

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans – Dürener Straße/Hovermühle –

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Andörfer Rechtsanwälte, Vertretung der Eigentümerin der Immobilie Dürener Straße 282 (Aldi-Standort), Schreiben vom 21.10.2015		
1.1	<p>Die durch die 12. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 287 A beabsichtigten Änderungen werden erläutert. Bezogen auf das Verfahren der 12. Flächennutzungsplanänderung werden Bedenken gegen die von Sonderbaufläche (S) in Gewerbliche Baufläche (G) geänderte Darstellung im Bereich des Grundstücks der Einwenderin (westl. Plangebiet neben dem derzeitigen OBI-Standort) erhoben. Die Einwände werden nachfolgend konkretisiert.</p> <p>Die Einwenderin sieht durch die geplanten Änderungen ihren Gebietserhaltungsanspruch verletzt und verweist auf verschiedene Gerichtsurteile. Darüber hinaus wird eine planungsbedingte Verletzung der in Artikel 14 des Grundgesetzes verankerten Eigentümerposition gesehen, da der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans das Grundstück der Einwenderin mit einbezieht.</p>	<p>Das Planverfahren der 12. Änderung des Flächennutzungsplans schränkt die Rechte der Einwenderin nicht ein. Das Grundstück der Einwenderin liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 63/3. Änderung - Dürener Straße/Südstraße -, rechtskräftig seit dem 02.07.2009. Dieser Plan wird im hier betrachteten Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geändert. Es entsteht kein Planungsschaden gem. § 42 BauGB.</p> <p>Der Gebietserhaltungsanspruch ist bei der Zulassung von Einzelvorhaben zu beachten, sofern ein Vorhaben mit dem Gebietscharakter der in einem Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete unvereinbar ist. Bei dem Gebietserhaltungsanspruch handelt es sich um einen Abwehranspruch gegen konkrete Vorhaben und nicht gegen geplante Flächennutzungsplandarstellungen oder Bebauungsplanfestsetzungen. Ein Anspruch dergestalt, dass eine Kommune einen Bauleitplan wegen eines vermeintlichen Gebietserhaltungsanspruchs nicht ändern dürfe, widerspräche der gesetzlichen Regelung des § 1 Abs. 3 BauGB („Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“).</p> <p>Bei der planerischen Änderung der zulässigen Nutzungsart werden die Belange der Eigentümer im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in die Abwägung eingestellt, gegebenenfalls auch die Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten. Einen durchsetzbaren Anspruch diesbezüglich gibt es nicht und er lässt sich auch nicht aus dem Grundgesetz ableiten.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt
1.2	Aus der derzeitigen Lage der Aldi-Filiale innerhalb einer Sonderbaufläche (S) „großflächiger Einzelhandel“ wird die Unzulässigkeit der geplanten Änderung der Flächendarstellung in Gewerbliche Baufläche hergeleitet. Der bestehende Discounter mit einer Größe von 800 m ² wird als großflächiger Einzelhandel angesehen, der gem. Baunutzungsverordnung nur in Sonderbauflächen/ Sondergebieten bzw. in Kerngebieten zulässig sei. Somit sei die Darstellung einer Gewerbli-	Nach der Entscheidung des BVerwG vom 21.11.2005 sind Einzelhandelsbetriebe großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Bei der bestehenden Aldi-Filiale handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandel, so dass dieser auch innerhalb der geplanten gewerblichen Baufläche bzw. innerhalb eines künftigen Gewerbegebietes zulässig ist. Desweiteren hat der bestehende Betrieb einen Bestands-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>chen Baufläche ausgeschlossen.</p>	<p>schutz.</p> <p>Im Falle der vorgesehenen Änderung der Art der baulichen Nutzung in eine gewerbliche Baufläche bzw. in ein Gewerbegebiet im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab für den Einzelhandelsbetrieb daher nicht.</p> <p>Alleine aus der Lage und Größe des bestehenden Lebensmittelmarktes lässt sich die Notwendigkeit der Ausweisung einer Sonderbaufläche nicht herleiten. Die Änderung der Flächendarstellung von Sonderbaufläche (S) in Gewerbliche Baufläche ist nicht unzulässig.</p>	
1.3	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan grundsätzlich auch den weiteren Ausbau vorhandener Flächen ermöglicht. Durch eine Änderung der Flächendarstellung in eine gewerbliche Baufläche (G) würde die Ausweitungsmöglichkeit der Einwenderin eingeschränkt.</p>	<p>Schon die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan beschränkt in der Sonderbaufläche die zulässige Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente auf maximal 800 qm. Konsequenterweise wird dies auch im rechtskräftigen Bebauungsplan 63/3. Änderung – Dürener Straße/ Südstraße – umgesetzt. Die hier betrachtete 12. Änderung des Flächennutzungsplans hat keine darüber hinausgehenden Beschränkungen der Verkaufsflächen zur Folge. Das Planverfahren schränkt die Ausweitungsmöglichkeiten der Einwenderin diesbezüglich nicht weiter ein.</p> <p>Durch eine evtl. geplante Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Lebensmittelmarktes auf über 800 qm würde dieser zu einem großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. Stellungnahme der Verwaltung unter Pkt. 1.2), der nach den Zielen der Landesplanung nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, nicht aber am jetzigen Standort zulässig wäre.</p> <p>Zur Umsetzung dieses Projektes wäre ein Planverfahren mit einer Änderung der relevanten Bauleitpläne erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.4	<p>Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Ausweitungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf negative Auswirkungen zu prüfen sind und gem. einer Vermutungsregel in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) negative Auswirkungen ab einer Geschossfläche von 1.200 qm anzunehmen seien. Bei weniger als 1.200 qm müssten Behörden negative Auswirkungen belegen. Diese, die Einwenderin begünstigende Vermutungsregel, würde im Falle der geplanten Darstellung im des betroffenen Einzelhandelsgrundstückes als gewerbliche Baufläche (G)</p>	<p>Unabhängig von der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan oder der Ausweisung im nachgelagerten Bebauungsplan müsste im Fall einer Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche geprüft werden, ob dadurch negative städtebauliche Auswirkungen entstehen. Insofern ist nicht erkennbar, dass im Falle der Darstellung einer gewerblichen Baufläche eine etwaige Genehmigung einen höheren Prüfaufwand zum Nachteil der Einwenderin</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	entfallen, was für die Einwenderin nachteilig sei.	rin <u>erfordern</u> würde.	
1.5	Abschließend wird nochmals die Beibehaltung der derzeitigen Flächennutzungsplandarstellung als Sonderbaufläche im Bereich des Grundstücks der Einwenderin gefordert.	Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche wird festgehalten. Die vermuteten Nachteile bzw. Unzulässigkeiten werden, wie im Vorfeld zu den einzelnen Punkten erläutert, nicht gesehen. Der Einwenderin entsteht kein Planungsschaden gem. § 42 BauGB.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt
1.6	Die Einwenderin vermutet Ermittlungs- und Abwägungsdefizite, die einer Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs gleich kommen.	Bzgl. der Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Pkt. 1.1. Konkrete Hinweise auf Ermittlungs- und Abwägungsdefizite, die das Flächennutzungsplanverfahren betreffen, werden hier nicht aufgeführt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.7	Auf das im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Abwägungsgebot wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange der Einwenderin abwägungsrelevant seien, auch wenn ihr Grundstück nicht direkt an das Grundstück des neu geplanten OBI- Standortes angrenze.	Die Immobilie der Einwenderin liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung. Ihre Belange sind abwägungsrelevant und werden grundsätzlich im Abwägungsprozess behandelt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.8	Die Einwenderin sieht ihre Belange als nicht berücksichtigt an, da im Bebauungsplanentwurf 287 A im Bereich des geplanten Sondergebietes (Bau- und Gartenfachmarkt im östl. Plangebiet, max. Verkaufsfläche 10.300 qm) für 10 % der Verkaufsflächen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden. Die Aussage, dass durch diese Beschränkung der Randsortimente negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler oder den Nachbargemeinden verhindert werden, wird als falsch angesehen, da die zulässige Fläche für Randsortimente mit 1.030 qm größer ist als die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes der Einwenderin. Somit wird auch die in der Begründung zum Bebauungsplan formulierte Angabe, dass die prognostizierte Umsatzverteilung versorgungsstrukturell verträglich sei als unzutreffend bezeichnet. Da die als Randsortimente zulässigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente mit denen des Marktes der Einwenderin überschneiden, gehe die genannte Umsatzverteilung zu Lasten der Einwenderin. Somit berücksichtige die Planung nicht die Belange der Einwenderin, eine Verletzung des Abwägungsgebotes wird gesehen.	Der Einwand bezieht sich auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren 287 A. Die Regelung zu den zulässigen Randsortimenten ist nicht Gegenstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Zum Nachweis der Verträglichkeit wurde im Rahmen des o.a. Bebauungsplanverfahrens eine Auswirkungsanalyse beauftragt, die die geplante Verlagerung des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes in Eschweiler sowohl raumordnerisch, städtebaulich als auch versorgungsstrukturell als verträglich bewertet. Die Umsetzung der Planung führe zur Intensivierung des Wettbewerbes in den betrachteten Sortimenten ohne zentrale Lagen oder entsprechende Versorgungsstrukturen in der Stadt Eschweiler oder den Nachbarkommunen zu beeinträchtigen. Die Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens legt zudem nicht allein die zulässige Fläche für Randsortimente zugrunde, sondern auch die zentrenrelevanten Sortimentsgruppen, die in einem Baumarkt üblicherweise anzutreffen sind. Diese unterscheiden sich hinsichtlich ihrer versorgungsstrukturellen Auswir-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Zusammenfassend wird nochmal betont, dass gegen die Zulässigkeit von Randsortimenten in einer Größenordnung von 10 % der Verkaufsfläche erhebliche Bedenken bestehen. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Eschweiler werden und insbesondere auf den Einzelhandelsbetrieb der Einwenderin werden vermutet. Somit seien die Belange der Einwenderin in der Planung nicht berücksichtigt, eine Verletzung des Abwägungsgebotes wird gesehen	kungen erheblich von dem Sortiment eines Lebensmittelmarkts.	
1.9	Die Einwenderin signalisiert Gesprächsbereitschaft, aber auch die Bereitschaft, bei Nichtberücksichtigung ihrer Eingaben ein Normenkontrollverfahren einzuleiten.	Da die hier betrachtete 12. Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung hat, kann sie üblicherweise nicht isoliert durch ein Normenkontrollverfahren angefochten werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Kapellmann Rechtsanwälte, Vertretung der Eigentümerin der Immobilie Königsbenden 39 (derzeitiger OBI-Standort), Schreiben vom 26.10.2015		
2.1	Beanstandet werden Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanentwurfes 287 A, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommene Konfliktlösungen, ermitteltes Abwägungsmaterial sowie zugehörige Gutachten. Insbesondere bestehen erhebliche Bedenken zum Umgang mit immissionsschutzrechtlichen Belangen und Verkehrserschließung. (Festsetzung der Emissionskontingente, offene Fragen bzgl. Einhaltung der Richtwerte, Konfliktsteuerung der verschiedenen Nutzungsarten, Berücksichtigung bestehender Gewerbelärmimmissionen und Verkehrsimmissionen (Vorbelastung).	Die aufgeführten Anregungen und Bedenken betreffen Festsetzungen, Verfahrensablauf und Gutachten des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens 287 A. Die Belange sind nicht Gegenstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplans und werden im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren behandelt bzw. berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Die städtebauliche Erforderlichkeit der Standortverlegung wird in Frage gestellt. Vorab hätten Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort des Baumarktes geprüft werden sollen.	Vorüberlegungen zur geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenfachmarktes haben ergeben, dass eine Verkaufsflächenerweiterung in der beabsichtigten Dimension am Altstandort problematisch ist. Gründe hierfür sind u.a. die ungünstige Verkehrssituation, aber auch bestehende Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse. Durch die Standortverlegung kann dem Bau- und Gartenfachmarkt auf Eschweiler Stadtgebiet eine zukunftsfähige Erweiterung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die städtebaulich problematische Verfestigung einer Industriebranche am östlichen Ortseingang vermieden und eine geeignete gewerbliche Folge-nutzung vorbereitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Öffentlichkeit / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2.3	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundlage der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans 63/ 3. Änderung die Nachnutzungsmöglichkeiten der nach Umsiedlung des Baumarktes brachliegenden Fläche des Altstandortes so gut wie ausgeschlossen seien. Dadurch sei die Vorgehensweise aus Sicht der Einwenderin mit einer Enteignung gleichzusetzen. Im Hinblick auf eine Änderung des dort geltenden Bebauungsplans sei diese auf Wohlwollen der Stadt Eschweiler angewiesen. Eine Berücksichtigung der am Altstandort erforderlichen Bebauungsplanänderung hätte bei Aufstellung des Bebauungsplans 287 A abwägend berücksichtigt werden müssen.</p>	<p>Eine Berücksichtigung der am Altstandort des Baumarktes durchzuführenden Bebauungsplanänderung ist nicht Gegenstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan 63/3. Änderung soll in einem nachfolgenden Verfahren geändert werden, so dass auch zukünftig für das Gelände im Gewerbegebiet Königsbenden Nachnutzungsoptionen bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>