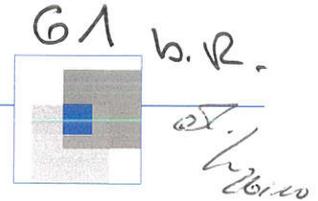
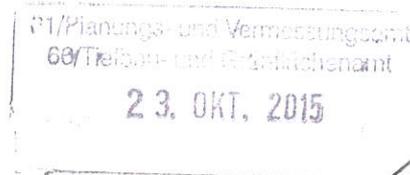


Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und § 4a BauGB



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

52249 Eschweiler



Handwritten notes: '26 WAS' and 'FS 26/10' with a signature.

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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.

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

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.

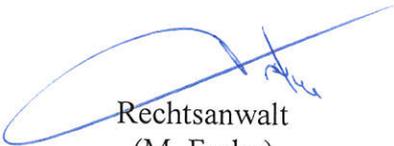
4. Einwand gegen den Planinhalt - Unverträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente

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.

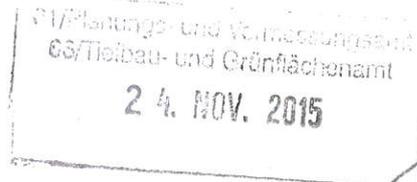
Mit freundlichem Gruß



Rechtsanwalt
(M. Frohn)

THESAUROS

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



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.

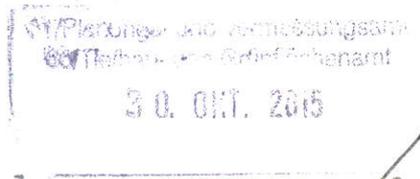
Mit freundlichen Grüßen

Willi Michels

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

Aufsichtsrat (Vorsitzender):
Ernst Wéltecke

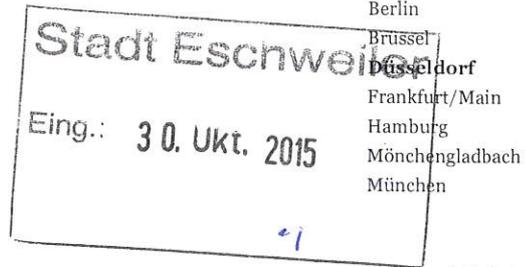
Vorstand:
Diane Michels (CFO)
Willi Michels (Sprecher, CEO)



FS 11



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



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 DEUTDE33XXX
IBAN DE66 3007 0010 0311 3388 03

Stadtsparkasse Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 1005999485
BIC / SWIFT DUSDE333XXX
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 Schalleistungspegel 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 thematisierenden 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 Einkaufswagenboxen 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 nahe liegenden 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 Plangebietes 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 notwendige 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 Gesamtlärmmissionen zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang ist des Weiteren festzustellen, dass die Stadt Eschweiler das **Abwägungsmaterial** im Zusammenhang mit Verkehrslärmmissionen nur unzureichend ermittelt hat. Betrachtet werden nur die Verkehrslärmmissionen 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.

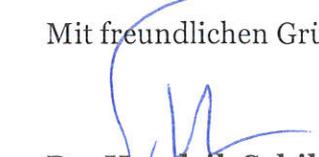
3 Städtebauliche Erforderlichkeit

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

Kapellmann | Postfach 190 115 | 40111 Düsseldorf

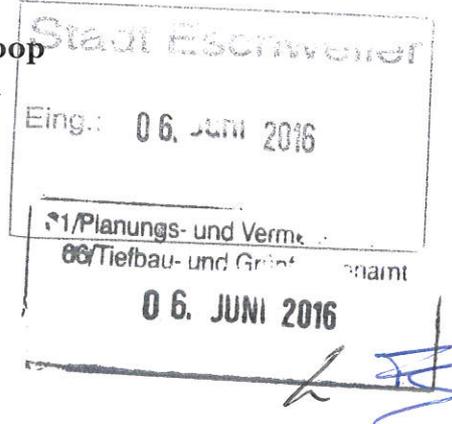
Vorab per Fax: 02403 – 71-532

Stadt Eschweiler

Herrn Florian Schoop

Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler



Düsseldorf, 02.06.2016

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

Sehr geehrter Herr Schoop,

wir nehmen Bezug auf die erneute Offenlage des Bebauungsplans Nr. 287 A. Wir halten unsere Anregungen vom 26.10.2015 aufrecht und ergänzen diese wie folgt:

1 Konfliktbewältigung

Die Konfliktbewältigung ist trotz der zusätzlich festgesetzten Emissionskontingente nach wie vor nicht ausreichend gewährleistet.

1.1 Gliederung nach Abstandserlass notwendig

Nach wie vor enthält der Bebauungsplanentwurf keine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW. Die dafür gegebene Begründung ist nicht nachvollziehbar und offensichtlich fehlerhaft. Bereits mit einem einfachen Blick in den Abstandserlass lässt sich feststellen, dass sich dieser nicht nur auf Industriegebiete bezieht, sondern auch auf solche Gewerbebetriebe, die in festgesetzten Gewerbegebieten zulässig sind. Genauso fördert ein solcher einfacher Blick in den Abstandserlass zu Tage, dass die dort gebildeten Abstandsklas-

**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/wesa 03 G Eschweiler 17.05.2016

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

sen nur teilweise aus Lärmemissionen resultieren. Ein ganz wesentliches Kriterium für das Maß des Abstands zwischen Wohngebiet und emitierenden Betrieb sind Gerüche. Daneben spielen natürlich auch andere Emissionen eine Rolle. Gerade deshalb entspricht es ständiger Praxis sämtlicher Städte und Gemeinden sowie auch der Rechtsprechung des OVG NRW in Gewerbegebieten zusätzlich zu Emissionskontingenten, die alleine die Lärmimmissionen reglementieren, auch eine Gliederung nach dem Abstandserlass zu verlangen.

Zur Reglementierung von Gewerbegebieten durch den Abstandserlass vgl. u.a. OVG NRW, Urt. v. 30.01.2009, Az: 7 D 11/08 .NE (juris); OVG NRW, Urt. v. 07.03.2006, Az: 10 D 43/03 .NE (juris).

Die Stadt Eschweiler vertritt somit exklusiv die Auffassung, eine solche Gliederung sei bei Gewerbegebieten nicht notwendig. Dies führt unmittelbar zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes.

1.2 Schutzniveau Wohnbebauung

Überraschenderweise setzt der nunmehr vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes nebst neuem Schallgutachten das Schutzniveau für die westlich und die nördlich an das Wohngebiet angrenzende Gebiete noch niedriger an als bisher. Es soll nunmehr im Wege der Mittelwertbildung nach Ziff. 6.7 TA Lärm das Schutzniveau eines Mischgebietes zutreffend sein. Die hierfür gegebene Begründung ist tatsächlich und rechtlich nicht haltbar. Nach der Rechtsprechung des OVG NRW muss bei einer Mittelwertbildung in jedem Einzelfalle festgestellt werden, welcher Wert der Wohnbebauung zumutbar ist. Die Werte für Mischgebiete bilden dabei das absolute Maximum. Auf dieses kann nicht ohne weitere Überlegungen von vornherein abgestellt werden.

Vgl. OVG NRW, Beschl. v. 12.02.2013, Az: 2 B 1336/12 (juris).

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf verweist u.a. auf die langjährige industrielle Nutzung des Plangebietes. Dieses ist allerdings unwiderruflich aufgegeben, sodass die dafür bestehende Genehmigung durch entsprechenden Verzicht erloschen ist.

Hierzu OVG NRW, Beschl. v. 09.08.2013, Az: 2 A 2520/12 (juris).

Zudem besagt dieses Nebeneinander nichts darüber aus, in welcher zeitlichen Reihenfolge sich die Wohngebiete und die vormals industrielle Nutzung entwickelt haben. Dies ist aber ein ganz maßgebliches Kriterium bei einer gerechten Festlegung des Mittelwertes.

Gänzlich unverständlich ist die Argumentation der Stadt Eschweiler mit der erheblichen Lärmvorbelastung durch die Dürener Straße. Hierbei handelt es sich um Verkehrslärmemissionen, die keine höhere Mittelwertbildung bei Gewerbelärmemissionen rechtfertigen können. Im Gegenteil: Aufgrund der erheblichen Verkehrslärmbelastung muss es gerade im Sinne einer Lärmsanierung das Ziel der Stadt Eschweiler sein, die Wohnbebauung besser zu schützen als bisher. Die hohe Verkehrslärmbelastung mindert also gerade das Zumutbare für die Wohnbebauung. Damit verkehrt sich die Argumentation der Stadt Eschweiler in das Gegenteil.

Genauso unerheblich ist die Lage der Außenwohnbereiche, da es nach der TA Lärm auf den Immissionsort ankommt, der 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des am meisten vom Lärm betroffenen Aufenthaltsraumes liegt. Ziel der TA Lärm ist es also gerade an diesem Punkt die Immissionsrichtwerte zu garantieren und nicht in den Außenwohnbereichen.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wäre zu untersuchen gewesen, welche Auswirkungen eine andere Anordnung des Baufensters und damit des Baukörpers für den Baumarkt hat. Soweit die Stadt Eschweiler allein auf die „typische Anordnung“ verweist, sagt dies nicht darüber aus, ob diese vermeintlich übliche Anordnung auch in der vorliegenden Situation dem Gebot der Konfliktbewältigung entspricht. Jegliche Überlegungen zu den Auswirkungen und damit einer potenziellen Reduzierung der Belastung der angrenzenden Wohnbebauung durch eine lärmoptimierte Anordnung fehlen daher. Dies schlägt auf die Mittelwertbildung durch. Denn diese setzte voraus, dass alle zumutbaren Maßnahmen zur Minderung der Gewerbelärmmissionen und damit eines Konfliktes ergriffen worden sind. Hiervon kann vorliegend keine Rede sein.

1.3 Schallschutzmaßnahmen nach § 41 Abs. 2 BImSchG

Die zusätzliche Zufahrt stellt nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung vom 17.03.2016 eine wesentliche Änderung der Dürener Straße im Sinne des § 16 BImSchG dar. Grundsätzlich sind damit die Immissionsrichtgrenzwerte des § 16 BImSchG einzuhalten, was indessen nicht gewährleistet ist. Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen entspre-

chend nach § 41 Abs. 2 BImSchG zu ermitteln und zu bewerten. Die Stadt Eschweiler beabsichtigt allein auf passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Wohngebäuden zu setzen. Im Rahmen des § 41 Abs. 2 BImSchG ist eine Verhältnismäßigkeitsprüfung anzustellen. Dabei sind Kosten und Nutzen eines vollständigen aktiven Lärmschutzes einerseits und der Verzicht auf einen solchen optimalen Schutz andererseits konkret gegenüber zu stellen. Nur auf dieser Grundlage lässt sich überhaupt sachgerecht beurteilen, ob der (ggf. teilweise) Verzicht auf aktiven Lärmschutz verhältnismäßig ist.

OVG NRW, Urtl. v. 14.08.2008, Az: 7 D 68/07 .NE (juris).

Hieran mangelt es vorliegend. Die Stadt Eschweiler ermittelt erst gar nicht mit welchen aktiven Schallschutzmaßnahmen ein Vollschutz gewährleistet werden könnte. Der bloße Verweis auf die Erschließungsfunktion der Dürener Straße und deshalb die fehlende Möglichkeit Lärmschutzwände zu errichten, reicht hierfür nicht aus. Soweit die schalltechnische Untersuchung sowie der Umweltbericht den lärm mindernden Straßenbelag erwähnt, bleibt aus den offengelegten Unterlagen unklar, ob diese Maßnahme ergriffen werden soll oder nicht. Wenn die Maßnahme ergriffen werden soll, wäre zu klären, auf welche Art und Weise eine rechtliche Sicherung erfolgt. Eine entsprechende Festsetzung enthält der Bebauungsplan jedenfalls nicht.

Der Verstoß gegen § 41 Abs. 2 BImSchG führt ebenfalls unmittelbar zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes.

1.4 Verkehrslärmimmissionen

Aus den vorgenannten Überlegungen folgt unmittelbar das auch die Bewältigung zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen misslungen ist. Allein der bloße Verweis auf die fehlende Hörbarkeit einer Erhöhung von 0,1 dB(A) genügt aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung im Bestand nicht. Vielmehr ist in der Rechtsprechung geklärt, dass in solchen Fällen auch geringfügige, nicht hörbare und im Rahmen einer allgemeinen Verkehrssteigerung zu erwartenden Pegelsteigerungen einer eingehenden Abwägung und ggf. konfliktmindernden Maßnahmen bedürfen. Wiederum wäre auch in diese Zusammenhang zu untersuchen gewesen, welche Reduzierung der Gesamtbelastung für die angrenzende Wohnbebauung durch eine lärmoptimierte Anordnung des Baukörpers des Baumarktes hätte erreicht werden können.

2 Sicherung externe Ausgleich

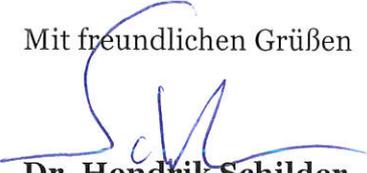
Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bedarf es eines externen Ausgleiches. Die Flächen stehen offensichtlich nicht im städtischen Eigentum. Dementsprechend bedarf es nach der Rechtsprechung einer ausreichenden Sicherung. Die Begründung zum Bebauungsplan spricht allein von einem städtebaulichen Vertrag. Dies genügt für die dauerhafte Absicherung nicht.

Vgl. zuletzt, OVG NRW, Urt. v. 26.02.2015, Az: 2 B 1/13 .NE. (juris).

3 Städtebauliche Erforderlichkeit

Der Abwägungsvorschlag der Stadt Eschweiler bzgl. der hiesigen Anregungen vom 26.10.2015 verweist bzgl. der städtebaulichen Erforderlichkeit auf die beabsichtigte nachlaufende Überplanung des Altstandortes des OBI Marktes. Dies ist nicht ausreichend. Zum einen verhindert dies entgegen der Annahme des Bebauungsplanentwurfes nicht, dass parallel zwei Baumärkte betrieben werden und entsprechend höhere Auswirkungen im Hinblick auf den Einzelhandel und die Verkehrsabwicklung und damit die Immissionen für die Wohnbebauung entlang der Dürener Straße zu erwarten sind. Denn unserer Mandantin steht es frei, das Baurecht für den Baumarkt durch einen anderen Betreiber als OBI auszunutzen. Zum anderen besteht bekanntlicherweise kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes, sodass unsere Mandantin keine Gewähr dafür hat, dass tatsächlich das offene Planverfahren durchgeführt wird. Nach jetzigem Stand der Dinge sind die Flächen damit entwertet, wenn man annimmt, dass ein anderer Betreiber für einen Baumarkt an dem Altstandort von Obi nicht gefunden werden kann.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Hendrik Schilder

Rechtsanwalt

Pfeil Jentgens & Kollegen

Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft

31/Planungs- und Vermessungsamt
99/Tiefbau- und Grünflächenamt

24. MAI 2016

providas
www.pfeil-jentgens.de

Pfeil Jentgens & Kollegen • Rechtsanwälte • Postfach 11 39 • 52201 Stolberg

Stadt Eschweiler
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Per Fax: 02403-60999-~~409~~113

Stolberg, den 21.05.2016
Mein Zeichen: 43650-16/Pf/Pf
Sekretariat Durchwahl: 9554-16

Ungermann, Andre ./, Stadt Eschweiler
BB-Plan 287 A - Normenkontrollverfahren
Verwaltungsvereinbarung zwischen Land NRW und Stadt Eschweiler
über die Optimierung der Einmündung L 223/Saarstraße und Änderung
in einen vierarmigen Knotenpunkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

anwaltliche Vollmacht ordnungsgemäß nachweisend teilen wir die Vertretung der Eheleute André und Sabine Ungermann, Dürenerstraße 389, 52249 Eschweiler mit.

Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstückes Dürenerstraße 389 und liegen unmittelbar an dem geplanten neuen Knotenpunkt und gegenüber der neugeplanten Einfahrt zu dem BB-Plan-Gebiet 287 A.

I.

Wir erheben im Rahmen der erneuten Auslegung und Anhörung zu dem BB-Plans 287 A folgende Einwendungen:

a) Die Geräuschkontingentierung (gemäß § 1 IV Nr. 2 BauNVO) ist nicht neu ermittelt worden und wird - bezogen auf das Grundstück der Antrag-

Bankverbindung: Geschäftskonto Deutsche Bank Stolberg, IBAN DE53 3907 0024 0365 2922 00, SWIFT DEUTDEDE390
Fremdgeldkonto Deutsche Bank Stolberg, IBAN DE69 3907 0024 0365 2922 03, SWIFT DEUTDEDB390

Telefonzeiten:

Mo. bis Fr. 08.30 Uhr bis 13.00 Uhr

In Kooperation mit: ConsultAX Steuerberatungsgesellschaft mbH

Friedrich & Schloens, Rechtsanwälte • Düren

regio 11: 5 Seite(n) empfangen von +49 (2402) 95540 am 21.05.2016 um 17:09 Uhr

Handwritten notes: L-2405, FS 25/5

Rechtsanwaltskanzlei

Dr. Werner Pfeil
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
pfeil@providas.de

Miguel Van Waesberghe¹

Rechtsanwalt
waesberghe@providas.de

Canan Çakmak²

Rechtsanwältin
cakmak@providas.de

Rathausstr. 16a
D-52222 Stolberg
Telefon: 02402-9554-0
Telefax: 02402-9554-10

Gerichtsfach E5 52

In Bürogemeinschaft:

Rechtsanwaltskanzlei

Markus Jentgens
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
jentgens@providas.de

Martin Rupp¹

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht
rupp@providas.de

Rechtsanwaltskanzlei

Andreas Smyra
Rechtsanwalt
smyra@providas.de

In Kooperation:

Rechtsanwaltskanzlei

Andreas Schmeitz
Rechtsanwalt und Mediator
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Zweigstelle Büro Aachen
Kapellerstraße 48
52066 Aachen
schmeitz@providas.de

1 angestellter Rechtsanwalt
2 angestellte Rechtsanwältin

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Werner Pfeil

Seite 2 zum Schriftsatz vom 21. Mai 2016

steller - nicht eingehalten. Das Grundstück der Antragsteller liegt unmittelbar neben dem neu zu schaffenden Knotenpunkt „Saarstraße/ Dürener Straße“. Durch den zunehmenden an- und abfließenden Verkehr verändert sich die Lärmbelastung über das zulässige Maß.

Das schalltechnische Zusatzgutachten vom 17.3.2016 sagt hierzu nichts aus.

Im BB-Plan Begründung Teil A wird auf Seite 9 ausgeführt, dass die Anwohner im Bereich der Dürener Straße Anspruch auf neue Schallschutzfenster haben.

Diese Maßnahme reicht aber nicht aus, um die Antragsteller vor den Auswirkungen des neuen Knotenpunkts ausreichend zu schützen.

b) der städtebauliche Entwurf im BB-Plan Begründung Teil B wird auf Seite 6 zeichnerisch dargestellt. Daraus ergibt sich, dass fast das gesamte BB-Gebiet über den neuen Knotenpunkt erschlossen werden soll. Dies wird auch in der Begründung auf Seite 7, 5. Absatz so ausgeführt.

Folglich ist (aa) abweichend vom FNP und vom bisherigen BB-Plan nicht mehr eine Entlastung der Zuwegung von der (östlichen) Dürener Straße / Kölner Straße vorgesehen, sondern eine vollständig neue Erschließung alleine über die Dürener Straße gegenüber der Saarstraße.

Folglich ist (bb) nicht nur der Schallschutz bisher diesbezüglich unzureichend geprüft, auch die Bodenerschütterungen durch den an- und abfließenden Verkehr vom neuen Knotenpunkt belasten das Grundstück der Antragsteller erheblich und unzumutbar.

Im Rahmen der Abwägung (Seite 10 Begründung Teil A) wird vorgetragen, dass die Antragsteller weniger schutzwürdig sind, weil die Dürener Straße bereits erheblich vorbelastet ist, ein geringer Abstand zwischen Wohnnutzung und Gewerbeflächen besteht etc.

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Werner Pfeil

Seite 3 zum Schriftsatz vom 21. Mai 2016

Schallschutzwände sind daher nicht vorgesehen, was fehlerhaft ist.

c) Die Begründung Teil B Seite 44 geht von bis zu 72 db(A) tagsüber und 65 db(A) nachts am Grundstück der Antragsteller aus. Diese Berechnung sind nicht korrekt, weil sie insbesondere das An- und Abfahren durch den Ampelverkehr direkt vor dem Haus der Antragsteller und damit das erhöhte Lärmaufkommen durch Motoren und Anfahren durch Reifen etc. nicht entsprechend berücksichtigen.

Die Schlußfolgerung, dass kein ausreichender Grund vorliege, um ein umfassendes Schallschutzkonzept an der Dürener Straße vorzulegen (Teil B der Begründung des BB-Planes, Seite 44), sind bezogen auf die Antragsteller fehlerhaft.

Die Stellungnahme der Verwaltung der Antragsgegnerin weist insoweit in der Begründung zum BB-Plan gravierende Fehler auf.

d) Die Gutachten bestätigen, dass es tagsüber zu Pegelerhöhungen um bis zu 3,3 db(A) kommen kann (BB-Plan Begründung Teil B Seite 44). Selbst wenn die einschlägigen Lärmrichtwerte unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen an nur wenigen Stellen um 1 dB(A) unterschritten würden, was in BB-Begründung Seite 44 bejaht wird, so ist dies abwägungsrelevant, da ein Belang umso gewichtiger sei, je näher die Belastung an die Grenzwerte heranreiche (OVG Münster 7 D 57/12). Das gilt auch im vorliegenden Fall;

d) die beiden Lärmschutzgutachten vom 5.8.2015 und 17.3.2016 waren nicht über das Internet abrufbar, was zu einer Erschwernis der Kenntnisaufnahme führte. Wir bitten die Stadt Eschweiler daher höflichst, um Zusendung beider Gutachten in vollständiger Fassung per Post oder Mail bis zum 25.5.2016.

Rechtsanwaltskanzlei Dr. Werner Pfeil

Seite 4 zum Schriftsatz vom 21. Mai 2016

- e) bereits die Annahmen der Gutachter, die den schalltechnischen Gutachten offenbar zugrunde lagen, und zwar in Bezug auf die Anzahl der an- und abfahrenden Kfz täglich ist in Frage zu stellen. Es ist nämlich nicht nachvollziehbar, dass bei einem solchen großen Baumarkt die angegebenen Kfz-Anzahl nicht überschritten wird;
- f) vorliegend wurde kein umfassendes Schallschutzkonzept und kein Bodenerschütterungsgutachten in Bezug auf den Knotenpunkt Dürenerstraße /Saarstraße eingeholt, was rechtsfehlerhaft war;

II.

Die Arbeiten vor dem Hause meiner Mandanten haben offenbar schon begonnen, auf Grund der Verwaltungsvereinbarung mit dem Land NRW, die am 28.4.2016 Gegenstand der Beratung des Rates war.

Gegenstand der Vereinbarung ist die Planung des neuen Anschlusses zur Optimierung der Einmündung L 223/ Saarstraße und Änderung in einen vierarmigen Knotenpunkt in Eschweiler.

Zur Vermeidung einer einstweiligen Verfügung bitten wir um schriftliche Bestätigung bzw. Mitteilung bis zum 25.5.2016, dass keine weiteren Baumaßnahmen an der Dürenerstraße, an dem Fußweg etc beides vor dem Haus oder in unmittelbarer Nähe meiner Mandanten durchgeführt werden, die aus der Verwaltungsvereinbarung folgen, um den Knotenpunkt vorzubereiten (Ampelerrichtung, Ausbau etc.) bis eine Entscheidung über einen einzureichenden Normenkontrollantrag meiner Mandanten vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

- Dr. Pfeil
Rechtsanwalt

