Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

61 b.R.

Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

61/Planungs- und Vermessungsamt
68/Tiefbau- und Grünflächenamt
23. OKT. 2015

26/10/15

Dr. Adolf Andörfer
Wolfgang Sarx
Michael Frohn
Jürgen Knorre [1]
Dr. Wolfgang Will [2]
Dr. Gesa Simon [3]
Marc Werdein [1]
Anja Barabas D. E. A. [3]
Dr. Hanna Deutgen

Fachanwalt für
[1] *Transport- u. Speditionsrecht*
[2] *Versicherungsrecht*
[3] *Gewerblicher Rechtsschutz*

21. Oktober 2015
(bitte stets angeben) 1283/14FR01 KB D20/77-15
Gerichts-Fach Nr.: K 1007

Stellungnahme zu der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes –Dürener Straße/Hovermühle – und des korrespondierenden Bebauungsplans 287A – Dürener Straße/Hovermühle -

Cäcilienkloster 10
(Nähe Neumarkt)
D-50676 Köln

Tel.: +49 (0) 2 21/92 18 01-0
Fax: +49 (0) 2 21/92 18 01-9
e-mail: rae@andoerfer.de
www.andoerfer.de

Sparkasse KölnBonn
(BLZ 370 501 98) 112 022 23
BIC (SWIFT): COLSDE33
IBAN:
DE 94 3705 0198 0011 2022 23
Fürst Fugger Privatbank KG
(BLZ 720 300 14) 1 875 087
BIC (SWIFT): FUBKDE71
IBAN:
DE 17 7203 0014 0001 8750 87
Deutsche Bank
(BLZ 370 700 24) 1 044 700
BIC (SWIFT): DEUTDEDBKOE
IBAN:
DE 85 3707 0024 0104 4700 00

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der von der Planung betroffenen ALDI GmbH & Co. KG, Mariadorfer Str. 1, 52249 Eschweiler vertreten. Diese ist sowohl Eigentümerin eines Grundstücks nebst Aufbauten innerhalb der von beiden Plänen betroffenen Flächen, als auch Betreiberin des darauf befindlichen ALDI Marktes, beides mit der postalischen Anschrift Dürener Straße 282, 52249 Eschweiler.

Für die Mandantin werden während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes –Dürener Straße/Hovermühle – und des korrespondierenden Bebauungsplans 287A – Dürener Straße/Hovermühle – abgegeben und erläutert, inwiefern unsere Mandantin von der Planung betroffen ist und welche Einwendungen erhoben werden.

1. Planungsgegenstand und Betroffenheit

Der geplante Bebauungsplan soll aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Aus der Begründung des Bebauungsplans 287A, Teil A 1.5 ergibt sich, dass sich der Bebauungsplan in die übergeordnete Planung einfügt, wenn der Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (FNP 2009) im Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans dergestalt abgeändert wird, dass ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 287A von ca. 3,1 ha zukünftig als Sonderbaufläche (S) „großflächiger Einzelhandel 09, Baumarkt/Gartencenter, VKF max. 10.300 qm“ dargestellt wird (Abb. 3).

Gleichzeitig soll die Darstellung der Fläche des bisherigen Standortes des Baumarktes im Gewerbegebiet Königsbenden geändert werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird diese als Sonderbaufläche (S) „großflächiger Einzelhandel 06“, für einen „Baumarkt und Gartencenter“ und weitere Handelsbetriebe mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 12.000 qm dargestellt. In der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) vorgesehen.

Gegen beide Änderungen des Flächennutzungsplans und dem daraus entwickelten Bebauungsplan 287A wendet sich unsere Mandantin.

Unsere Mandantin ist sowohl Eigentümerin eines Grundstücks nebst Aufbauten in der derzeit als Sonderbaufläche (S) „großflächiger Einzelhandel 06“ im Flächennutzungsplan bezeichneten und 14.074 qm großen Fläche, welche unmittelbar an den derzeitigen OBI-Baumarkt angrenzt, und betreibt gleichzeitig die befindliche ALDI-Filiale 30. Sie ist deshalb von den geplanten Änderungen unmittelbar betroffen.

2. Einwand der Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs durch die Änderung der vorhandenen Sonderbaufläche in eine gewerbliche Baufläche

Die Mandantin sieht sich in ihrem Gebietserhaltungsanspruch durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans und des darauf beruhenden Bebauungsplans verletzt (vgl. zur Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs BVerwG, Urt. v. 16.06.2011, 4 CN 1.10; VG Baden-Württemberg, Urt. v. 26.05.2015, 5 S 736/13).

Sie stützt sich auf eine unmittelbar planungsbedingte Verletzung ihrer Eigentümerposition (Art. 14 Abs. 1. S. 2 GG), da sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderungen des Flächennutzungsplans auf ihr Grundstück erstrecken.

Derzeit befindet sich die ALDI-Filiale der Mandantin in einem Gebiet, welches als Sonderbaufläche (S) „großflächiger Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan gekennzeichnet ist. Allein daraus ergibt sich die Unzulässigkeit einer Umwidmung in eine gewerbliche Baufläche (G). Denn diesbezüglich besteht eine Sondergebietspflicht. Nach § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dies ist bei der vorhandenen ALDI-Filiale, welche durch unsere Mandantin betrieben wird, der Fall. Denn in Einzelhandelsbetrieben werden Waren an Endverbraucher verkauft und diese werden als großflächig eingestuft ab einer Verkaufsfläche von etwa 800 qm, wobei die Rechtsprechung

die Großflächigkeit bereits ab 700 qm annimmt (vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 22.05.1987, 4 C 19/85 sowie BVerwG, Urt. v. 24.11.2005, 4 C 10/04). Derzeit ist in dem Flächennutzungsplan in der Sonderbaufläche zugunsten unserer Mandantin eine Verkaufsfläche von 800 qm vorgesehen. Eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes scheidet also allein deshalb aus.

Die derzeitige Qualifizierung der Fläche im Flächennutzungsplan ermöglicht der Mandantin grundsätzlich auch, die vorhandene Filiale weiter auszubauen. Durch eine Änderung der Fläche in eine gewerbliche Baufläche (G) büßt die Mandantin die Ausweitungsmöglichkeit ein.

Bei einer Ausweitung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist die Verursachung negativer Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 S. 2 Bau BauNVO zu prüfen (vgl. BVerwG, Urt. v. 29.11.2005, 4 B 72/05). Dazu stellt § 11 Abs. 3 S. 3, 4 BauNVO aber eine Vermutungsregel auf. Darin ist eine widerlegbare Vermutung dafür aufgestellt, dass negative Auswirkungen ab einer Geschossfläche von 1.200 qm anzunehmen sind. Das heißt, dass unterhalb dieses Wertes die Behörde negative Auswirkungen belegen müsste und oberhalb des Wertes der Antragsteller verpflichtet ist, die Vermutung zu widerlegen. Bei einer Erweiterung der vorhandenen ALDI-Filiale unserer Mandantin bis zu einer Geschossfläche von 1.200 qm kommt diese Vermutungsregelung der Mandantin also zugute. Dies wäre bei einer Qualifizierung der Fläche als gewerbliche Baufläche (G) nicht der Fall.

Die geplante planerische Festsetzung betrifft das Grundeigentum der Mandantin und eine potentielle Rechtswidrigkeit eines normativen Eingriffs braucht diese nicht hinzunehmen.

Demnach ist zu empfehlen, dass die vorhandene Sonderbaufläche als solche erhalten bleibt und nicht in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt wird.

3. Geltendmachung von Ermittlungs- und Abwägungsdefiziten durch die neu geplanten Sonderbaufläche

Es liegen durch die neu geplante Sonderbaufläche darüber hinaus Ermittlungs- und Abwägungsdefizite vor, die einer Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs unserer Mandantin gleich kommen.

Die Fläche, die durch die OBI-Filiale bezogen werden soll, grenzt nicht unmittelbar an das Grundstück der Mandantin an. Dennoch liegt eine Verletzung des Abwägungsgebotes vor. Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot hat drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privater Belange, die für die Abwägung erheblich sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.06.2011, 4 CN 1.10; VG Baden-Württemberg, Urt. v. 26.05.2015, 5 S 736/13).

Die Belange unserer Mandantin sind bei der Planung nicht hinreichend berücksichtigt worden. Denn bei dem neu festzusetzenden Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung – großflächiger Einzelhandel – mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.300 qm zur Unterbringung eines Bau- und Gartenfachmarktes ist unter anderem vorgesehen, dass 10 % der Verkaufsfläche für nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente (Randsortimente) vorgesehen sind und durch diese Beschränkung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler oder den Nachbargemeinden verhindert werden. Dies ist aber falsch.

Denn hierbei ist zu berücksichtigen, dass die derzeit vorhandene ALDI-Filiale unserer Mandantin lediglich 799 qm groß ist und 10 % der Verkaufsfläche von Randsortimenten, welche zugunsten der neuen OBI-Filiale eingeräumt werden sollen, eine Fläche von 1.030 qm umfasst. Damit ist die Fläche der OBI-Filiale, in der Randsortimente vertrieben werden können, die auch unsere Mandantin vertreibt, größer als die gesamte derzeitige Verkaufsfläche der Mandantin.

Aus Ziffer I. 1.4 des Bebauungsplans 287A ergibt sich, was unter nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zu verstehen ist. Unter anderem sind die Bereiche Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren betroffen. Es ist demnach gerade nicht zutreffend - wie unter Ziffer 6.3 der Begründung ausgeführt -, dass die durch das geplante Angebot hervorgerufene Umsatzumverteilung versorgungsstrukturell verträglich ist, sondern diese geht zu Lasten unserer Mandantin.

4. Einwand gegen den Planinhalt - Unverträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente

Unsere Mandantin wendet sich also auch gegen den unter Ziffer 3 der Begründung, Teil A genannten Planinhalt in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung. Für unsere Mandantin ist es nicht hinnehmbar, dass 10 % der geplanten Verkaufsfläche für nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente (Randsortimente) vorgesehen sind. Denn trotz dieser Beschränkung hat dies negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler und insbesondere auf den großflächigen Einzelbetrieb unserer Mandantin.

5. Weiteres Vorgehen

Unsere Mandantin ist gerne bereit, in einem persönlichen Gespräch zu klären, wie die Einwendungen behoben werden könnten, sofern das Planungsvorhaben trotzdem durchgeführt werden soll. Sollten die geplanten Änderungen vorgenommen werden, ohne dass die Einwendungen unserer Mandanten berücksichtigt werden, wird diesen nichts anderes übrig bleiben, als ein Normenkontrollverfahren einzuleiten.

Mit freundlichem Gruß

Rechtsanwalt
(M. Frohn)

THESAUROS

61/Planungs- und Vermessungsamt
66/Tiefbau- und Grünflächenamt
24. NOV. 2015

Stadt Eschweiler
Abteilung für Planung und Entwicklung
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

FS 25/11/15

12. Änderung des Flächennutzungsplanes -Dürener Straße/Hovermühle – und des korrespondierenden Bebauungsplans 287A – Dürener Straße/Hovermühle -

Köln, 24. November 2015
Unsere Referenz: 407

Willi Michels

THESAUROS Aktiengesellschaft
Cäcilienkloster 8
D-50676 Köln | Germany

Fon +49 221 60 60 88 70
Fax +49 221 20 53 17 62
Mobil +49

willi.michels@thesauros.eu
www.thesauros.eu

Sehr geehrte Damen und Herren!

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir auf diesem Wege an, dass wir die Interessen der ALDI GmbH & Co. KG, Mariadorfer Straße 1, 52249 Eschweiler, vertreten. Eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung liegt Ihnen schon vor.

Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Stadt Eschweiler am vergangenen Montag, den 16. November 2015, ziehen wir die Einrede zur 12. Änderung, vorgetragen durch die bevollmächtigte Kanzlei, Andörfer Rechtsanwälte, Köln, vom 21.Oktober 2015 hiermit zurück.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne persönlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Willi Michels

Sitz und Registergericht: Köln
HRB 72744
USt-IdNr.: DE256193317

Aufsichtsrat (Vorsitzender):
Ernst Weltecke

Vorstand:
Diane Michels (CFO)
Willi Michels (Sprecher, CEO)

regio iT: 1 Seite(n) empfangen von <Nummer unterdrückt> am 24.11.2015 um 16:34 Uhr

Stadt Eschweiler
Eing.: 30. Okt. 2015

Kapellmann | Postfach 190 115 | 40111 Düsseldorf
Vorab per Fax: 02403 – 60 999 173
Stadt Eschweiler
Herrn Florian Schoop
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Kapellmann
Rechtsanwälte

Berlin
Brüssel
Düsseldorf
Frankfurt/Main
Hamburg
Mönchengladbach
München

Dr. Hendrik Schilder
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
hendrik.schilder@kapellmann.de
Durchwahl: +49 211 600500-416
Telefax: +49 211 600500-91
Sekretariat: Bianca Vor der Straße
sche/kome2 03 G Eschweiler

Düsseldorf, 26.10.2015

Unser Zeichen: 3291/2015sche
Ramshor Europe B.V. / Stadt Eschweiler

Sehr geehrter Herr Schoop,

wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen der Ramshor Europe B.V., Spoorhaven 88, 2651 AV Berkel en Rodenrijs, vertreten durch die Rynda Germany GmbH, Hochstraße 49, 60313 Frankfurt am Main, in Zusammenhang mit der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 287 a) sowie der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschweiler vertreten.

Unsere Mandantin ist Grundstückseigentümerin des Objektes Königsbenden 39 in Eschweiler. In diesem befindet sich derzeit der örtliche OBI Markt. Namens und kraft Vollmacht unserer Mandantin erheben wir im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren folgende Einwendungen:

1 Unzulässige Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine unzulässige Festsetzung, weshalb der Bebauungsplan in dieser Form unwirksam wäre. Betroffen ist die in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 4.1 vorgesehene Festlegung von nächtlichen Emissionskontingenten. Nach dem Inhalt der Festsetzung soll sowohl im GE 1 als auch im GE 2

Büro Düsseldorf
Stadttor 1
D-40219 Düsseldorf
Telefon: +49 211 600500-0

www.kapellmann.de

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2008

Deutsche Bank
BLZ 300 700 10
Konto 311338803
BIC / SWIFT DEUTDEDDXXX
IBAN DE66 3007 0010 0311 3388 03

Stadtsparkasse Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 1005999485
BIC / SWIFT DUSSDEDDXXX
IBAN DE35 3005 0110 1005 9994 85

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB
Rechtsform: Partnerschaft mbB
Sitz: Mönchengladbach
Registrierung: AG Essen, PR 18
UID: DE120485916

jeweils ein Emissionskontingent von 45 dB(A) im Nachtzeitraum gelten. Diese Form der Kontingentierung ist unzulässig, da die Voraussetzungen der in Betracht kommenden Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nicht vorliegen. Nach dieser Vorschrift können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betrieben und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Grundsätzlich ermöglicht diese Festsetzung eine Emissionskontingentierung. Entsprechend des Wortlautes der Ermächtigungsgrundlage muss aber tatsächlich eine **Gliederung** erreicht werden. Dies bedingt zwangsläufig die Festsetzung **unterschiedlicher** Emissionskontingente für einzelne Bereiche des jeweiligen Baugebietes. Bei der Festsetzung des selben Kontingentes für das gesamte Baugebiet fehlt es an einer tatsächlichen Steuerung des Emissionsverhaltens einzelner Betriebe oder Anlagen.

> *OVG NRW, Urteil vom 12.06.2014, AZ.: 7D 98/12. NE (jus), bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 09.03.2015, AZ.: 4 Bn 26/14 (jus).*

Das OVG NRW führt bereits im ersten Leitsatz im vorgenannten Urteil hierzu folgendes wörtlich aus:

> *„Sollen Lärmemissionskontingente in einem Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden, muss das Baugebiet mit Blick auf den vom Gesetz vorausgesetzten Betriebs- oder Anlagenbezug allerdings grundsätzlich intern anhand der zulässigen Schallleistungspegel in einzelne Teilgebiete gegliedert werden; daran fehlt es regelmäßig, wenn für das gesamte Baugebiet ein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird, da ein solches Kontingent regelmäßig nicht hinreichend geeignet ist, das Emissionsverhalten einzelner Betriebe oder Anlagen zu steuern."*

Dem ist nichts hinzuzufügen. Die Festsetzung muss somit geändert werden, was zwangsläufig eine erneute Offenlage nach sich zieht.

2 Konfliktbewältigung

Die Konfliktbewältigung zwischen den vorgesehenen Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie der benachbarten Wohnbebauung entlang der Dürener Straße ist missglückt.

2.1 Emissionskontingente nicht ausreichend

Im Hinblick auf die Lärmemissionen ist zunächst unklar, warum lediglich für die Gewerbegebiete Emissionskontingente festgesetzt werden sollen und sich diese auch nur auf den Nachtzeitraum beziehen. Wie die sachalltechnische Untersuchung belegt, ist maßgeblich für den zu erwartenden Emissionspegel bei der benachbarten Wohnbebauung natürlich im besonderen Maße der im Sondergebiet zulässige Bau- und Gartenmarkt. Es hätte deshalb auch an der Gliederung des Sondergebietes mit Hilfe von Emissionskontingenten bedurft, um sicherzustellen, dass keine unzumutbaren Lärmimmissionen im Planvollzug zu erwarten sind.

> *Zur Zulässigkeit der Festsetzung von Emissionskontingenten im Sondergebiet vgl. OVG NRW, Urteil vom 09.11.2012, AZ.: 2 D 63/11. NE (jus).*

Nicht nachvollziehbar ist zudem der Verzicht auf Emissionskontingente für den Tagzeitraum. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind in diesem Schallpegel von bis zu 57,3 dB(A) an dem nächstgelegenen Wohngebäude zu erwarten. Damit werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Unabhängig von der nachfolgend noch zu thematistierenden Frage ob tatsächlich eine Gemengelage vorliegt, bedarf es angesichts der hohen zu erwartenden Gewerbelärmemissionen **bereits auf Bebauungsplanebene einer Konfliktsteuerung**. Nur so ist sichergestellt, dass später der Bebauungsplan tatsächlich auch vollzugsfähig ist und nicht zu unzumutbaren Lärmemissionen in der Nachbarschaft führt.

2.2 Gutachten mangelhaft

Die lärmtechnische Beurteilung leidet darüber hinaus an zu diversen weiteren Mängeln. Zunächst einmal ist es unzulässig, wenn der Gutachter ausweislich S. 6 der Prognose die **bauliche Konzeption** gem. den Vorstellungen des Grundstückseigentümers zugrunde legt. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es muss deshalb eine Konfliktbewältigung losgelöst von den konkreten Nutzungsabsichten des aktuellen Eigentümers / Bauherrn erfolgen. Tatsächlich hätte es deshalb einer Prognose bedurft, die auch eine andere Anordnung der Schallquellen eines Bau- und Gartenmarktes zugrunde legt. Es bleibt daher offen, ob eine Abweichung von der der Begutachtung zugrunde liegenden Konzeption tatsächlich immissionsschutzrechtlich umsetzbar wäre.

Unzulässig ist des Weiteren das Vorgehen des Schallgutachtens im Zusammenhang mit den **Einkaufswagenboxen**. Ausweislich S. 7 des Gutachtens geht der Gutachter von einer gleichmäßigen Nutzung der von Ihm angesetzten fünf Einkaufswagenbogen an. Unbeantwortet bleibt bereits die Frage, welche Konsequenzen aus einer anderen Anordnung der Einkaufswagenboxen resultieren würden. Darüber hinaus entspricht es – gerade in den Ruhezeiten, in denen üblicher Weise weniger Kundenaufkommen zu verzeichnen ist – der naheliegenden Annahme, dass gerade diejenigen Einkaufswagenboxen vermehrt genutzt werden, die in der Nähe des Haupteingangs liegen. Darüber hinaus lässt sich dem Gutachten nicht entnehmen, welcher Ansatz überhaupt für die Ruhezeiten erfolgt ist.

Nicht ausreichend ist des Weiteren die Berücksichtigung derjenigen **Gewerbelärmimmissionen**, die durch die **südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebe** ausgelöst werden. In dem sogenannten Untersuchungsfall 3 betrachtet das Gutachten zwar angeblich diese Nutzungen, es bleibt aber im Unklaren, welche Emissionen auf welcher Grundlage vom Gutachter angesetzt werden. Im Sinne einer pessimalen Betrachtung wäre es erforderlich, die tatsächlich durch die Genehmigung für die gewerbliche Nutzungen denkbare Ausnutzung zugrunde zulegen. Alternativ sieht Ziff. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm die Möglichkeit vor, über das sogenannte 6-dB(A)-Kriterium den Nachweis der Verträglichkeit neu hinzukommender Nutzungen zu führen. Dies kann vorliegend allerdings nicht gelingen, da unter Berücksichtigung eines entsprechend reduzierten Immissionsrichtwertes selbst die Richtwerte für Mischgebiete nicht mehr eingehalten werden.

Ein weiterer Kardinalfehler des Bebauungsplanentwurfes liegt in der **fehlenden Regulierung der verkehrlichen Anbindung** des zukünftigen Garten- und Baumarktes. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan, der Verkehrsuntersuchung sowie dem Schallgutachten, soll die verkehrstechnische Erschließung über eine Privatstraße erfolgen, die am südlichen Rand des Plangebetes ausgewiesen wird. Verbindlich festgesetzt ist dies indessen nicht. Insbesondere ist die Zufahrtsmöglichkeit direkt von der Dürener Straße und damit unmittelbar gegenüber der dort gelegenen Wohngebäude **nicht** ausgeschlossen. Hierzu hätte es der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten bedurft. Warum die Stadt Eschweiler hiervon keinen Gebrauch machen will, erschließt sich nicht und führt unmittelbar zu einem Abwägungsmangel. Die Festsetzungen müssen entsprechend ergänzt oder die Gutachten überarbeitet und der Nachweis der Verträglichkeit einer Zufahrt direkt von der Dürener Straße geführt werden. In jedem Falle führt dies zum Erfordernis einer erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Nicht ausreichend ist das Vorgehen der Stadt Eschweiler des Weiteren im Zusammenhang mit der **Verkehrsabwicklung**. Ausweislich der verkehrstechnischen Beurteilung sind zwei Knotenpunkte zukünftig nur noch mit der Qualitätsstufe D ausgestattet, wenn der Bebauungsplan umgesetzt ist. Nach den Ausführungen auf S. 17 des Begründungsentwurfes sollen etwaige notwenige Anpassungen an den Knotenpunkten bis zum Satzungsbeschluss, also nach der Offenlage untersucht werden. Dies ist unzulässig, da die Verkehrsabwicklung die Belange der benachbarten Grundstückseigentümer berührt. Eine Änderung der Schaltung hat unmittelbare Auswirkungen auf die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen durch die Dürener Straße. Hiermit beschäftigt sich das Schallgutachten und damit der Begründungsentwurf zum Bebauungsplan überhaupt nicht. So führt zum Beispiel eine etwaige weitere Lichtzeichenanlage zu einem entsprechenden Zuschlag von 3 dB(A), mit der Folge, dass deutlich höhere Gesamtlärmimmissionen zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang ist des Weiteren festzustellen, dass die Stadt Eschweiler das **Abwägungsmaterial** im Zusammenhang mit Verkehrslärmemissionen nur unzureichend ermittelt hat. Betrachtet werden nur die Verkehrslärmemissionen auf der Privatstraße über die Bewertung nach TA Lärm. Eine Prognose der Gesamtlärmbelastung durch die Dürener Straße fehlt. Angesichts der starken Frequentierung sowie der zusätzlichen Beaufschlagung durch den Vollzug des Bebauungsplanentwurfes hätte es einer entsprechenden Berechnung bedurft. In der Rechtsprechung des OVG NRW ist geklärt, dass gerade bei hohen Lärmvorbelastungen abwägend zu prüfen ist, ob Erhöhungen überhaupt noch hingenommen werden können und dürfen.

OVG NRW, Urteil vom 19.03.2009, AZ.: 10D 56/07. NE (jus).

Eine solche Ermittlung des Abwägungsmaterials fehlt völlig.

Unzutreffend ist darüber hinaus das Vorgehen der Stadt Eschweiler bei der **Bestimmung des Schutzniveaus** für die Wohnbebauung entlang der Dürener Straße. Ausweislich S. 40 der Begründung unterstellt die Stadt Eschweiler, dass aufgrund der bereits vorhandenen Gemengelage die prognostizierten Pegel von 57,3 dB(A) tags und 1,1 dB(A) nachts zumutbar sind. Dabei verkennt der Bebauungsplanentwurf, dass nach der einschlägigen Rechtsprechung eine schematische Erhöhung des Schutzniveaus in Gemengelagen nicht mit der Regelung der Ziff. 6.7 TA Lärm vereinbar ist. Vielmehr erfordert diese Vorschrift in jedem Einzelfall eine konkrete Ermittlung des zutreffenden Schutzniveaus.

OVG NRW, Beschluss vom 29.01.2013, AZ.: 8A 2013/11 (jus)

Eine solche Ermittlung fehlt vorliegend völlig, damit liegt ein weiterer Abwägungsfehler vor.

2.3 Gliederung nach Abstandserlass

Schließlich ist die Konfliktbewältigung auch deshalb misslungen, weil die Gewerbegebiete nicht nach dem Abstandserlass gegliedert werden. Angesichts der direkt gegenüberliegenden Wohnbebauung ist es im Vollzug des Bebauungsplanes undenkbar, dass überhaupt Anlagen, die unter den Abstandserlass fallen, genehmigt werden können. Entsprechend des Gebotes der Konfliktbewältigung hätte es deshalb einer entsprechenden ausschließenden Festsetzung bereits auf Bebauungsplanebene bedurft. Dieses ist nachzuholen und der Bebauungsplanentwurf dann erneut offen zulegen.

3 Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Herleitung der städtebaulichen Erforderlichkeit im Begründungsentwurf ist misslungen. Ziel der Planung ist es danach, die Verkaufsflächenerweiterung für den Baumarkt bzw. den Gartenfachmarkt zu ermöglichen und die geordnete Wiedernutzbarmachung der Flächen des ehemaligen Prysmian-Werkes planerisch zu ermöglichen. Standortalternativen soll es nicht geben. Dies ist – freundlich ausgedrückt – überraschend, da bekanntlicher weise der OBI Markt bisher in etwas kleinerer Form in unmittelbarer Nachbarschaft gelegen ist. Die Stadt Eschweiler hätte sich deshalb mit der Frage beschäftigen müssen, ob eine Erneuerung / Erweiterung nicht an dem Bestandsstandort möglich ist.

Zudem verkennt die Stadt Eschweiler, dass mit der Ansiedlung des OBI-Marktes auf den Flächen des ehemaligen Prysmian-Werkes zwar diese Gewerbeflächen nachgenutzt werden, damit aber zugleich die bisher genutzten Flächen des OBI-Marktes brach fallen. Der dortige Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest, indem ausschließlich ein Bau- und Gartenmarkt zulässig ist. Dem entsprechend beinhaltete die Baugenehmigung von 1991 diese Nutzung mit der Folge, dass jegliche andere Nutzung sowohl bauordnungsrechtlich als auch bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Da es unrealistisch ist, dass nach Auszug des OBI-Marktes ein anderer Baumarktbetreiber den Altstandort belegt **fehlt** für das Objekt unserer Mandantin **jegliche Nutzungsmöglichkeit**. Es handelt sich faktisch um nichts anderes als eine Enteignung. Unsere Mandantin wird auf das bloße

Wohlwollen der Stadt Eschweiler angewiesen sein, den Bebauungsplan zu ändern und eine andere Nutzung zu ermöglichen. Dies muss die Stadt Eschweiler bereits bei Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes abwägend berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hendrik Schilder
Rechtsanwalt