

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 Eigentümerposition, da sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans auf ihr Grundstück erstrecken.	Der Bebauungsplan Nr. 287 A ist kein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die Grundstücke der Einwenderin liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 287 A.	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)	Der 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 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 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 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 Bebauungsplanentwurf wurde 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 wurde 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, 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 wurde 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> <p>Damit werden sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Richtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete von den Nutzungen im Plangebiet eingehalten.</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</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>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>direkt von der Dürener Straße und damit unmittelbar gegenüber den dort gelegenen Wohngebäuden nicht verbindlich über Festsetzungen ausgeschlossen.</p>	<p>Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens kann das Vorhaben auch 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.</p> <p>Der Ausschluss einer Anbindung an die Dürener Straße gehört nicht zu den Zielen des Bebauungsplans. Ziel ist eine möglichst störungsfreie Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange.</p> <p>Der neue Planentwurf berücksichtigt diese Zufahrt. Betroffene, im Rahmen des Planverfahrens erstellte Gutachten (Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsplanerische Begleituntersuchung) wurden entsprechend aktualisiert und im weiteren Verfahren zur Einsicht zur Verfügung gestellt.</p> <p>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.</p>	
3.8	<p>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.</p> <p>Eine Änderung der Schaltung habe unmittelbare Auswirkungen auf die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen durch die Dürener Straße.</p> <p>Eine Betrachtung im Schallgutachten und im Bebauungsplan fehle.</p> <p>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.</p>	<p>Durch die geplante neue Anbindung an der Dürener Straße werden Anpassungsmaßnahmen an den vorhandenen Knoten nicht mehr erforderlich.</p> <p>Betroffene, im Rahmen des Planverfahrens erstellte Gutachten (Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsplanerische Begleituntersuchung) wurden entsprechend aktualisiert und im weiteren Verfahren zur Einsicht zur Verfügung gestellt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.9	<p>Die Einwenderin vermutet Ermittlungs- und Abwägungsdefizite hinsichtlich der Verkehrslärmmissionen, 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 hingenommen werden können und dürfen.</p>	<p>Aufgrund der neuen Anbindung an die Dürener Straße werden nach der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Dürener Straße erforderlich. Ein entsprechendes Lärmschutzkonzept wurde ergänzend zum Bebauungsplan erarbeitet.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>3.10</p>	<p>Die Bestimmung des Schutzniveaus für die Wohnbebauung entlang der Dürener Straße wird als unzutreffend erachtet.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf verkenne, dass nach der einschlägigen Rechtsprechung eine schematische Erhöhung des Schutzniveaus in Gemengelagen nicht mit der Regelung der Ziff. 6.7 TA Lärm vereinbar sei. Vielmehr erfordere diese Vorschrift in jedem Einzelfall eine konkrete Ermittlung des zutreffenden Schutzniveaus.</p>	<p>Die Bewertung der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets erfolgte nicht schematisch, sondern unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls.</p> <p>Das Plangebiet und die benachbarte Wohnbebauung sind Teil einer städtebaulichen Gemengelage, in der ein nicht in einem 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 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 abgewandten 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------------	--	--	--

		<p>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 Mittelwertbildung 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 Mittelwert nicht überschreitet und – als zusätzliches Kriterium nach dem Immissionsschutzrecht – auch den Stand der Lärminderungstechnik einhält.</p> <p>Im Ergebnis werden sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Richtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete von den Nutzungen im Plangebiet eingehalten.</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 Immissionen 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 Lärmemissionskontingenten hinreichend Rechnung getragen.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

3.12	Die städtebauliche Erforderlichkeit der Standortverlegung wird in Frage gestellt. Vorab hätten Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort des Baumarktes geprüft werden sollen.	In der Begründung zum Bebauungsplan 287 A (S. 5) heißt es: „Standortalternativen, 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.“ An dieser Bewertung als Ergebnis der Prüfung von Standortalternativen wird festgehalten. Die Platzverhältnisse am Altstandort 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
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.
4	Kapellmann Rechtsanwälte, Vertretung der Eigentümerin der Immobilie Königsbenden 39 (derzeitiger OBI-Standort) – Schreiben vom 02.06.2016		
4.1	Die Einwenderin hält ihre mit Schreiben vom 26.10.2015 vorgetragene Anregungen aufrecht (siehe Punkt 3) und erachtet die Konfliktbewältigung trotz der festgesetzten Kontingentierung weiterhin aus nachfolgenden aufgeführten Gründen als nicht ausreichend.	Die vorgetragenen Bedenken werden nachfolgend abgewogen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.2	Es wird weiterhin als fehlerhaft angesehen, dass der Bebauungsplan keine Gliederung nach dem Abstandserlass enthält, die diesbezügliche Begründung sei nicht nachvollziehbar. Der Abstandserlass gelte auch für Gewerbebetriebe, die in festgesetzten Gewerbegebieten zulässig sind. Eine Gliederung nach dem Abstandserlass trage nicht nur den Belangen des Lärmschutzes Rechnung, auch Gerüche seien ein ganz wesentliches Kriterium des Abstandserlasses für das einzuhaltende Maß des Abstandes zwischen Wohngebiet und emittierendem Betrieb. Die Einwenderin nimmt an, dass die fehlende Gliederung nach Ab-	Im festgesetzten Gewerbegebiet sind nur nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig. Damit sind regelmäßig keine Betriebe zulässig, von denen erhebliche Immissionen z.B. in Form von Luftschadstoffen, Gerüchen oder Erschütterungen ausgehen. Maßgeblich für die Beschränkung in Gewerbegebieten sind daher die Lärmemissionen der Betriebe. Die festgesetzte Lärmkontingentierung schränkt die Gewerbegebiete wesentlich ein. Ansiedlungen von Betrieben mit sonstigen erheblichen Emissionen sind aufgrund der Lage und Größe nicht zu erwarten. Im Einzel-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	standserlass zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans führt. .	fall könnte bei Ansiedlung eines emittierenden Betriebes, die Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnbebauung im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden. Eine Gliederung nach dem Abstandserlass ist daher nicht erforderlich. Siehe die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 3.11.	
4.3	<p>Kritisiert wird, dass die Einstufung des Schutzniveaus für die westlich und die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gebiete noch niedriger als bisher angesetzt sei, da nunmehr im Wege einer Mittelwertbildung für die Gebiete das Schutzniveau eines Mischgebietes zutreffend sei. Die Begründung der Mittelwertbildung wird seitens der Einwanderin aus den nachfolgenden Gründen als nicht haltbar erachtet.</p> <p>Bei einer Mittelwertbildung müsse in jedem Einzelfall festgestellt werden, welcher Wert für die Wohnbebauung zumutbar ist. Es könne nicht von vornherein von den Werten für Mischgebiete ausgegangen werden.</p> <p>Die langjährige industrielle Nutzung des Plangebietes könne nicht zur Begründung der Mittelwertbildung herangezogen werden, da diese Nutzung unwiderruflich aufgegeben worden wäre und die zugehörige Genehmigung erloschen sei.</p> <p>Weiterhin sei die zeitliche Reihenfolge der Entstehung der Nutzungen beachtlich.</p> <p>Unverständlich sei die Argumentation, die erhebliche Lärmvorbelastung durch die Dürener Straße bei der Mittelwertbildung als schutzmindernd zu berücksichtigen.</p> <p>Genauso unerheblich bei der Einstufung des Schutzniveaus sei die Lage der Außenwohnbereiche, da es nach TA Lärm auf den Immissionsort ankäme, der 0,5 vor Meter dem geöffneten Fenster des am meisten betroffenen Raumes liegt.</p> <p>Im Rahmen des Schallschutzkonzeptes hätte überprüft werden müssen, welche Auswirkungen eine andere Anordnung des Baufensters und damit des Baukörpers für den Bauplatz hätte. Jegliche Überlegungen zu den Auswirkungen und damit einer potentiellen Reduzierung der Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung durch eine lärmoptimierte Anordnung fehle. Dies hätte bei der Mittelwertbildung</p>	<p>Die Einstufung des Schutzniveaus und die angesetzte Mittelwertbildung werden in den schalltechnischen Untersuchungen begründet (s. schalltechnische Untersuchung vom 05.08.2015 S. 18).</p> <p>In der Begründung wird nicht auf den genehmigten Bestand abgestellt, sondern auf die städtebauliche Situation und die bis zur Umstrukturierung prägenden Anlagen des Industriebetriebs. Das Plangebiet und die benachbarte Wohnbebauung sind Teil einer städtebaulichen Gemengelage. Daher darf im Sinne einer gerechten Abwägung für die Wohnnutzung ein geringeres Schutzniveau angesetzt werden (Vgl. BVerwG 18.12.1990).</p> <p>Hierbei kann auch die Verkehrslärmbelastung der Dürener Straße schutzmindernd herangezogen werden, insbesondere wenn wie hier die Gewerbelärmbelastung ca. 15 dB(A) unter der Belastung des Verkehrslärms liegt. Die Gewerbelärmbelastung leistet somit keinen nennenswerten Zusatzbeitrag.</p> <p>Für die Beurteilung der städtebaulichen Situation im Hinblick auf den Immissionsschutz ist die Lage der Außenwohnbereiche durchaus relevant. Die Außenwohnbereiche (Ruhebereiche) der Wohnbebauung sind zu der dem Plangebiet abgewandten Seite orientiert. Es ist nicht allein auf die TA Lärm abzustellen.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Überlegungen wird die angesetzte Mittelwertbildung als gerechtfertigt angesehen. Siehe auch die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 3.10.</p> <p>Im Ergebnis werden sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Richtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete von den Nutzungen im Plangebiet eingehalten.</p> <p>Im vorangegangenen Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits angeregt, den Kundenparkplatz auf der südlichen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Siehe Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt. 3.4. Gegen die Drehung des Fachmarktes spricht, dass sich der Fachmarkt, wie marktüblich, mit seiner Eingangsseite und den vorgelagerten Stellplätzen an</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	berücksichtigt werden müssen, denn es wird vorausgesetzt, dass alle zumutbaren Maßnahmen zur Minderung der Gewerbelärmimmissionen und damit des Konflikts ergriffen worden seien.	der Seite der Dürener Straße präsentieren können soll. Außerdem wäre im Falle einer Drehung des Baukörpers die Anlieferzone mit entsprechenden impulshaltigen Geräuschen in Richtung Wohnbebauung orientiert.	
4.4	<p>Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung stelle die zusätzliche Zufahrt eine wesentliche Änderung der Dürener Straße im Sinne des § 16 BImSchG dar. Die Einhaltung der damit geltenden Immissionsrichtgrenzwerte der § 16 BImSchG sei nicht gewährleistet. Deshalb seien nach Ansicht der Einwenderin Schallschutzmaßnahmen nach § 41 Abs. 2 BImSchG zu ermitteln und zu bewerten. Es mangle an einer Verhältnismäßigkeitsprüfung, in der geprüft würde, ob der Verzicht auf aktiven Lärmschutz (wie im vorliegenden Fall) verhältnismäßig sei. In diesem Zusammenhang sei nicht geprüft worden, mit welchen aktiven Schallschutzmaßnahmen ein „Vollschutz“ gewährleistet werden könnte. Der bisher erfolgte Verweis auf die Erschließungsfunktion der Dürener Straße und auf fehlende Möglichkeiten eines aktiven Lärmschutzes wird als unzureichend angesehen.</p> <p>Es wird eine klare Aussage dazu vermisst, ob die in den Bebauungsplanunterlagen sowie in der schalltechnischen Untersuchung erwähnte Maßnahme des lärmindernden Straßenbelags ergriffen werden soll oder nicht. Falls ja, sei die Möglichkeit einer rechtlichen Sicherung zu klären, da der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung nicht enthalte.</p> <p>Der angenommene Verstoß gegen § 41 Abs. 2 BImSchG führt nach Meinung der Einwenderin zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.</p>	<p>Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines lärmarmen Straßenbelags wurden geprüft. Aufgrund der technischen Anforderungen an die Belastbarkeit der Fahrbahndecke im Kreuzungsbereich kommen lärmarme Beläge jedoch nicht in Betracht.</p> <p>Lärmschutzwände kommen aufgrund der Erschließungsfunktion der Dürener Straße nicht in Betracht und sind als unverhältnismäßig und städtebaulich unverträglich anzusehen.</p> <p>Ein "Vollschutz" kann daher im vorliegenden Fall durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umgesetzt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine abschließende Regelung, welche Art von Maßnahmen umgesetzt wird, nicht erforderlich.</p> <p>§ 41 BImSchG gilt im vorliegenden Fall aufgrund der nachgewiesenen wesentlichen Änderung der Dürener Straße unmittelbar. Daher müssen erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche unabhängig vom Bebauungsplan ergriffen und umgesetzt werden. Die Kostenübernahme durch den Investor wird im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p> <p>Die Regelung des Lärmschutzkonzeptes führt nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Vergleichbare Regelungen wurden bei gerichtlichen Überprüfungen nicht beanstandet.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.5	<p>Die Einwenderin hält auch die Bewältigung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen aus den bereits genannten Gründen für misslungen.</p> <p>Der Verweis auf die fehlende Hörbarkeit einer Erhöhung der Lärmbelastung von 0,1 dB(A) wird aufgrund der hohen Verkehrsbelastung im Bestand als unzureichend angesehen. Auch geringfügige, nicht hörbare und im Rahmen der allgemeinen Verkehrssteigerung zu erwartende Pegelerhöhungen seien beachtlich und somit abzuwägen. Ggf. würden konfliktmindernde Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass nach Meinung der Einwenderin eine Prüfung fehle, welche Reduzierung der Gesamtbelastung durch eine lärmoptimierte Anordnung des Baumarktbaukörpers hätte erreicht werden können.</p>	<p>Konfliktmindernde Maßnahmen sind nur im Fall eines ursächlichen Zusammenhanges mit der Planung erforderlich. Dies ist hier nicht der Fall. Die rechnerischen Pegelerhöhungen sind gegenüber der vorhandenen Belastung unerheblich. Weiterhin basiert die im Gutachten unterstellte Verkehrserhöhung auf der Annahme, dass der gesamte Zusatzverkehr der Planung auf den vorhandenen Verkehr addiert wird, d.h. die Verkehrsverlagerungen durch Aufgabe des Altstandorts bleibt unberücksichtigt.</p> <p>Tatsächlich ist jedoch zu erwarten, dass Kundenverkehre aus Richtung Innenstadt (Westen) den Abschnitt zwischen Altstandort und Plangebiet zusätzlich belasten, während Kundenverkehre aus Richtung Osten und von der Autobahn diesen Abschnitt zukünftig nicht mehr befahren. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Effekte gegenseitig neutralisieren und</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		sich insgesamt keine erhebliche Verkehrszunahme oder Lärmerhöhung auf der Dürener Straße ergibt. Zur lärmoptimierten Anordnung des Baumarktbaukörpers siehe die Stellungnahmen der Verwaltung unter Punkt 3.4 und 4.3.	
4.6	Die dauerhafte Sicherung der externen Ausgleichsflächen alleine über den städtebaulichen Vertrag sei nicht ausreichend. Es wird auf eine entsprechende Gerichtentscheidung des OVG Nordrhein-Westfalen verwiesen.	In der angeführten Entscheidung wurde kein Vertrag zur Sicherung der externen Ausgleichsflächen abgeschlossen. Die hier vorliegende vertragliche Sicherung von Maßnahmen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers wird als ausreichend angesehen. Der städtebauliche Vertrag regelt nicht nur Art und Umfang der Maßnahmen, sondern auch sonstige Verpflichtungen der Eingriffsverursacherin. Die dingliche Sicherung der Verpflichtungen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Beseitigungsverbot) und einer Reallast (Pflege) zu Lasten des Ausgleichsgrundstückes, jeweils zugunsten der Stadt Eschweiler, ist ebenfalls im städtebaulichen Vertrag über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geregelt.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
4.7	Die städtebauliche Erforderlichkeit der Standortverlegung wird seitens der Einwenderin weiterhin in Frage gestellt. Eine Abstimmung auf eine nachlaufende Überplanung des Altstandortes sei nicht ausreichend. Hierdurch würde nicht verhindert, dass parallel zwei Baumärkte betrieben würden und entsprechend höhere Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten seien. Denn der Eigentümerin des Altstandortes OBI stehe es frei, das vorhandene Baurecht durch einen anderen Betreiber auszunutzen. Da kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bestehe, liege der Einwenderin keine Gewähr vor, dass tatsächlich ein Planverfahren durchgeführt würde. Daher sieht die Einwenderin die Flächen des Baumarkt-Altstandortes weiterhin als entwertet an, falls kein anderer Betreiber für den Altstandort gefunden werden könne.	Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten am Altstandort ist eine Neuansiedlung eines Baumarktes nicht zu erwarten. Siehe die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt. 3.12. Seitens der Stadt Eschweiler ist es beabsichtigt, den für den Altstandort rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63/3 zu überplanen, so dass auch zukünftig für das Gelände im Gewerbegebiet Königsbenden Nachnutzungsoptionen bestehen. Siehe die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 3.13. Aufgrund der Planung ergibt sich ursächlich keine Wertminderung des Altstandortes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	RA Pfeil Jentgens und Kollegen, Vertretung der Eigentümerin der Immobilie Dürener Straße 389, Schreiben vom 21.05.2016		
5.1	Die Einwenderin bemängelt, dass die Geräuschkontingentierung (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) nicht neu ermittelt worden und bezogen auf das Grundstück der Einwenderin nicht eingehalten sei. Es wird angenommen, dass sich die Lärmbelastung durch den zunehmenden Verkehr über das zulässige Maß hinaus verändert. Die vorgeschlagene Maßnahme (Anspruch auf Schallschutzfenster) reicht nach Ansicht der Einwenderin nicht aus, um die Anwohner im	Zur erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde die Festsetzung der Emissionskontingentierung im Bebauungsplan gegenüber der Entwurfs-Fassung zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB angepasst. Es wurden erstmals Kontingente für das Sondergebiet sowie ergänzend in allen Gebieten für den Tagzeitraum festgesetzt. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei schall-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Bereich der Dürener Straße ausreichend vor den Auswirkungen des geplanten Knotenpunktes zu schützen.</p>	<p>technische Untersuchungen erstellt. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen wurden Festsetzungen zur Geräuschkontingentieren (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) getroffen bzw. angepasst sowie die Abwägung der unterschiedlichen Belange vorgenommen.</p> <p>Die Lärmkontingentierung wurde dahingehend angepasst, dass von allen Vorhaben im Plangebiet an der benachbarten Wohnbebauung Beurteilungspegel von 54 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht einhalten. Damit werden sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Richtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete von den Nutzungen im Plangebiet eingehalten.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Kontingentierung für den Tag- und den Nachtzeitraum das Sondergebiet und die Gewerbegebiete mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträglich sind.</p> <p>Die Lärmbelastungen des Verkehrslärms sind unabhängig vom zulässigen Gewerbelärm und der festgesetzten Kontingentierung zu beurteilen.</p> <p>Im Rahmen der Prüfung von Schutzmaßnahmen der vorhandenen Wohnbebauung vor Verkehrslärm wurden auch aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft (lärmmindernden Straßenbelag). Aufgrund der technischen Anforderungen an die Belastbarkeit der Fahrbahndecke im Kreuzungsbereich kommen lärmarme Beläge jedoch nicht in Betracht.</p> <p>Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. Lärmschutzwände, kommen aufgrund der Erschließungsfunktion der Dürener Straße nicht in Betracht und sind als unverhältnismäßig und städtebaulich unverträglich anzusehen.</p> <p>Siehe die Stellungnahmen der Verwaltung unter Punkt 3.10, 4.3 bis 4.5.</p>	
5.2	<p>Nach Ansicht der Einwenderin ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf, dass zukünftig fast das gesamte Plangebiet über den neuen Knotenpunkt Dürener Straße erschlossen werden soll. Somit wird vermutet, dass zukünftig keine Entlastung der Zuwegungen von der Dürener Straße / Kölner Straße mehr vorgesehen sei, sondern eine alleinige Erschließung über die Dürener Straße. Vor diesem Hintergrund wird angenommen, dass diesbezüglich nicht nur der Schallschutz bisher unzureichend geprüft sei, sondern auch Belastungen durch zu-</p>	<p>Nach dem städtebaulichen Konzept ist zusätzlich zur Anbindung des Plangebietes an die Dürener Straße auch die Erschließung über den bestehenden Knoten im Osten des Plangebietes geplant und möglich. Sowohl im Verkehrsgutachten als auch in der schalltechnischen Untersuchung erfolgte jedoch eine hypothetische worst-case-Betrachtung unter der Annahme, dass alle Pkw-Verkehre des Plangebietes ausschließlich über den geplan-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>und abfahrtsbedingte Bodenerschütterungen, die als unzumutbar eingeschätzt werden.</p>	<p>ten Knotenpunkt an der Dürener Straße zu- und abfahren.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass durch den zu- und abfahrtsbedingten Verkehr Bodenerschütterungen verursacht werden, die erhebliche Auswirkungen auf die vorhandene Bausubstanz auf dem Grundstück der Einwenderin haben. Die Verkehrszunahme durch die zusätzliche Anbindung des Plangrundstückes an die Dürener Straße besteht überwiegend aus PKW-Kundenverkehr. Eine relevante Zunahme der für die Erschütterungen maßgeblichen Lkw erfolgt nicht (s. Verkehrsgutachten vom März 2016, S. 19 ff).</p>	
	<p>Die Einwenderin hält es für fehlerhaft, dass keine Schallschutzwände vorgesehen sind. Kritisiert wird die Begründung dieser Vorgehensweise.</p>	<p>Lärmschutzwände werden aufgrund der Erschließungsfunktion der Dürener Straße, der vorhandenen Gemengelage und der erheblichen Vorbelastung durch die Dürener Straße als unverhältnismäßig und städtebaulich unverträglich angesehen.</p> <p>Daher sind an den betroffenen Gebäuden Verbesserungen der Schalldämmung der Außenbauteile (i. d. R. Einbau von Lärmschutzfenstern) vorzunehmen, soweit die vorhandenen Außenbauteile die erforderlichen Schallschutzanforderungen nicht bereits erfüllen. Siehe die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 4.4.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.3	<p>Seitens der Einwenderin wird bemängelt, dass die ermittelten Immissionspegel am Grundstück der Einwenderin nicht korrekt seien, da insbesondere das An- und Abfahren durch den Ampelverkehr nicht entsprechend berücksichtigt sei.</p> <p>Die Schlussfolgerung, dass kein ausreichender Grund vorliege, ein umfassendes Lärmschutzkonzept an der Dürener Straße vorzulegen, wird bezogen auf die Belange der Einwenderin, als fehlerhaft erachtet.</p>	<p>Eine entsprechende Berücksichtigung des An- und Abfahrverkehrs an der geplanten Lichtsignalanlage wurde richtlinienkonform in den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für die Lichtsignalanlage wurden entsprechende Zuschläge angesetzt.</p> <p>In der Begründung bzw. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wird die angeführte Schlussfolgerung, dass kein ausreichender Grund vorliege, ein umfassendes Lärmschutzkonzept an der Dürener Straße vorzulegen, in Bezug auf das Grundstück der Einwenderin nicht ausgesagt. Die seitens der Einwenderin angeführte Schlussfolgerung bezieht sich auf den weiteren Verlauf der Dürener Straße außerhalb des betrachteten Bereichs (s. Umweltbericht S. 44).</p> <p>Für die Grundstücke im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Lichtsignalanlage, so auch für das Grundstück der Einwenderin, wurde ein entsprechendes Schallschutzkonzept erarbeitet. Ergebnis dessen ist, dass an den betroffenen Gebäuden Verbesserungen der Schalldämmung der Außenbauteile (i. d. R. Einbau von Lärmschutzfenstern) vorzunehmen sind (s. Umweltbericht, S. 43, 45).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

5.4	Die Abwägung hinsichtlich der ermittelten Pegelerhöhungen am Tag um bis zu 3,3 dB(A) wird bemängelt. Auch wenn an wenigen Stellen die Richtwerte unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen an nur wenigen Stellen um 1,0 dB(A) unterschritten würden, wäre dies abwägungsrelevant, da der Belang umso gewichtiger ist, je näher die Belastung nah an die Grenzwerte heranreicht.	Die Pegelerhöhung von 3,3 dB(A) wurde gutachterlich ermittelt. Entgegen der Annahme der Einwenderin wurde dieses Ergebnis in den Abwägungsprozess einbezogen. Entsprechend sollen nach den Maßstäben der Verkehrslärmschutzverordnung passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.5	Seitens der Einwenderin wird bemängelt, dass die Lärmgutachten zum Bebauungsplan nicht über die Internetseite der Stadt abrufbar waren und bat daher um Zusendung derer.	Der Bitte wurde mit Schreiben vom 25.05.2016 nachgekommen, der Einwenderin wurden die schalltechnischen Untersuchungen zugesandt. Es ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Untersuchungen in der Zeit der Offenlage durchgängig über die Internetseite der Stadt abrufbar waren. Dies wurde mit Beginn der Offenlage und später mehrfach stichprobenartig überprüft. Weitere Meldungen über Nicht-Verfügbarkeit von Gutachten sind nicht eingegangen. Die Unterlagen zum Bebauungsplan mit allen vorliegenden Gutachten lagen weiterhin im Rathaus zur Einsichtnahme aus und waren über den gesamten Zeitraum der Offenlage einsehbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.6	Die Annahmen des Verkehrsgutachtens zum vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommen werden in Frage gestellt. Es sei nicht nachvollziehbar, dass bei einem solch großen Baumarkt die angegebene Kfz-Anzahl nicht überschritten würde.	Das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen des Bau- und Gartenfachmarktes wurde im Rahmen der Verkehrsplanerischen Begleituntersuchung unter Anwendung gängiger Quellen ermittelt und durch eine Plausibilitätsprüfung (Vergleich mit dem Verkehrsaufkommen des Baumarktes am Altstandort) bestätigt. Es ist daher im Rahmen der erstellten Prognose zum Bebauungsplan nicht davon auszugehen, dass das ermittelte Verkehrsaufkommen deutlich überschritten werden könnte und von den ermittelten Verkehrsmengen abweicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.