

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 287 A – 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 Grundstück der Einwenderin liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Äußerung betrifft somit die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 287 A nicht unmittelbar. Soweit die Einwenderin die Änderung des Flächennutzungsplanes oder die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nr. 63-3 als Voraussetzung für die vorliegende planerische Entscheidung ansieht, ist Folgendes festzustellen:</p> <p>Der Gebietserhaltungsanspruch ist bei der Zulassung von Einzelvorhaben zu beachten. Ein Anspruch dergestalt, dass ein Bebauungsplan wegen eines vermeintlichen Gebietserhaltungsanspruchs nicht geändert werden darf, widerspricht 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. ...“). Bei einer planerischen Änderung der zulässigen Nutzungsart sind die Belange der Eigentümer in die Abwägung einzustellen, gegebenenfalls auch die Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten. Einen durchsetzbaren Anspruch diesbezüglich gibt es nicht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Die Einwenderin sieht eine unmittelbar planungsbedingte Verletzung ihrer Eigentümerperson, da sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans auf ihr Grundstück erstrecken.	Der Bebauungsplan Nr. 287A ist kein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die Grundstücke der Einwenderin liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 287A.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.3	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 Gewerblichen Baufläche ausgeschlossen.	Der Einwand bezieht sich nicht auf Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 287 A, sondern auf die Darstellung der parallel durchgeführten 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Er wurde im Rahmen des zugehörigen Verfahrens behandelt und abgewogen (VV 371/15 Anlage 1, Punkt 1.2).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.4	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.	Dieser Einwand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 287 A. Er wurde im Rahmen des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt und abgewogen (s. VV371/15 Anlage 1, Punkt 1.3)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.5	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) entfallen, was für die Einwenderin nachteilig sei.	Dieser Einwand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 287 A. Er wurde im Rahmen des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt und abgewogen (s. VV371/15 Anlage 1, Punkt 1.4)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.6	Abschließend wird nochmals die Beibehaltung der derzeitigen Flächennutzungsplandarstellung als Sonderbaufläche im Bereich des Grundstücks der Einwenderin gefordert.	Dieser Einwand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 287 A. Er wurde im Rahmen des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt und abgewogen (s. VV371/15 Anlage 1, Punkt 1.5)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.7	Die Einwenderin vermutet Ermittlungs- und Abwägungsdefizite, die einer Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs gleich kommen.	Bzgl. der Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs siehe oben die Stellungnahme der Verwaltung unter Pkt. 1.1. Konkrete Hinweise auf Ermittlungs- und Abwägungsdefizite werden seitens der Einwenderin hier nicht aufgeführt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.8	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 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sofern sich die Einwände auf Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen und abwägungsrelevant sind, wurden sie grundsätzlich im Abwägungsprozess behandelt, entsprechend dem Anspruch auf gerechte Abwägung der privaten Belange.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
1.9	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	Zum Nachweis der Verträglichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Auswirkungsanalyse beauftragt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes sowohl raumordnerisch, städtebaulich als auch versorgungsstrukturell als verträglich ist. Negativen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen in der Stadt Eschweiler oder den Nachbarkommunen seien nicht zu erwarten. Gleichlautende Einwände der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen liegen nicht vor. Konkrete Fehler in der Auswirkungsana-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>lyse werden nicht benannt und sind nicht erkennbar.</p> <p>Die Planung steht im Einklang mit den diesbezüglich relevanten landesplanerischen Vorgaben.</p> <p>Die Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens legt zudem nicht allein die zulässige Fläche für Randsortimente zugrunde, sondern auch die zentrenrelevanten Sortimentsgruppen, die in einem Bau- und Gartenfachmarkt üblicherweise anzutreffen sind. Diese unterscheiden sich hinsichtlich ihrer versorgungsstrukturellen Auswirkungen erheblich von dem Sortiment eines Lebensmittelfachmarktes.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass von dem geplanten Bau- und Gartenfachmarkt in nennenswertem Umfang nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, die in Konkurrenz zu dem Betrieb der Einwenderin treten.</p>	
1.10	Die Einwenderin signalisiert Gesprächsbereitschaft, aber auch die Bereitschaft, bei Nichtberücksichtigung ihrer Eingaben ein Normenkontrollverfahren einzuleiten.	Die das Bebauungsplanverfahren betreffenden Anregungen und Bedenken wurden grundsätzlich im Abwägungsprozess behandelt. Dennoch bleibt es der Einwenderin überlassen, ob sie Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan erheben und einen Normenkontrollantrag einleiten möchte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Thesauros AG, Köln, Interessenvertretung der ALDI GmbH & Co.KG, Schreiben vom 24.11.2015		
	Die durch die Kanzlei Andörfer vorgetragene Einrede vom 21.10.2015 wird zurückgezogen.	In einem Gesprächstermin wurden die in unter Punkt 1 aufgeführten Themen erläutert, so dass die Bedenken seitens der Einwenderin zurückgezogen wurden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Kapellmann Rechtsanwälte, Vertretung der Eigentümerin der Immobilie Königsbenden 39 (derzeitiger OBI-Standort) – Schreiben vom 26.10.2015		
3.1	Beanstandet werden Festsetzungen des 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 nächtlichen Emissionskontingente, offene Fragen bzgl. Einhaltung der Richtwerte, Konfliktsteuerung der verschiedenen Nutzungsarten, Berücksichtigung bestehender Gewerbelärmimmissionen und Verkehrsimmissionen (Vorbelastung).	Die einleitend zusammenfassend aufgeführten Bedenken werden im Folgenden einzeln erläutert und abgewogen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3.2	<p>Die Einwenderin erachtet die Festsetzung zu nächtlichen Emissionskontingenten als unzulässig, da sowohl für das Gewerbegebiet GE 1 als auch im GE 2 jeweils ein Emissionskontingent von 45 dB(A) im Nachtzeitraum festgesetzt worden sei. Es müssten jedoch nach dem Wortlaut der Ermächtigungsgrundlage eine Gliederung erreicht werden, welche zwangsläufig die Festsetzung unterschiedlicher Emissionskontingente für einzelne Bereiche des jeweiligen Baugebietes bedinge.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend geändert, dass eine Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
3.3	<p>Die Einwenderin bemängelt, dass lediglich für die Gewerbegebiete Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt seien und sich diese auch nur auf den Nachtzeitraum beziehen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zeige, dass maßgeblich für den zu erwartenden Emissionspegel bei der benachbarten Wohnbebauung im besonderen Maße der im Sondergebiet zulässige Bau- und Gartenmarkt sei. Daher sei auch einer Gliederung des Sondergebietes mit Hilfe von Emissionskontingenten erforderlich, die sicherstelle, dass keine unzumutbaren Lärmimmissionen im Planvollzug zu erwarten seien.</p> <p>Der Verzicht auf Emissionskontingente für den Tagzeitraum kann seitens der Einwenderin nicht nachvollzogen werden, da an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Es wird eine Konfliktlösung auf Bebauungsplanebene gefordert.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend geändert, dass im Sondergebiet und auch für den Tagzeitraum Emissionskontingente festgesetzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
3.4	<p>Die Einwenderin erachtet es als unzulässig, in der schalltechnischen Untersuchung bei der Prognose die bauliche Konzeption gem. den Vorstellungen des Grundstückseigentümers zugrunde zu legen. Eine Konfliktbewältigung müsse losgelöst von den konkreten Nutzungsabsichten des aktuellen Eigentümers / Bauherrn erfolgen.</p> <p>Es hätte daher einer Prognose bedurft, die auch eine andere Anordnung der Schallquellen eines Bau- und Gartenmarktes zugrunde legt. Es bliebe daher offen, ob eine Abweichung von der der Begutachtung zugrunde liegenden Konzeption tatsächlich immissionsschutzrechtlich umsetzbar wäre.</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung werden die Emissionen des Bau- und Gartenfachmarkts anhand eines Emissionsmodells mit der für einen Bau- und Gartenfachmarkt typischerweise zu erwartenden Anordnung der Gebäude und Anlagen und den üblichen Betriebsvorgängen und Betriebszeiten abgebildet.</p> <p>Dadurch wird auf der Ebene des Bebauungsplanes der Nachweis erbracht, dass auf der Grundlage des festgesetzten Sondergebiets ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer typischen baulichen und betrieblichen Ausprägung genehmigungsfähig ist.</p> <p>Einzelne Details der Ausgestaltung des Vorhabens und deren etwaige Auswirkungen auf die Geräuschsituation können dagegen einer Prüfung Genehmigungsverfahren überlassen werden. Es kann und muss auch nicht geprüft werden, ob jede erdenkliche Konzeption eines Bau- und Gartenmarktes die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften erfüllen kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

3.5	<p>Weiterhin erachtet die Einwenderin das Vorgehen der Berücksichtigung von Einkaufswagenboxen in der schalltechnischen Untersuchung als unzulässig, da im Gutachten von einer gleichmäßigen Nutzung der angesetzten Einkaufswagenboxen ausgegangen werde, jedoch unberücksichtigt bliebe, welche Konsequenzen aus einer anderen Anordnung der Einkaufswagenboxen resultieren würden.</p> <p>Weiterhin sei der Ansatz der Nutzung in den Ruhezeiten nicht ersichtlich.</p>	<p>Die konkrete Anordnung der Einkaufswagenboxen wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geregelt.</p> <p>Im Gutachten wurde eine ungünstige Anordnung der Boxen in der Nähe der Wohnbebauung angesetzt. Bei der angesetzten Anordnung abseits des Einganges werden die Boxen in der Nähe des abgestellten Fahrzeuges am häufigsten genutzt. Wenn in Nebenzeiten weniger Fahrzeuge den Parkplatz belegen, führt das aber nicht dazu, dass bestimmte Boxen häufiger genutzt werden, sondern dass andere Boxen weniger oder gar nicht genutzt werden. Nur bei einer Anordnung im Eingangsbereich am Baumarktgebäude ist eine überproportionale Frequentierung einzelner Einkaufswagenboxen zu erwarten. Der Eingangsbereich liegt aber deutlich weiter von der Wohnbebauung entfernt, so dass die Berechnung mit den gewählten Standorten auf der sicheren Seite liegt.</p> <p>Dem Gutachten lässt sich auf S. 6 entnehmen, dass etwa 10 % des Kundenverkehrs auf dem Parkplatz in den Ruhezeiten von 6:00 bis 7:00 Uhr und von 20:00 bis 22:00 Uhr angesetzt wird. Die Ansätze liegen damit deutlich auf der sicheren Seite. Nach einer Studie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung von 2006 sind ca. 1,6 % des gesamten Quell- und Zielverkehrs von großflächigen Einzelhandelsnutzungen in dieser Zeit anzusetzen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.6	<p>Die Einwenderin bemängelt, dass die Gewerbelärmimmissionen der südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebe nicht ausreichend berücksichtigt seien.</p> <p>Im Sinne einer pessimalen Betrachtung sei es erforderlich, die tatsächlich durch die Genehmigung für die gewerbliche Nutzungen denkbare Ausnutzung zugrunde zu legen. Alternativ bestünde die Möglichkeit vor, über das sogenannte 6-dB(A)-Kriterium (gem. Ziff. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm) den Nachweis der Verträglichkeit neu hinzukommender Nutzungen zu führen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Emissionskontingentierung wird dahingehend angepasst, dass der im Rahmen der Abwägung für die benachbarte Wohnbebauung festgelegte Immissionsrichtwert für Mischgebiete durch die Summe der Einwirkungen aller Nutzungen im Plangebiet um 6 dB(A) unterschritten wird.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3.7	<p>Die Einwenderin weist darauf hin, dass es an einer Regulierung der verkehrlichen Anbindung des zukünftigen Garten- und Baumarktes fehle. Die verkehrstechnische Erschließung solle über eine Privatstraße erfolgen, die am südlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen wird. Verbindlich festgesetzt sei diese jedoch im Bebauungsplan nicht.</p> <p>Weiterhin sei im Bebauungsplan insbesondere die Zufahrtsmöglichkeit direkt von der Dürener Straße und damit unmittelbar gegenüber den</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung wurde auf der Grundlage aktueller Zählungen im Januar 2016 überarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass sich in Folge der Eröffnung des Autobahnanschlusses Langerwehe die Verkehrsbelastung an den Knotenpunkten, über die das Plangebiet heute angebunden ist, spürbar verringert hat.</p> <p>Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens kann das Vorhaben auch</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	dort gelegenen Wohngebäuden nicht verbindlich über Festsetzungen ausgeschlossen.	über die vorhandene Zufahrt noch leistungsfähig angebunden werden. Dennoch soll nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW) und dem Vorhabenträger ein zusätzlicher Anschluss direkt an die Dürener Straße erfolgen. Der neue Planentwurf berücksichtigt diese Zufahrt. Betroffene, im Rahmen des Planverfahrens erstellte Gutachten wurden entsprechend aktualisiert und werden im weiteren Verfahren zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Die verkehrliche Anbindung ist geregelt, die Privatstraße am südlichen Rand des Plangebietes ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die direkte Anbindung an die Dürener Straße ist im geänderten Planentwurf vorgesehen und wurde in den aktualisierten Gutachten berücksichtigt.	
3.8	Die Einwenderin erachtet es als unzulässig, etwaige notwendige Anpassungsmaßnahmen an den betroffenen Knotenpunkten nach der Offenlage bis zum Satzungsbeschluss zu untersuchen, da die Verkehrsabwicklung die Belange der benachbarten Grundstückseigentümer berühre. Eine Änderung der Schaltung habe unmittelbare Auswirkungen auf die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen durch die Dürener Straße. Eine Betrachtung im Schallgutachten und im Bebauungsplan fehle. Es wird vermutet, dass zum Beispiel eine etwaige weitere Lichtzeichenanlage zu einem entsprechenden Zuschlag von 3 dB(A) führe und in der Folge deutlich höhere Gesamtlärmmissionen zu erwarten seien.	Durch die geplante Errichtung einer neuen Zufahrt an der Dürener Straße werden Anpassungsmaßnahmen an den vorhandenen Knoten nicht mehr erforderlich. Durch die geplante Errichtung einer neuen Zufahrt an der Dürener Straße werden Anpassungsmaßnahmen an den vorhandenen Knoten nicht mehr erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.9	Die Einwenderin vermutet Ermittlungs- und Abwägungsdefizite hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen, da nur die Verkehrslärmmissionen auf der Privatstraße über die Bewertung nach TA Lärm betrachtet werden. Eine Prognose der Gesamtlärmbelastung durch die Dürener Straße fehle. Aufgrund der hohen Lärmvorbelastungen wäre jedoch abwägend zu prüfen, ob Erhöhungen überhaupt noch angenommen werden können und dürfen.	Aufgrund der neuen Zufahrt an der Dürener Straße werden nach der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Dürener Straße erforderlich. Ein entsprechendes Lärmschutzkonzept wird ergänzend zum Bebauungsplan erarbeitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.10	Die Bestimmung des Schutzniveaus für die Wohnbebauung entlang der Dürener Straße wird als unzutreffend erachtet. Der Bebauungsplanentwurf verkenne, dass nach der einschlägigen Rechtsprechung eine schematische Erhöhung des Schutzniveaus in Gemengelage nicht mit der Regelung der Ziff. 6.7 TA Lärm vereinbar sei. Vielmehr erfordere diese Vorschrift in jedem Einzelfall eine konkre-	Die Bewertung der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets erfolgte nicht schematisch, sondern unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls. Das Plangebiet und die benachbarte Wohnbebauung sind Teil einer städtebaulichen Gemengelage, in der ein nicht in einem	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>te Ermittlung des zutreffenden Schutzniveaus.</p>	<p>Bebauungsplan festgesetztes Wohngebiet und ein gewerblich bzw. vormals industriell genutztes Gebiet unmittelbar aneinandergrenzen.</p> <p>In dieser Situation darf im Sinne einer gerechten Abwägung für die Wohnnutzung ein geringeres Schutzniveau angesetzt werden (Vgl. BVerwG 18.12.1990). Dabei wurden die konkreten Umstände des Einzelfalls ausreichend berücksichtigt. Die Schutzminderung ist aufgrund folgender Gegebenheiten gerechtfertigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringer Abstand zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, - langjährige industrielle Nutzung des Plangebietes, zuletzt zur Kabelproduktion, - Darstellungen als Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan, - erhebliche Lärmvorbelastung durch die Dürener Straße, - Orientierung der Außenwohnbereiche (Ruhebereiche) der Wohnbebauung zu der dem Plangebiet angewandten Seite. <p>Darüber hinaus wurden auch folgende städtebauliche Zielsetzungen in der Gesamtabwägung berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine geordnete Wiedernutzung des ehemaligen Industriestandortes durch die Vorbereitung einer gewerblichen und wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung, - Vermeidung einer städtebaulich problematischen Verfestigung einer Industriebrache am östlichen Ortseingang von Eschweiler. <p>Die städtebauliche Situation ist durch das direkte Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbenutzung geprägt. Schon die räumliche Nähe der beiden Nutzungen ist mit der Situation in einem Mischgebiet vergleichbar.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Überlegungen wird die Erhöhung des Schutzniveaus bis zur Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete als gerechtfertigt angesehen.</p> <p>Die Emissionskontingentierung wird zudem dahingehend angepasst, dass die Richtwerte für Mischgebiete durch die Summe der Einwirkungen des Plangebietes um 6 dB(A) unterschritten werden.</p>	
--	--	---	--

		<p>Die Bestimmung der Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnbebauung bedarf zunächst auch nicht des Rückgriffs auf Nr. 6.7 der TA Lärm. Vielmehr ergibt sich die Zwischenwertbildung direkt aus dem von der Stadt vorzunehmenden Interessenausgleich im Rahmen der Abwägung (vgl. BVerwG, 18.12.1990).</p> <p>Nr. 6.7 der TA Lärm ist erst heranzuziehen für die Frage, ob in den geplanten Baugebieten entsprechende Betriebe auch unter Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm genehmigungsfähig sind. Die Anforderungen der TA Lärm sind dann unabhängig von den Anforderungen der festgesetzten Emissionskontingentierung einzuhalten.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist zu erwarten, dass ein Vorhaben, das die festgesetzte Lärmkontingentierung einhält, genehmigt werden kann, wenn es den von der Behörde zu bestimmenden Zwischenwert nicht überschreitet und – als zusätzliches Kriterium nach dem Immissionsschutzrecht – auch den Stand der Lärm-minderungstechnik einhält.</p> <p>Die Vorgehensweise wurde auch mit der Immissionsschutzbe-hörde bei der StädteRegion abgestimmt.</p>	
3.11	<p>Seitens der Einwenderin wird angemerkt, dass es einer Gliederung der Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass bedurft hätte. Angesichts der direkt gegenüberliegenden Wohnbebauung sei es im Vollzug des Bebauungsplans undenkbar, dass überhaupt Anlagen, die unter den Abstandserlass fallen, genehmigt werden können.</p> <p>Entsprechend des Gebotes der Konfliktbewältigung hätte es einer entsprechenden ausschließlichen Festsetzung auf Bebauungsplanebene bedurft.</p>	<p>Eine Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass wird regelmäßig nicht für erforderlich erachtet, wenn zur Konfliktbewältigung bereits eine Emissionskontingentierung festgesetzt wird.</p> <p>In Gewerbegebieten sind im Gegensatz zu Industriegebieten Betriebe, die erheblich belästigen, nicht zulässig. Damit sind regelmäßig keine Betriebe zulässig, von denen erhebliche Im-missionen z.B. in Form von Luftschadstoffen, Gerüchen oder Erschütterungen ausgehen. Maßgeblich für die Beschränkung in Gewerbegebieten sind daher die Lärmemissionen der Betriebe. Dem wird durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingen-ten hinreichend Rechnung getragen.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtig.
3.12	Die städtebauliche Erforderlichkeit der Standortverlegung wird in Frage gestellt. Vorab hätten Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort des Baumarktes geprüft werden sollen.	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan 287 A heißt es: „<i>Stand-ortalternativen, welche die vorgenannten Kriterien [verfügbare Fläche, verkehrliche Anbindung, etc.] in gleichem Maße erfüllen bzw. mit geringeren Umweltauswirkungen zu realisieren wären, sind in Eschweiler nicht ersichtlich.</i>“</p> <p>An dieser Bewertung als Ergebnis der Prüfung von Standort-alternativen wird festgehalten. Die Platzverhältnisse am Altstand-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		ort sind beengt. Der Bau- und Gartenfachmarkt erstreckt sich auf zwei Gebäude unterschiedlicher Eigentümer. Dort sind auf einer dem geplanten Sondergebiet vergleichbaren Flächengröße neben dem Bau- und Gartenfachmarkt zwei weitere Fachmärkte untergebracht. Eine bauliche Neustrukturierung des Altstandortes würde zudem für den Betreiber zwangsläufig mit einer längeren Betriebsunterbrechung einhergehen.	
3.13	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.	Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63/3 soll in einem nachfolgenden Verfahren geändert werden, so dass auch zukünftig für das Gelände im Gewerbegebiet Königsbenden Nachnutzungsoptionen bestehen. Die Vorbereitung einer geordneten und tragfähigen Wiedernutzung des Altstandortes zählt zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.