei dies unter dem Vorbehalt der Überprüfung der tatsächlichen Gegebenheiten und der Immissionssituation steht.
4. Dementsprechend sieht der Entwurf zum 209. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover - Bereich Nordstadt / ehemaliger Hauptgüterbahnhof eine Darstellung des Plangebiets als gewerbliche Baufläche vor mit Ausnahme des Bereich zwischen der geplanten neuen Postzustellbasis für Pakete im Nordteil des Plangebiets und dem verbleibenden Teil der Güterhalle. Für diesen Teil ist eine **gemischte Baufläche** dargestellt.

II. Belange gegen eine Ausweisung/Zulassung von Wohnnutzungen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes - und ebenso eines Flächennutzungsplanes - gehört es zu den zu berücksichtigenden Belangen, die unbeschränkte Fortführung bereits rechtmäßig bestehender Nutzungsarten in der Umgebung möglichst sicherzustellen. In der Nachbarschaft rechtmäßigerweise vorhandene und emittierende Betriebe sind vor einschränkenden Anforderungen an ihre Betriebsführung zum Schutz der aufgrund der planerischen Ausweisung heranrückenden Wohnbebauung oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungsarten zu sichern. Mit diesen Grundsätzen ist die Ausweisung einer Wohnnutzung in dem Plangebiet unvereinbar. Und auch hinsichtlich der gewerblichen Nutzung ist hinreichende Vorsorge zu treffen, dass die vom Werk Vahrenwald ausgehenden Immissionen hinzunehmen sind. (1). Eine Wohnnutzung widerspricht zudem dem Trennungsgrundsatz, wie er in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommt - dies gilt auch für gewerbliche Nutzungen, wenn die Duldung der bestehenden Immissionssituation nicht sichergestellt ist (2). Schließlich stehen angesichts der örtlichen Verhältnisse einer Ausweisung von Wohnnutzungen die bauplanungsrechtlich erheblichen Belange entgegen, wonach gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sind (3).

1. Schutz emittierender Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen

- a. In der Rechtsprechung ist das **erhebliche Gewicht und die Bedeutung der Interessen** eines in der Nachbarschaft rechtmäßigerweise **vorhandenen emittierenden Betriebes** allgemein anerkannt, vor einschränkenden Anforderungen an die Betriebsführung gesichert zu bleiben, die zum Schutz einer heranrückenden Wohnbebauung oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungsarten bei einer planerischen Neuausweisung veranlasst sein könnte. (vgl. BVerwGE 45, 309 [327]; 59, 87 [101]; NVwZ 1991, 980 [981]; st. Rspr.). Das gilt unabhängig davon, ob der emittierende Betrieb innerhalb oder außerhalb des Plangebiets liegt. Um solche **Nutzungskonflikte zu vermeiden**, muss die Abwägung der erheblichen Belange in der vorliegenden Konstellation zu dem Ergebnis führen, dass in dem neuen Plangebiet keine Wohnnutzung ausgewiesen werden kann.

- b. Die Lage des Continental-Werkes Vahrenwald zwischen Kopernikusstraße, Philipsbornstraße und der Bahntrasse ist gekennzeichnet durch typische Merkmale eines Industriegebiets im Sinne von § 9 BauNVO. In diesem - unbeplanten - Baugebiet bestehen lediglich emittierende Betriebsstätten, Lagergebäude sowie dazugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Wesentliche Teile der Betriebsstätten verlaufen unmittelbar entlang der östlichen Seite der Bahntrasse, an die unmittelbar westlich das neue Plangebiet angrenzt. In diesen Betriebsgebäuden befinden sich wesentliche Teile der genannten **immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen** zur Energieerzeugung, zur Vulkanisation und zur Oberflächenbehandlung. Mit dem Betrieb dieser Anlagen sind zwangsläufig Emissionen verbunden, die insbesondere auch über den gesamten Verlauf der Betriebsgebäude entlang der Bahntrasse in Richtung des neuen Plangebiets abstrahlen. Hinzukommt der Verladelärm auf dem Betriebshof. Zwar wird bereits durch entsprechende organisatorische und bauliche Maßnahmen darauf hingewirkt, die Verbreitung von Emissionen möglichst zu begrenzen, dennoch lässt sich eine **Belastung der Umgebung durch Lärm, Staub, Luftschadstoffe und Gerüche** nicht vollständig verhindern. Zu berücksichtigen ist ferner, dass auch weiterhin - wie bereits in der Vergangenheit - potentielle Erweiterungsmaßnahmen umgesetzt werden. Konkret ist aktuell die Umsetzung einer Erweiterung der Energieerzeugungsanlage begonnen worden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen ist damit zu rechnen, dass auch zukünftig die Betriebsstätten entsprechend technisch ausgebaut werden. Mit dieser rechtmäßigerweise vorhandenen emittierenden Nutzungsweise des Werksgeländes Vahrenwald wäre die planerische Ausweisung einer schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht abwägungsfehlerfrei zu vereinbaren. Dies gilt auch für gewerbliche Nutzungen, wenn nicht sichergestellt ist, dass die bestehende Immissionsituation hinzunehmen ist. Die Vermeidung potentieller Betriebseinschränkungen zum Schutz einer heranrückenden Wohnbebauung und anderen schutzbedürftigen Nutzungsarten ist insofern ein schutzwürdiges und für die Abwägung erhebliches Interesse. Besonders bei Lärm unterscheiden sich die im Industriegebiet zulässigen Immissionsrichtwerte (70 dB(A) - und damit auch die zugelassenen Emissionen) erheblich von den Immissionsrichtwerten eines Gewerbegebiets (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts). Das führt zwangsläufig zu Konflikten, die planerisch im Ansatz zu unterbinden sind.
- c. In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass auf der Bahntrasse zwischen dem Werksgelände Vahrenwald und dem neuen Plangebiet ein erhebliches Aufkommen an Zugverkehr besteht, mit dem **zusätzliche beachtliche Emissionen** verbunden sind. Damit wirken auf die potentiellen Bereiche mit Wohnbebauung in dem neuen Plangebiet vielfältige Immissionen ein, die ihren Ursprung u. a. auf dem Werksgelände Vahrenwald und in besonderem Maße auch von der Bahnstrecke haben. Die dadurch bedingten **Summierungseffekte** hinsichtlich der Immissionsbelastung könnten dazu führen, dass die für die Wohnbebauung maßgeblichen Schwellenwerte nicht mehr einzuhalten sind. Sollten deshalb künftig Betriebsbeschränkungen für das Werk Vahrenwald veranlasst werden, wäre dies für den Betriebsstandort perspektivisch eine nicht tragbare Entwicklung. Aufgrund des Betriebes der Anlagen auf dem Werksgelände Vahrenwald ergeben sich damit erhebliche Belange, die gegen eine Zulassung von Wohnnutzung in dem neuen Plangebiet sprechen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnnutzung in einem Wohngebiet, einem Mischgebiet oder ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zugelassen wird.

2. Beachtung des Trennungsgrundsatzes

- a. Vergleichbares ergibt sich aus dem allgemeinen Trennungsgrundsatz, wie er in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommt. Eine Bauleitplanung ist demnach regelmäßig verfehlt, wenn sie unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG dem Wohnen dienende Gebiete oder sonstige schutzbedürftige Nutzungsarten anderen Gebieten so zuordnet, dass **schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete** nicht so weit wie möglich **vermieden** werden (vgl. nur BVerwG, NVwZ-RR 2002, 329, st. Rspr.). Es ist ein 'elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung', 'dass Wohngebiete und die nach ihrem Wesen umgebungsbelastenden Industriegebiete möglichst nicht nebeneinander liegen sollten' (BVerwGE 45, 309 [327]). Anders als bei einer vorhandenen Gemengelage mit konflikträchtigen Nutzungen dürfen die Planungsträger nicht ohne zwingenden Grund in einen Bereich mit bereits erhöhtem Emissionspotential eine Wohnbebauung oder sonstige schutzbedürftige Nutzungsarten zulassen und damit vermeidbares Konfliktpotential schaffen. Insofern sind unverträgliche Nutzungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aneinander zweckmäßig zuzuordnen. Dies gilt auch für das Plangebiet des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs.

- b. Die für die **Wohnnutzung** potentiell vorgesehenen Bereiche sind letztlich **von allen Seiten durch eine gewerbliche Nutzung umgeben** und folglich auch von allen Seiten potentiell einer erheblichen Immissionsbelastung ausgesetzt. Dies gilt nicht nur in östlicher Richtung aufgrund der Bahntrasse und der Betriebsbereiche auf dem Werksgelände Vahrenwald. Auch das Plangebiet selbst sieht sowohl nördlich als auch südlich des Planstreifens für potentielle Wohnnutzung eine gewerbliche Nutzung vor, die auf beiden Seiten zum einen durch eine Postzustellbasis für Briefe und zum anderen durch eine Postzustellbasis für Pakete der Deutschen Post AG verwirklicht werden soll. Ferner sollen noch weitere emittierende Betriebe hinzutreten wie möglicherweise durch Ansiedlung eines Großhandels und weiterer Nutzungen aus dem Dienstleistungsgewerbe. Und schließlich soll auch auf der Westseite jenseits der geplanten Erschließungsstraße eine Gewerbe- oder Mischgebiet ausgewiesen werden, für das sich nichts anderes ergibt. Hinzu kommt die Tatsache, dass entlang des Weidendamms bereits aktuell gewerbliche Nutzungen vorherrschen und erst jenseits des Weidendamms in Westrichtung überhaupt erste Wohnnutzungen beginnen. Im Ergebnis würde damit eine Wohnnutzung innerhalb des neuen Plangebietes vollständig von Gebieten mit emittierenden gewerblichen Nutzungen 'eingekesselt' und umgeben. Erst recht besteht eine solche Situation für eine in den vorgesehenen Gewerbegebieten ggf. ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung. Als weiterer Emissionsherd kommt noch die auf der Ostseite des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke hinzu. Mit den Vorgaben des Trennungsgrundsatzes ist eine solche städtebauliche Situation nicht zu vereinbaren.
- c. Und auch für die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets gilt, dass potentielle Nutzungskonflikte bereits im Ausgangspunkt zu vermeiden sind. Insofern ist für die gewerblichen Nutzungsarten entsprechende planerische Vorsorge zu treffen, damit die vorherrschende Immissionssituation auch zukünftig in dem neuen Plangebiet hinzunehmen ist.

3. Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse

Schließlich wäre die Zulassung einer Wohnnutzung (sei es in einem Wohngebiet, in einem Mischgebiet oder als ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Gewerbegebiet) mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht zu vereinbaren. Eine Wohnnutzung würde bewusst in eine Situation mit erheblicher Immissionsbelastung hineingeplant, in der von allen umgebenden Seiten bereits bestehende oder mit der neuen Planung vorgesehene emissionsträchtige Nutzungen bestehen. Angesichts der kleinräumigen Ausmaße des für die Wohnnutzung potentiell vorgesehenen Bereichs überlagern sich voraussichtlich sogar die unterschiedlichen Immissionen aus den verschiedenen Richtungen. **Gesunde Wohnverhältnisse** lassen sich in einer solchen örtlichen Situation **nicht verwirklichen**.

Angesichts der dargelegten erheblichen Belange sollte für das Plangebiet des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs daher keine Wohnnutzung ausgewiesen werden. Für die gewerblich genutzten Bereiche ist hinreichende Vorsorge zu treffen, dass die bestehende Immissionssituation auch künftig hinzunehmen ist.