



## **Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung**

An die  
Mitglieder  
des Ausschusses für Stadtentwicklung  
und Wirtschaftsförderung  
der Stadt Erkelenz

27.11.2012

### **E i n l a d u n g**

Hiermit lade ich Sie zur **22. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung** ein.

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 11.12.2012, 18:00 Uhr

**Ort, Raum:** Sitzungssaal des Rathauses, Johannismarkt 17, 41812 Erkelenz

---

### **Tagesordnung:**

#### Öffentlicher Teil

- 1 Mitteilungen der Vorsitzenden und des Bürgermeisters
- 2 Aktuelles aus dem Stadtmarketing
- 3 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Sondergebiet Karolingerring), Erkelenz-Mitte  
hier: Beschluss über die vorgetragenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: A 61/247/2012

- 4 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 "Karolingerring", Erkelenz-Mitte  
hier: Beschluss über die vorgetragenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: A 61/249/2012

#### Nichtöffentlicher Teil

- 1 Mitteilungen der Vorsitzenden und des Bürgermeisters
- 2 Beauftragung von Planungsleistungen zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath  
Vorlage: A 61/248/2012

Mit freundlichen Grüßen

Astrid Wolters  
Ausschussvorsitzende



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: A 61/247/2012 Status: öffentlich AZ:
Federführend: Planungsamt	Datum: 26.11.2012 Verfasser: Amt 61 Paul-Hugo Blaesen
<b>15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Sondergebiet Karolingerring), Erkelenz-Mitte</b> <b>hier: Beschluss über die vorgetragenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
11.12.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
12.12.2012	Hauptausschuss
19.12.2012	Rat der Stadt Erkelenz

## Tatbestand:

In seiner Sitzung am 13.07.2011 hat der Rat der Stadt Erkelenz die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Sondergebiet Karolingerring), Erkelenz-Mitte beschlossen. Die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte sind zu beteiligen.

### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Amtsblatt Nr. 20 vom 06.07.2012 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.07.2012 im Rathaus der Stadt Erkelenz durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden während des Beteiligungsverfahrens abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen, die in der Anlage – Stellungnahmen der Öffentlichkeit – zur Abwägung und Beschlussfassung aufgelistet sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.06.2012 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeleitet.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während des Beteiligungsverfahrens abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen, die in der Anlage – Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – zur Abwägung und Beschlussfassung aufgelistet sind.

3. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte wurde mit Schreiben vom 22.06.2012 beteiligt. Seitens des Bezirksausschusses wurde in seiner Sitzung vom 25.10.2012 folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss** (als Empfehlung an die Verwaltung):

„Der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte stimmt der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Karolingerring) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte, unter der Bedingung zu, dass folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

1. Reduzierung der entstehenden Geräusche durch entsprechende Anordnung und Gestaltung der Kälteerzeugungsanlagen und der Anlieferung (überdachte und umschlossene Zu- und Ausfahrtsrampen) des neuen Lebensmittel-Vollsortimenters.
2. Installation von speziellen lärmdämmenden Rolltoren an den möglichen Verladeboxen des neuen Lebensmittel-Vollsortimenters, so dass auch hier ein zusätzlich massiver Lärmschutz zugunsten der Nachbarschaft realisiert wird, ohne dass diese durch eine Einkastung in eine Hinterhofsituation geraten.“

**Abstimmungsergebnis:** 11 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen

### **Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss des Bezirksausschusses Erkelenz-Mitte vom 15.10.2012:**

Die Anregungen des Bezirksausschusses betreffen die 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“.

In dieser Sitzung soll über die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

### **Aspekte Stadtmarketing/Lokale Agenda 21**

Aspekte des Stadtmarketings sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Durch den Bebauungsplan werden agendarelevante Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Gesetze, die in der Bauleitplanung zu beachten, ist eine nachhaltige ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Ausführung von Planungen gewährleistet.

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

**Beschlussentwurf** (als Empfehlung an Hauptausschuss und Rat):

- „1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen zum Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Karolingerring), Erkelenz-Mitte wird nach Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange, wie in der als Anlage – Stellungnahmen der Öffentlichkeit - und als Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - beigefügten Abwägungstabellen vorgeschlagen, entschieden. Die Anlagen – Stellungnahmen der Öffentlichkeit - und - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Karolingerring), Erkelenz-Mitte ist unter Berücksichtigung dieser Beschlüsse auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.“

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für städtebauliche Leistungen des Bauleitplanverfahrens sowie für Gutachten trägt der Vorhabenträger. Die Absicherung der anfallenden Kosten erfolgt durch einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 12 BauGB. In diesem Zusammenhang wurde mit Einleitung des Verfahrens ergänzend eine Planungskostenvereinbarung nach § 11 BauGB geschlossen, mit der sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungskosten verpflichtete.

**Anlage:**

Anlage – Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Karolingerring), Erkelenz-Mitte  
Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Sondergebiet Karolingerring), Erkelenz-Mitte

# Übersicht über den Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Karolingerring), Erkelenz-Mitte



Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

**Lfd. Nr.: 1**

**Öffentlichkeit: HerrXXX, vertreten durch Rechtsanwalt XXX**

**Schreiben vom: 17.07.2012**

**Inhalt:**

Mein Mandant XXX hat Einwände gegen die Zulässigkeit des Bauvorhabens dem Grunde nach.

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Zulässigkeit des Vorhabens wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt. Auf die Stellungnahme des Rechtsanwaltes XXX vom 12.09.2012, der o.g. Mandanten vertritt, wird verwiesen (siehe laufende Nr. 4 dieser Abwägung).

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die Abwägung zu lfd. Nr. 4 wird verwiesen.

---

**Lfd. Nr.: 2**

**Öffentlichkeit: Frau XXX**

**Schreiben vom: 17.07.2012**

**Inhalt:**

Der nördliche, zu verlegende Weg, sollte direkt an die nördliche Abschlusswand gelegt werden.

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Planung von Fußwegen ist Gegenstand der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen und im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters bedingt die Verlegung des nördlich im Plangebiet verlaufenden bereits bestehenden Fußweges innerhalb der Grünfläche. Die Verlegung dieses Fußweges wurde nochmals geprüft, diese müsste unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzstreifens parallel angrenzender Flurstücke 83 und 84 (Frankenring 1-5) sowie der geplanten Neuanpflanzungen entlang des geplanten Gebäudes erfolgen. Aufgrund des Fortfalls der überwiegenden Fläche der bisher als Freifläche ohne besondere Ausstattung vorgesehenen Grünfläche besteht kein Erfordernis für eine Wegeerschließung. Der östlich bestehende Spielplatz im Grünzug ist weiterhin über Fußwege vom Frankenring und Karolingerring erschlossen. Auf die Neuanlage eines Fußweges entlang der Rückseite des geplanten Gebäudes kann daher verzichtet werden.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird in der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen. In der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die Anlage eines Fußweges verzichtet.

---

**Lfd. Nr.: 3**

**Öffentlichkeit: Herr XXX**

**Schreiben vom: 11.07.2012**

### **Inhalt:**

Ich erhebe hiermit Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderg. Karolingerring“).

Ich besitze ein Hausgrundstück angrenzend an den Bolzplatz. Rund um den Bolzplatz leben ca. 17 Familien, die durch den großen Vollsortimenter viel Lärm durch PKW, LKW-Anlieferer, Kühlmaschinen, Einkaufswagen usw. ertragen müssen.

Wir haben hier schon einen großen Lebensmittelmarkt. Nur weil eine Person den Parkplatz mit dem zweiten Markt lukrativer nutzen will, müssen andere den Lärm ertragen und auf die Grünfläche verzichten. Dieser Markt gehört nach Neuborschemich (an die B 57 mit Anschluss an den Kreisverkehr weit weg vom Baugebiet).

Ich habe den Eindruck, Sie wählen bewusst die Sommerferien, damit sich wenige an der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bauleitplanverfahren beteiligen. Es gibt im Baugebiet-Nord nur noch zwei winzige Bolzplätze, den dritten hier machen Sie somit kaputt.



Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Ich kann an diesem Termin (17. Juli 2012) nicht teilnehmen, da ich mich auf einer Reise befinde.

Ich hoffe doch eine Antwort auf diese Zeilen zu erhalten.

PS: Die Uhrzeit 14.00 – 16.30 Uhr ist auch sehr glücklich (Berufstätige!).

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ geschaffen. Die Darstellung eines Sondergebietes für „Großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)“ im Bereich des „Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord“ folgt den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz. Ziel ist die Funktion der wohnortnahen Versorgung für einen größeren Siedlungsbereich im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord aufzuwerten und zu stärken. Eine Verlegung des Vorhabenstandortes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung nach Borschemich-neu entspricht nicht den städtebaulichen Zielen und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, das die Geräuschsituation bezogen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen nach TA Lärm beurteilt. Unter Berücksichtigung aller Geräuschquellen (Bestand und geplanter Vollsortimenter) und unter Berücksichtigung der in dem Gutachten aufgeführten schalltechnischen Auslegungen der technischen Anlagen sowie der geplanten Schallschutzmaßnahmen, werden die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.

Für das Wohngebiet Oestricher Kamp besteht ein Bolzplatz im Bereich der Grünanlagen angrenzend der Luise-Hensel Grundschule, darüber hinaus wurden in Borschemich-neu ein Bolzplatz sowie Sportplatz in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet neu errichtet. Die für das geplante Sondergebiet beanspruchte öffentliche Grünfläche wird weder als Spielplatz noch als Bolzplatz geführt, sondern ist derzeit wie mehrere andere Flächen im Wohngebiet als Freifläche ohne besondere Ausstattung innerhalb der Grünanlagen vorgesehen. Aufgrund des im ausreichenden Umfang bestehenden Grünflächenangebotes im Wohngebiet kann die o. a. öffentliche Grünfläche für das geplante Sondergebiet zur Verfügung gestellt werden.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## **Beschlussvorschlag:**

In der Flächennutzungsplanänderung wird der Anregung die Ansiedlung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters in Borschemich –neu vorzunehmen nicht gefolgt. In der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt.

---

**Lfd. Nr.: 4**

**Öffentlichkeit: Herr XXX, Frau XXX, Herr XXX, Herr XXX, Herr XXX, vertreten durch Rechtsanwalt XXX**

**Schreiben vom: 12.09.2012**

## **Inhalt:**

In der vorbezeichneten Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihr Schreiben vom 23.08.2012 und danke Ihnen für die gewährte Fristverlängerung bis zum 14.09.2012 sowie die Mitteilung, mich über den Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgemäß zu informieren.

Überdies teile ich Ihnen mit, dass ich nunmehr von folgenden, weiteren Eigentümern mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt worden bin, wie Sie freundlicher Weise den beigefügten Vollmachten im Original entnehmen möchten.

Folgende Grundstückseigentümer werden nunmehr durch mich vertreten:

1. Herr XXX, Frankenring 211, 41812 Erkelenz
2. Frau XXX, Frankenring 1, 41812 Erkelenz
3. Herr XXX, Auf den Knippen 48, 41836 Hückelhoven
4. Herr XXX, Kirchblick 9, 41836 Hückelhoven
5. Herr XXX, Ahornweg 20, 41812 Erkelenz

Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass Sie die Vollmacht im Original des Herrn XXX bereits mit Schreiben vom 17.08.2012 erhalten haben.

Namens und im Auftrag der vorbezeichneten Grundstückseigentümer wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt zu der geplanten 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“ Erkelenz-Mitte Stellung genommen:

## **I. Einleitend**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB haben Sie bislang folgende Unterlagen übersandt:

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

- Beschreibung des Vorhabens „ 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 Karolingerring Erkelenz-Mitte (Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung)
- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB / 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 Karolingerring Erkelenz-Mitte (Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG sowie § 6 Abs. 2 des LG NRW (Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung)
- Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die Zentren und Versorgungsstrukturen der Stadt im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO des Planungsbüros Junker und Kruse (Endfassung Mai 2012)
- Verkehrsgutachten zum Neubau eines Vollsortimenters in Erkelenz-Mitte – Verkehrsaufkommen des BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH ( Januar 2012)
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ der Stadt Erkelenz der KRAMER Schallschutz GmbH ( 19.März 2012)
- Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB/15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung) nebst Plan
- Pläne: (Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf vom 22.06.2011); Übersichtsplan (Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung); Landschaftspflegerischer Begleitplan (unverbindlicher Vorentwurf vom 26.03.2012); Landschaftspflegerischer Begleitplan (unverbindlicher Vorentwurf vom 26.03.2011); Grundriss Erdgeschoss (unverbindlicher Vorentwurf vom 21.06.2011); Beispielansicht „EDEKA ERKELENZ“ nebst Variante 1 und 2; Systemschnitte A-A sowie B-B sowie Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz

Sofern weitere Planungsunterlagen vorliegen, die in der vorbezeichneten Aufstellung nicht aufgeführt sind, wird um entsprechende Übersendung gebeten. Gleiches gilt im Hinblick auf etwaige aktualisierte Planungsunterlagen sowie sonstige relevante Informationen.

## **II. Zur Planung des Vollsortimenters**

Das Plangebiet befindet sich im Wohngebiet Oestricher Kamp im Norden der Erkelenzer Innenstadt, östlich der Krefelder Straße in der Gemarkung Erkelenz, Flur 78. Das Plangebiet wird in Richtung Osten und Süden vom Karolingerring und in Richtung Westen von der Krefelder Straße umfasst. Im Norden grenzt es an die Wohnbebauung des Frankenrings an. Die Grundstücke meiner Mandanten liegen unmittelbar nördlich sowie östlich neben dem Plangebiet.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem der Umsiedlungsstandort für den Ortsteil „Borschemich (neu)“ in ca. 300 m – Entfernung, worauf unter Punkt IV Ziffer 7. auf Seite 10 noch einzugehen sein wird.

Gemäß der Beschreibung des Vorhabens ist geplant, die bestehende Nahversorgungsstruktur des „Nahversorgungszentrums Erkelenz-Nord“ um einen Vollsortimenter (EDEKA) zu ergänzen. Die bereits bestehenden Einrichtungen der Bäckerei sowie Metzgerei sollen hierbei verlagert und integriert werden. Überdies soll ein kleinteiliger Blumenladen im Eingangsbereich des vorbezeichneten Marktes entstehen.

Die Bruttogrundfläche des geplanten Gebäudes soll demnach insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> betragen, wobei ca. 1.550 m<sup>2</sup> für die Verkaufsfläche sowie weitere 432 m<sup>2</sup> für Lager sowie Nebenräume vorgesehen sind. Der geplante Gebäudekörper des vorbezeichneten Vollsortimenters soll in einer Länge von ca. 49,42 m sowie einer Breite von 46,84 m errichtet werden.

Ferner soll die maximal zulässige Gebäudehöhe 96 m über Normalhöhennullfläche (NHN) betragen, was einer Gebäudehöhe von ca. 8 m über Flur entsprechen soll. Überdies ist eine Ausnahmeregelung vorgesehen, die eine Überschreitung von maximal 1,80 m erlauben soll.

Des Weiteren soll der geringstmögliche Abstand zwischen den Gebäuden der rückwärtigen Wohnbebauung und der Rückwand des Marktes ca. 15,40 m betragen. Ferner sieht die Planung diverse Schallschutzmaßnahmen vor (Einhausung der Rampe, Lärmschutzwände etc.). Auf die weiteren Planungseinzelheiten wird unter den nachfolgend aufgeführten Bedenken im Einzelnen eingegangen.

Laut Planung handelt es sich um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die Frage, ob es sich gegebenenfalls sogar um ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt, kann bislang nicht abschließend beurteilt werden.

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seiner Entscheidung vom 12.07.2009 (4 B 29/07) jedenfalls aus, dass es nicht rechtsfehlerhaft ist, ein Einkaufszentrum anzunehmen, wenn drei selbständige Läden durch einen gemeinsamen Zentralbau verbunden werden und um einen gemeinsamen Parkplatz liegen.

Unabhängig von der vorbezeichneten Fragestellung unterliegt die Planung § 11 Abs. 3 BauNVO. Danach sind Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtische Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

### **III. Zum Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

Da der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz jedoch hinsichtlich des südlichen Bereichs des Plangebietes „Wohnbauflächen“ sowie in nördlicher Richtung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausweist, sollen in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die entsprechenden Flächen in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ geändert werden. Insbesondere sollen im Zuge der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das nördliche Baufenster angepasst (Flurstück 371) sowie um die bislang städtische Grünfläche (Flurstück 371) erweitert werden.

### **IV. Zu den Bedenken hinsichtlich der Planung**

Gegen die vorbezeichnete Planung bestehen erhebliche Bedenken, die sich auf die Planung als solche sowie gegen die Planung im Einzelnen beziehen. Die nachfolgend aufgeführten Bedenken werden im Rahmen der Abwägung zwingend zu berücksichtigen sein, da sie mehr als geringfügig, ferner schutzwürdig und überdies auch erkennbar sind. Insofern wird auf die diesbezügliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen (BVerwG, B.v. 09.11.1979 – 4 N 1.78; BVerwGE 59, 87; RzB Rdnr. 26).

#### **1. Fehlende Erforderlichkeit eines Vollsortimenters**

Es bestehen erhebliche Bedenken, ob die Errichtung des geplanten Vollsortimenters erforderlich ist. Die Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes führt aus, dass die bestehende Angebotsstruktur des Nahversorgungsstandortes durch die Planung erweitert, ergänzt und gestärkt werden soll. Insbesondere ist die geplante Errichtung des Vollsortimenters unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Erkelenz (-partiell aktualisierte Fassung, Stand Januar 2011) des Planungsbüros Junker und Kruse, das vom Rat der Stadt Erkelenz am 02.02.2011 beschlossen wurde, in Frage zu stellen.

Denn die vorgestellte Planung widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz. Ausweislich des vorbezeichneten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sprach sich das Planungsbüro Junker und Kruse für eine Empfehlung hinsichtlich einer „räumlich-funktionalen Gliederung“ aus.

Danach sollte „der Schwerpunkt der Planung und damit das Ziel mit der obersten Priorität auf dem Erhalt des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches, des Nahversorgungszentrums Erkelenz-Nord und der wohnortnahen Grundversorgung“ liegen (siehe Seite 97 f. Punkt 8.2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes).

Klarstellend führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Hinblick auf das Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord diesbezüglich Folgendes im Einzelnen aus:

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

*„Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte hier allerdings vermieden werden, um den Versorgungsschwerpunkt auf die Nahversorgung zu setzen und die hierarchischen Strukturen des Erkelenzer Zentrenmodells auszubilden, in denen der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich an oberster Stelle steht, unter den sich alle weiteren Standorte einordnen müssen. Dies ist bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/I „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte umgesetzt worden, so dass an dieser Stelle kein Handlungsbedarf besteht.“*

(siehe Seite 125 ff. Punkt 9.6.1.2 es Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Hervorhebungen erfolgten durch den Unterzeichner zwecks Verdeutlichung).

Weshalb nunmehr abweichend vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept geplant wird, ist nicht verständlich und bedarf der näheren Erläuterung sowie Begründung im Einzelnen. Die der Planung zugrunde liegende Städtebauliche Wirkungsanalyse des Planungsbüros Junker und Kruse geht hierauf ebenfalls nicht ein (vgl. Seite 17 unter Punkt Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz).

Insofern wird kritisch zu hinterfragen sein, weshalb das gleiche Planungsbüro (Junker und Kruse) in der nunmehr der Planung zugrunde gelegten Städtebaulichen Wirkungsanalyse zu der widersprüchlichen Schlussfolgerung kommt, dass sich der *Vorhabenstandort „in weiten Teilen, insbesondere jedoch was die Erschließung angeht, innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahverkehrszentrum Erkelenz-Nord gemäß kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz“* befindet.

Insofern ist klarzustellen, dass etwaige Planungsmaßnahmen, die lediglich der Verbesserung sowie dem Erhalt der derzeitigen Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums dienen, nicht beanstandet werden. Die vorgesehene Planung geht jedoch weit über etwaige Maßnahmen des Erhalts hinaus, wie im Nachfolgenden aufgezeigt wird.

Zudem ist im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung unberücksichtigt geblieben, dass entsprechende Einkaufsmöglichkeiten unter anderem im Gewerbegebiet sowie im Ortsteil Rath-Anhoven bereits gegeben sind. Insofern ist ebenfalls auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz zu verweisen, in dem die einzelnen Standorte diesbezüglich dargestellt sind. Die bestehenden Geschäfte und Läden des Nahversorgungszentrums Erkelenz-Nord sind für den tatsächlichen Bedarf der Anwohner ausreichend. Ein etwaiger, darüber hinaus gehender Bedarf wird durch die vorbezeichneten Einkaufsmöglichkeiten jedenfalls genügend gedeckt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## **2. Derzeitige Situation**

Der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. XX/I „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte, 1. Änderung setzt für den gesamten Geltungsbereich ein „Nahversorgungszentrum im allgemeinen Wohngebiet“ fest. Die nähere Umgebung ist bereits von allen Seiten bebaut und durch eine heterogene Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau, Reihenhaus- und Doppelhausbau geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich in östlicher Lage des Vorhabengebietes das Altenheim „Pro Seniore Residenz Erkelenz“ am Karolingerring 200 bis 210.

## **3. Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Unterhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung, weitere Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Des Weiteren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie deren unterschiedliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

Durch den Wegfall dieser Grünfläche käme es zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sämtlicher Anwohner. Aufgrund des Umfangs des geplanten Vollsortimenters ist ein adäquater Ausgleich nicht möglich.

Insbesondere die Grünfläche (Flurstück 371) wird von Rentnern des vorbezeichneten Altenheims, aber auch spielenden Kindern sowie der anliegenden Bevölkerung zur Erholung sowie Freizeitgestaltung genutzt.

Neben dem Verlust der vorbezeichneten Grünfläche sowie des ihr zukommenden Erholungswertes, stellt die Realisierung des geplanten Vollsortimenters überdies selbst eine erhebliche Beeinträchtigung der gesamten Umgebung und somit der Wohn- und Lebensqualität dar.

## **4. Erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen**

Schwerwiegende Bedenken bestehen aufgrund der bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorhandenen erheblichen Beeinträchtigungen und Störungen, die von dem Nahversorgungszentrum ausgehen. Der Parkplatz des Nahversorgungszentrums wird seit Jahren von Jugendlichen als Treffpunkt genutzt. Insbesondere von Fröhabend an bis in die Nacht hinein kommt es zu folgenden Ruhestörungen:

- Konsum von alkoholischen Getränken
- Abspielen lauter Musik
- Laute Unterhaltungen, Gesänge sowie Streitige Auseinandersetzungen
- Rennen mit KFZ sowie Motorrollern

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

- Besteigen von in den Umgebung befindlichen Gebäuden
- Hinterlassen von Müll

In den vergangenen Jahren ist es wiederholt zu Polizeieinsätzen gekommen, wobei den örtlichen Polizeikräften der Parkplatz bereits als „Brennpunkt“ bekannt ist. Auch der Versuch der Anwohner selbst mit den Jugendlichen zu sprechen, ist stets fehlgeschlagen.

Die Polizei selbst hat von diesen Versuchen der Anwohner „dringend abgeraten“, da dies offensichtlich aussichtslos ist.

Die Häufigkeit und Intensität der vorbezeichneten Störungen und Beeinträchtigungen ist bereits entsprechend dokumentiert und den zuständigen Behörden übermittelt worden. Gleichwohl wird die Dokumentation rein vorsorglich nochmals diesem Schreiben zu Ihrer werten Kenntnisnahme beigelegt.

Durch die vorstehend aufgeführten Störungen ist die Nachtruhe der angrenzenden Bewohner erheblich beeinträchtigt. Es steht zudem zu befürchten, dass durch die geplante Erweiterung durch den Vollsortimenter sowie den Ausbau des Parkplatzes, die nächtlichen Ruhestörungen zunehmen werden. Auch dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität.

Durch die Änderung in ein Sondergebiet, würde durch die Realisierung der angestrebten Planung das gesamte Gebiet erheblich abgewertet werden.

## **5. Verletzung des Rücksichtnahmegebots**

Neben der vorbezeichneten Verringerung der Wohn- und Lebensqualität sowie der zu befürchtenden Zunahme an nächtlichen Ruhestörungen wird durch das Bauvorhaben selbst das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Insbesondere kommt der geplanten Anlage eine „erdrückende Wirkung“ zu. Das geplante Gebäude ist den angrenzenden Bewohnern nicht zumutbar, da es insbesondere an seinem Übermaß an Höhe (ca. 8 m) sowie Volumen (Länge von ca. 49,42 m sowie Breite von ca. 46,84 m) nicht den dort vorhandenen Wohngebäuden gleichartig ist und lediglich einen geringen Abstand von angeblich ca. 15,40 m einhält. Hinzu kommt, dass durch die geplanten Lärmschutzwände eine be- sowie erdrückende Wirkung zukommt, da Wohnhäuser der Grundstückseigentümer regelrecht „abgeriegelt“ werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten steht zu befürchten, dass sich für die angrenzenden Bewohner ein Gefühl des „Eingesperrtseins“ ergibt (vgl. BVerwG, Urt. V. 23.05.1986 (4 C 34.85); OVG Münsters Beschluss v. 22.11.1991 (11 B 2890/91); OVG Lüneburg, Urt. V. 29.09.1988 (1 A 75/87), BRS 48 Nr. 164).



Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## **6. Wertminderung der Grundstücke**

Des Weiteren werden die angrenzenden Grundstücke im Zuge der geplanten Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Realisierung der Errichtung des Vollsortimenters erheblich an Wert verlieren. Nicht zuletzt die vorbezeichnete erdrückende Wirkung und des damit einhergehenden Gefühls des „Abgeriegeltseins“ sowie „Eingesperrtseins“ aber auch die Verringerung der Wohn- und Lebensqualität, werden erhebliche Faktoren bei der Wertminderung bilden.

## **7. Keine Berücksichtigung alternativer Standorte**

Bei der vorliegenden Planung sind Alternativstandorte hinsichtlich der Realisierung eines Vollsortimenters völlig unberücksichtigt geblieben, wie im Nachfolgenden aufgezeigt werden wird.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich aufdrängende oder naheliegende Alternativen in die Abwägung einzustellen sind (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987 (4 N 1.86). Dies gilt insbesondere im Hinblick auf naheliegende Alternativlösungen, mit der die angestrebten Ziele unter „geringeren Opfern“ an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen, verwirklicht werden können (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.03.1985 (4 C 15.83).

Die Pflicht zu einer solchen Alternativprüfung ergibt sich insbesondere aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung und damit letztlich aus dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Die vorbezeichnete Planung lässt jedoch eine solche Alternativprüfung nicht erkennen.

Als alternative Standorte sind insbesondere die Neubaugebiete „Oerather Mühlenfeld“ und „Borschemich (neu)“ zu nennen. Nicht zuletzt der aktuellen Tagespresse ist zu entnehmen, dass das „Oerather Mühlenfeld“ eine „rasante Entwicklung“ aufweist, wie der Bürgermeister Peter Jansen der Presse mitteilte (siehe Titelseite der Erkelenzer Zeitung, Ausgabe vom 28.08.2012).

Insofern ist insbesondere zu berücksichtigen, dass dort in absehbarer Zeit bis zu 1.400 Menschen leben werden.

Unter dem gleichen Aspekt ist zu berücksichtigen, dass weitere Umsiedler sich einen neuen Ort bei Schwanenberg oder Borschemich (neu) vorstellen könnten (siehe Rheinische Post, Ausgabe vom 03.09.2012). Wenngleich eine Entscheidung bislang nicht gefallen ist, ist auch dieses Gebiet im Hinblick auf eine alternative Planung zu berücksichtigen.

In den vorbezeichneten Neubaugebieten gibt es ausreichend freie Fläche, um den geplanten Vollsortimeter zu errichten – ohne dass etwaige private Belange erheblich beeinträchtigt würden. Insofern ist gleichfalls darauf hinzuweisen, dass sich die

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Gebiete direkt an der Umgehungsstraße (B 57) und an Kreisverkehren befinden, was im Hinblick auf die Erreichbarkeit per PKW sowie LKW sinnvoll und geboten ist.

## **VII. Zu den Bedenken der Planung im Einzelnen**

Zutreffend ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens eine Änderung sowie Erweiterung des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie Flächennutzungsplanes erforderlich ist, da die bislang gültige Regelung die vorgesehene Nutzungsvariante nicht zulässt.

Wie bereits ausgeführt, bestimmt sich die Zulässigkeit des geplanten Vollsortimenters nach der Spezialvorschrift für die Zulässigkeit von großflächigen Handelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Entscheidende Bedeutung kommt hierbei der Vermutungsregel im Sinne des Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO zu. Demnach sind raumordnerisch oder städtebaulich bedeutende Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt.

Der Planung liegt eine Geschossfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> zugrunde. Dies bedeutet, dass zunächst das Vorliegen negativer Auswirkungen wie beispielsweise schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, Auswirkung auf den Verkehr, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild usw. gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO vermutet wird.

Dieser Vermutung wird durch die der Planung beigefügten Gutachten – insbesondere der Städtebaulichen Wirkungsanalyse, Schalltechnisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Umweltbericht usw. – entgegnetreten. Sämtliche Gutachten kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen der vorbezeichneten Art ausgehen.

Die Feststellungen der vorbezeichneten Gutachten, insbesondere im Hinblick auf das Verkehrsgutachten zum Neubau eines Vollsortimenters in Erkelenz-Mitte - Verkehrsaufkommen des BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (Januar 2012) sowie hinsichtlich der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/I „Karolinger-ring“ der Stadt Erkelenz der KRAMER Schalltechnik GmbH (19.März 2012) werden angezweifelt und derzeit sachverständig überprüft.

Diesbezüglich hatte der Unterzeichner bereits im Hinblick auf die beantragte Fristverlängerung darauf hingewiesen, dass eine entsprechend qualifizierte Überprüfung mehrere Wochen beansprucht.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Auch im Hinblick auf die Fristverlängerung bis zum 14.09.2012 sind die entsprechenden Überprüfungen zeitlich nicht möglich. Rein vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse zur Überprüfung (gegebenenfalls) im Rahmen der Offenlegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen wird, sofern sich die Zweifel bestätigen sollten.

Gleichwohl werden bereits jetzt erhebliche Bedenken – soweit möglich – zu den einzelnen Punkten erhoben.

Hierzu im Einzelnen:

## 1. Zum Verkehr

Die Planung ist im Hinblick auf den Verkehr unzureichend. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die diesbezüglichen Vorgaben sowie im Hinblick auf das bereits vorliegende Verkehrsgutachten.

Die Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht auf das Thema Verkehr explizit ein und führt aus, dass eine **zweite Zufahrt** im Bereich des geplanten Vollsortimenters angelegt werden soll, um den Verkehrsfluss „*in unbehinderter, zügiger Weise zu gewährleisten*“. Unklarheiten ergeben sich insbesondere im Hinblick auf die Verkehrsführung der LKW zum Wohngebiet sowie zum Parkplatz. Es stellt sich die Frage, ob etwaige Verkehrsberuhigungen bzw. Straßenverengungen vorgesehen sind.

Zudem ergibt sich aus den grafischen Darstellungen der Pläne, dass die zur Lieferung bestimmten LKW mehrfach wenden müssen, um den Anlieferungsbereich zu erreichen. Gerade im Hinblick auf den damit einhergehenden Verkehrslärm sowie weitere Emissionen – beispielsweise durch Erschütterungen beim Be- und Entladen – wird die Planung zu überprüfen sein.

Ferner ist unklar, welche Verkehrssicherungsmaßnahmen im Hinblick auf den Karolinger-ring bzw. den Parkplatz diesbezüglich getroffen werden sollen.

Ein wesentliches Problem stellen zudem die Lieferzeiten dar. Die diesbezüglichen Vorgaben werden bereits jetzt von den jeweiligen Lieferanten der bestehenden Läden und Lokale nicht eingehalten. Auch hierzu verhält sich die beigegefügte Dokumentation. Die Lieferungen erfolgen mitunter zu jeder beliebigen Nachtzeit.

Ein erholsamer Schlaf ist derzeit nicht möglich. Im Hinblick auf das Planungsvorhaben werden die Lieferfahrten zunehmen und damit auch die Störungen der Nachtruhe. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Lieferungen in der Zeit von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr werktags sowie zwischen 09.00 Uhr bis 18.00 Uhr an Wochenenden und Feiertagen erfolgen.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Etwaige Ausnahmen von der vorbezeichneten Regelung sind **nicht** zuzulassen.

Insbesondere im Hinblick auf die nächtlichen Ruhestörungen durch Jugendliche (siehe auch Punkt IV Ziffer 4) muss der gesamte Parkplatz sinnvollerweise eingezäunt werden. Der Zaun sollte ausreichend hoch (mindestens jedoch 2 m) und massiv sein.

Überdies ist die Zufahrt (bzw. Zufahrten) mit einem Tor zu versehen. Die Installation einer Schrankanlage – wie von Herrn Orth während des Informationstermins vorgeschlagen – ist nicht zielführend, da dies die Jugendlichen nicht hindert, den Parkplatz (auch mit ihren Motorrollern) zu betreten.

## **2. Zum Schallschutz**

Die Planung ist im Hinblick auf den Schallschutz ungenügend. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die diesbezüglichen Vorgaben sowie im Hinblick auf die Schalltechnische Untersuchung. Insbesondere wird bezweifelt, dass die entsprechenden Vorgaben eingehalten werden können.

Eine weitergehende Stellungnahme bleibt jedoch ebenfalls dem Ergebnis der entsprechenden Überprüfung vorbehalten. Es ist unklar, an welcher Stelle des geplanten Gebäudes die Kühlungs- und Lüftungsanlagen installiert werden. Erfahrungsgemäß gehen von den vorbezeichneten Anlagen erhebliche Geräuschemissionen aus, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Anwohner führen.

Es wird insoweit jedenfalls angeregt, entsprechende Kühlungs- und Lüftungssysteme an der Gebäudewand zur Krefelder Straße hin zu planen.

Die geplante Lärmschutzwand ist durchgängig auszuführen. Etwaige Zu- oder Durchgänge hin zu den betroffenen Grundstücken meiner Mandanten sind nicht zu berücksichtigen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird der Wendehammer vor dem Grundstück des Herrn XXX als Parkplatz genutzt, um über den kleinen Weg zu dem bereits vorhandenen Netto-Markt zu gelangen. Die Einkaufswagen werden häufig vor dessen Grundstück zurückgelassen.

Dieser Zustand ist nicht tragbar. Es ist zu befürchten, dass sich diese „Praxis“ durch die Errichtung des näher gelegenen EDEKA-Marktes weiter verfestigt.

## **3. Zu den Abstandflächen sowie zur Höhe des Planvorhabens**

Erhebliche Bedenken bestehen im Hinblick auf die zwingend einzuhaltenden Abstandflächen sowie zur Höhe des Planvorhabens. Die Überprüfung der Abstandflächen bleibt vorbehalten und wird gegebenenfalls im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB näher zu thematisieren sein. Unklar ist zudem, ob die Höhe (ca. 8 m) des geplanten Gebäudes ausgehend von der Fläche des derzeitigen Parkplatzes oder aber von der Grünfläche zu bestimmen ist. Der diesbezügliche Höhenunter-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

schied beträgt schätzungsweise 1 m. Die Klärung dieser Frage ist von entscheidender Bedeutung – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Abstandflächenregelung.

#### **4. Zu den geplanten Wegen an der nördlichen sowie östlichen Seite des Vorhabens**

Die Planung sieht bislang Wege entlang der Rückseite des Vollsortimenters sowie entlang der Gärten des Frankenrings Nr. 1 – 3 vor. Diese Wege müssen zwingend entfallen, da diese „Anziehungspunkte“ für Müll, Abfälle bzw. Nagetiere darstellen. Zudem könnten die Bereiche wiederum auch von Jugendlichen genutzt werden, um sich dort zu treffen. Im Falle einer durchgehenden Lärmschutzwand – ohne Durchgang – käme diesen Wegen ohnehin nur eine nachrangige Bedeutung zu. Anstelle der Wege sollte eine umfassende Begrünung, insbesondere zusätzliche Bepflanzungen im Hinblick auf den gesamten Außenbereich des geplanten Marktes bis hin zu den Häusern sowie eine Bepflanzung der Lärmschutzwände, vorgenommen werden. Hierzu ist eine dichte und das gesamte Jahr durchgängige grüne sowie ausreichend hohe Bepflanzung (mindestens Gebäudehöhe des EDEKA Marktes) vorzunehmen, die die Sicht auf die Gebäudewand vollflächig verdeckt und diesen Bereich als Aufenthaltsort ausschließt.

#### **5. Zur Müllentsorgung**

Erhebliche Bedenken bestehen des Weiteren bezüglich der Müllentsorgung. Entsprechende Angaben sind der Planung bislang nicht zu entnehmen. Insbesondere der Abtransport des Mülls wird erhebliche Auswirkungen haben.

#### **6. Zu den Ausgleichsflächen**

Die Planung gibt bislang nicht an, wo etwaige Ausgleichsflächen geschaffen werden sollen. Es wird davon ausgegangen, dass diese jedenfalls nicht in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben realisiert werden. Ein etwaiger Nutzen der zu schaffenden Ausgleichsflächen käme den Anwohnern jedenfalls nicht zugute.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die vorbezeichneten Bedenken keinesfalls abschließend sind. Weitere Stellungnahmen sowie Bedenkenanmeldungen, insbesondere unter Berücksichtigung der beauftragten Überprüfung der Gutachten, bleiben einer weitergehenden sowie ergänzenden Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung bzw. formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausdrücklich vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

### Zu 1. Fehlende Erforderlichkeit eines Vollsortimenters

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ geschaffen. Die Darstellung eines Sondergebietes für „Großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)“ im Bereich des „Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord“ folgt den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz. Hierzu gehören u. a. die Ziele, Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich sowie Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord und die Grundsätze der räumlichen Entwicklung, insbesondere Grundsatz 1 und 2. Die städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist für beide Planverfahren grundsätzlich gegeben.

Mit der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ erfolgt die exakte Steuerung des Vorhabens und werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung getroffen. Dies betrifft auch die Zulässigkeit einzelner Warensortimente. Die Erkelenzer Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren etc.), die jedoch Teil der zentrenrelevanten Sortimentsliste sind. Einzelhandelsbetriebe mit diesen nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auch großflächig) sollen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord zulässig sein, Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die nicht nahversorgungsrelevant sind, wurden in den Bebauungsplänen Nr. XX/1 „Karolingerring“ und dessen 1. Änderung ausgeschlossen.

Gemäß der städtebaulichen Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord stellt das Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord neben der Innenstadt der Stadt Erkelenz einen Vorrangstandort für die Ansiedlung auch von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dar (S. 17 Ziff. 4).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bringt auf S. 126 klar zum Ausdruck, dass „zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (auch großflächig)** im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord zulässig sein sollten, ....., und die Nahversorgung auch mittel- und langfristig zu sichern, bzw. auszubauen“.

Mit dem geplanten Vollsortimeter soll über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment die bestehende Angebotsstruktur des Nahversorgungsstandortes „Karolingerring“ erweitert, ergänzt und gestärkt werden.

Der geplante Vollsortimeter bietet kein zentrenrelevantes Kernsortiment an, dass in der Erkelenzer Sortimentsliste nicht auch als nahversorgungsrelevant aufgeführt

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

wird. Dies entspricht der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz aufgeführten Vermeidung einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit ausschließlich zentrenrelevanten Kernsortimenten, die auch in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ ausgeschlossen werden.

Die Planung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ und hierzu erstellte Auswirkungsanalyse entsprechen demnach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

In der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde die Angebotssituation der zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorten und sonstigen Lagen anhand der Verkaufsflächen und geschätzten Umsätze untersucht. Im Nahversorgungsstandort Erkelenz-Nord bestehen als Hauptanbieter ausschließlich discountorientierte Angebote. Die räumliche Differenzierung ergab, dass der gesamte Norden der Kernstadt Erkelenz nur über den Lebensmitteldiscounter Netto im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord versorgt wird. Ein Vollsortimenter ist hier noch nicht ansässig. Der geplante Markt könnte somit zu einer verbesserten Angebotssituation im Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Erkelenz-Nord beitragen.

Die in der Stellungnahme angeführten Einkaufsmöglichkeiten „im Gewerbegebiet sowie im Ortsteil Rath-Anhoven“ sind nicht als Standorte der Nahversorgung für den maßgeblichen Versorgungsbereich einzuordnen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken zur Erforderlichkeit der Planung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ zur Ansiedlung eines Vollsortimenters im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord wird nicht gefolgt.

---

### **Zu 2. Derzeitige Situation**

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

### **Zu 3. Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität**

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ geschaffen. Die Darstellung eines Sondergebietes für „Großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)“ im Bereich des „Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord“ beansprucht mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> eine geringe Teilfläche der rd. 8,5 ha umfassenden öffentlichen Grünflächen im Wohngebiet Oestricher Kamp. Die bestehenden Grünflächen umfassen gemäß dem Ursprungsbebauungsplan unterschiedliche Zweckbestimmungen, u. a. für Spiel und Sport. Der überwiegende Anteil der Flächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dient der Erholung und Freizeit. Unmittelbar angrenzend in der Nachbarschaft befindet sich westlich der das Wohngebiet umgebende Grünzug mit Lärmschutzwand und östlich im Grünzug die rd. 1.500 m<sup>2</sup> große Grünanlage mit Spielplatz. Die Belange des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind mit dem umfassenden Grünflächenangebot im Wohngebiet hinreichend berücksichtigt. Die für das geplante Sondergebiet beanspruchte öffentliche Grünfläche wird weder als Spielplatz noch als Bolzplatz geführt, sondern ist derzeit wie mehrere andere Flächen im Wohngebiet als Freifläche ohne besondere Ausstattung innerhalb der Grünanlagen vorgesehen. Aufgrund des im ausreichenden Umfang bestehenden Grünflächenangebotes im Wohngebiet kann die o. a. öffentliche Grünfläche zugunsten des geplanten Sondergebietes mit dem Ziel einer Stärkung der Nahversorgungsfunktion zur Verfügung gestellt werden. Die in der Stellungnahme angeführten „wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität“ sind hiernach nicht ersichtlich.

Mit der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ erfolgt die exakte Steuerung des Vorhabens und werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung getroffen. Dies umfasst u. a. auch den Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes, mit dem Ziel Beeinträchtigungen im angrenzenden Wohngebiet auszuschließen. Aufgrund der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden darüber hinaus Festsetzungen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes und der verbleibenden öffentlichen Grünfläche mit dem Ziel einer aufwertenden Gestaltung zwischen Sondergebiet und Wohngebiet getroffen.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

In der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ wird den Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität nicht gefolgt.

---



Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

#### **Zu 4. Erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen**

Die Überwachung der Einhaltung immissionsrechtlicher Bestimmungen und die Ahndung von Verstößen obliegen bei gewerblichen Verursachern im Regelfall grundsätzlich der Umweltbehörde des Kreises. Im Falle der in der Stellungnahme angeführten Störungen, die verhaltensbedingten aber nicht gewerblichen Hintergrundes sind, obliegt die Überwachung der Einhaltung immissionsrechtlicher Bestimmungen und die Ahndung von Verstößen der kommunalen Ordnungsbehörde. Soweit die angeführten Störungen vorliegen, wird die Ordnungsbehörde in Abstimmung mit der örtlichen Polizeibehörde die weitere Vorgehensweise abstimmen. Die in der Stellungnahme vorgetragene Einschätzung der Situation als „Brennpunkt“ wird weder von der Polizeibehörde noch Ordnungsbehörde geteilt.

Die Bauleitplanung, so auch die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, ist für Maßnahmen zur Vermeidung von i. d. Regel spontan auftretenden und nicht länger andauernden o.a. Störungen nicht gewerblicher Art nur eingeschränkt zugänglich, mit dem Eigentümer und Vorhabenträger wurde jedoch vereinbart, dass die Zugänglichkeit des Parkplatzes des Nahversorgungszentrums durch Errichtung einer Schranke in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr zumindest für Fahrverkehre eingeschränkt wird.

Für den geplanten Vollsortimenter sind Lärmschutzwände von 4 und 5 m Höhe geplant, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebiete die Immissionsrichtwerte einhält. Gleichzeitig können hiermit mögliche Auswirkungen von Störungen nicht gewerblicher Art abgemildert werden.

Mit dem seit 1998 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ und Durchführungsvertrag wurde zur Sicherstellung der Nahversorgung im Wohngebiet die Errichtung von 2.650 m<sup>2</sup> BGF Laden- und Dienstleistungsfläche, 1.200 m<sup>2</sup> BGF Praxis- und Büroflächen sowie Wohneinheiten in einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer 5-Jahresfrist festgelegt. Im inneren Bereich des Plangebietes wurde die Errichtung von 107 Stellplätzen und im nördlichen Plangebiet, angrenzend an die öffentliche Grünfläche, die Errichtung von 50 Stellplätzen festgelegt. Die Ladenlokalnutzung wurde beschränkt auf die Nutzungsarten die der Nahversorgung dienen. Der derzeitige, seit 2007 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte, 1. Änderung, setzt für den gesamten Geltungsbeereich ein „Nahversorgungszentrum im allgemeinen Wohngebiet“ fest. Im Durchführungsvertrag sind die Vergrößerung des SB-Marktes und die Errichtung eines Getränkemarktes festgelegt. Zulässig ist hier die Anlage eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm, eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 500 qm, von Läden, die der Versorgung dienen, von Schank- und Speisewirtschaften und von nicht störenden Handwerksbetrieben. Die bisher zulässigen Nutzungen wurden um die Nutzungen Wohnen und Büros-/Praxen reduziert.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Für eine nördliche Teilfläche des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Art der baulichen Nutzung nun geändert und der Geltungsbereich von rd. 10.100 m<sup>2</sup> um rd. 2.500 m<sup>2</sup> erweitert werden, da die Ansiedlung eines Vollsortimenters als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb eines Sondergebietes zulässig ist. Aus diesem Grund soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel-Nahversorgung“ ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist bereits durch einen vorhandenen Lebensmitteldiscounter und eine kleinteilige Ladenstruktur sowie zugehörige Stellplatzanlagen charakterisiert. Die vorhandene Nahversorgung soll durch den geplanten Vollsortimeter gestärkt und ergänzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich lediglich in einer nördlichen Teilfläche von einem „Nahversorgungszentrum im allgemeinen Wohngebiet“ und angrenzender ca. 2.500 m<sup>2</sup> öffentlichen Grünfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel-Nahversorgung“. Die umliegende Wohnbebauung ist durch das Nahversorgungszentrum bereits vorgeprägt, so dass keine erhebliche Abwertung des gesamten Gebietes erfolgt. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Nahversorgung der Einwohner des Wohngebietes trägt insgesamt zur Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes bei.

---

### **Beschlussvorschlag:**

In der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ wird den Bedenken hinsichtlich einer Gebietsabwertung und nicht gewerblichen Beeinträchtigungen und Störungen nicht gefolgt.

---

### **Zu 5. Verletzung des Rücksichtnahmegebots**

Das Maß der Nutzung wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ durch Festsetzungen auch zur Gebäudehöhe bestimmt. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen werden durch das Planvorhaben eingehalten. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt sein wird, wenn die Abstandsvorschriften eingehalten werden. Zwischen dem Vorhabengrundstück und benachbarten Wohnbaugrundstücken liegen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Verkehrsflächen.

Der geringstmögliche Abstand zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Außenwand des geplanten Marktes beträgt rd.15 m. Dies entspricht auch dem üblichen Abstand zwischen an Straßenseiten gegenüberliegenden Wohngebäuden.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Das Planvorhaben fügt sich in Bezug auf seine Höhe in die städtebauliche Umgebung einer mehrgeschossigen Bebauung ein. Der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmte Baukörper erhält an der nördlichen und östlichen Grundstücksseite eine Gebäudehöhe von ca. 6,20 m und im Bereich des Verkaufsraumes von ca. 7,00 m. Der Bebauungsplan Nr. XX „Erkelenz-Nord“ setzt für die Umgebungsbebauung des Vorhabens nördlich eine zwingend II-geschossige, östlich eine zwingend II-geschossige bzw. zwingend III-geschossige und südlich eine III bis IV-geschossige Bebauung fest. Das Volumen des Baukörpers soll durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen an die bestehende Eingrünung angepasst werden; dies mindert das Erscheinungsbild der Kubatur.

Es ist ein ausreichender Abstand zur bestehenden Wohnbebauung gegeben, so dass keine erdrückende Wirkung von dem geplanten Vollsortimenter ausgeht. Dies gilt auch für die geplanten Lärmschutzwände, die bei ausreichendem Abstand zur bestehenden Wohnbebauung, mit einer Höhe von ca. 4,0 m und ca. 5,0 m, keine erdrückende Wirkung haben, da die Höhe der Abstandfläche des Planvorhabens im Verhältnis zum Abstand der umliegenden Wohnbebauung mindestens im Verhältnis 1:3 liegt. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um eine umgebungstypische ähnliche Bebauung, die durch eine enge Bebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit ähnlichen Höhen gekennzeichnet ist.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich der Verletzung des Rücksichtnahmegebotes wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ nicht gefolgt.

---

### **Zu 6. Wertminderung der Grundstücke**

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ wird über den Geltungsbereich der Bauleitpläne hinaus nicht in Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums angrenzender Wohngebietsgrundstücke eingegriffen. Die bauleitplanerische Änderung infolge des geplanten Ansiedlungsvorhabens ist städtebaulich begründet und geboten. Das BauGB gewährt keinen Anspruch auf unveränderten Fortbestand bisheriger Planfestsetzungen. Die Situation benachbarter Wohnbaugrundstücke wird durch die Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägung zu Ziffer 3, zu Ziffer 4 und zu Ziffer 5 verwiesen. Beeinträchtigungen benachbarter Wohnbaugrundstücke werden mit Maßnahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes, den Lärmschutzwänden, abgeschirmten Anlieferungszone und lärmreduzierter Anlagentechnik vermieden. Die öffentliche Grünfläche wird im Bereich unmittelbar angrenzender Wohnbaugrundstücke zwar reduziert, der umfangreiche Grünflächenbestand zur Bedarfsdeckung in unmittelbarer Umgebung und im

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Wohngebiet trägt jedoch auch nach Planänderung zu einem attraktiven Wohnstandort bei. Die Gebäudehöhe des geplanten Baukörpers fügt sich in die zwingend II-geschossige Bebauung unmittelbar angrenzender Grundstücke ein. Das geplante Vorhaben Vollsortimenter verringert den Abstand des bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Gebäudekörpers Getränkemarkt zu den Grenzen der Wohnbaugrundstücke östlich von 22 m auf 10 m und nördlich von 38 m bis 40 m auf 6 m bis 10 m. Die Mindesttiefen der Abstandsflächen werden durch das Vorhaben jedoch eingehalten bzw. größere Tiefen berücksichtigt. Über den bestehenden Grünbestand hinaus werden die verbleibenden Abstandsflächen zu den Wohnbaugrundstücken mit Bäumen und Gehölzen zur Verbesserung der Vorhabeneinfügung gestaltet. Die Lärmschutzwände des Vorhabens erhalten zusätzlich eine Wandbegrünung, Die bisherige zu den nördlich und östlich benachbarten Wohnbaugrundstücken weitgehend offene Parkplatzfläche des Nahversorgungszentrums wird mit dem Ansiedlungsvorhaben und den Lärmschutzmaßnahmen abgeschirmt.

Planbedingte Beeinträchtigungen die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen, können damit in der Nachbarschaft des Vorhabens Vollsortimenter weitgehend ausgeschlossen werden und im Verhältnis zu dem bereits zulässigen Getränkemarkt allenfalls als geringfügig bezeichnet werden. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Wohngebiet werden berücksichtigt und mit dem Ansiedlungsvorhaben die Nahversorgung erheblich verbessert, die „Wohn- und Lebensqualität“ im Wohngebiet damit gesteigert. Eine erhebliche Wertminderung angrenzender Grundstücke infolge der Planung ist nicht ersichtlich.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich einer Wertminderung angrenzender Grundstücke infolge der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ wird nicht gefolgt.

---

### **Zu 7. Keine Berücksichtigung alternativer Standorte**

Mit der Darstellung eines Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“, in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Die Darstellung eines Sondergebietes für „Großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ im Bereich des „Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord“ folgt den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Hierzu gehören u. a. die Ziele, Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich sowie Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord und die Grundsätze der räumlichen Entwicklung, ins-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

besondere Grundsatz 1 und 2. Mit der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im Jahre 2008 und 2011 die Angebots- und Nachfragesituation sowie Versorgungsstruktur im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung analysiert und auf Basis erarbeiteter städtebaulicher Aspekte Zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Demnach stellt das Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord neben dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich einer der Vorrangstandorte für die Ansiedlung von auch großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dar, um die Nahversorgungsfunktion mittel- bis langfristig zu sichern.

Das städtebauliche Ziel, Sicherung und Stärkung der Nahversorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung ist eng verknüpft mit der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Standorte die in einem Radius von 700 m für die zu versorgende Bevölkerung nicht erreichbar sind, erfüllen nicht die Nahversorgungsfunktion. Die in der Stellungnahme angeführten Standorte „Oerather Mühlenfeld“, „Borschemich- neu“ erfüllen nicht diese Anforderungen für die räumlich zusammenhängenden nördlichen Wohngebiete von Erkelenz-Mitte, das Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ liegt am westlichen und „Borschemich –neu“ am nördlichen Siedlungsrand. Der Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord erfüllt die Standortkriterien innerhalb der zu versorgenden nördlichen Wohngebiete von Erkelenz-Mitte, im Umkreis von 700 m leben rd. 5.500 Einwohner. Der mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Vollsortimenter trägt hierbei ganz entscheidend zur Qualität der Grundversorgung im Nahversorgungszentrum bei. Grundsätzlich besteht kein Erfordernis zur Prüfung von Planungsalternativen die nicht die angestrebten städtebaulichen Ziele erfüllen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten die sich in Bezug auf die Umweltbelange als Alternativen darstellen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Zentralen Versorgungsbereich nicht gegeben. Flächen für eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums stehen nur im nördlichen Plangebiet zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um städtische Flächen, Privateigentum außerhalb der Flächen des Vorhabenträgers wird nicht in Anspruch genommen.

Der Standort für das geplante Vorhaben bietet sich aufgrund der zentralen Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Erkelenz Nord an. Hier haben sich bereits ein Lebensmitteldiscounter und eine kleinteilige Ladenstruktur angesiedelt. Die vorhandenen Parkplätze des ansässigen Lebensmitteldiscounters können für das Planvorhaben mit genutzt werden. Das Planvorhaben ist verkehrstechnisch bereits erschlossen und bietet für die umliegende Bevölkerung eine kurze fußläufige Anbindung. Eine weitere Ansiedlung und Konzentration durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter verstärkt die Magnetwirkung einer wohornahen Grundversorgung. Von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Planvorhaben städtebaulich in die Umgebung ein.

Insgesamt bieten sich keine anderweitigen Standorte an, die für eine Stärkung der Nahversorgung im zugewiesenen Versorgungsbereich besser geeignet sind als der ausgewiesene Standort des Plangebietes.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung alternativer Standorte in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht gefolgt.

---

## **VII: Zu den Bedenken der Planung im Einzelnen**

### **1. Zum Verkehr**

Das Planvorhaben wird von der Krefelder Straße aus kommend zunächst über die Sammelstraße Karolingerring, dann über die linksabbiegende, ebenfalls mit gleichem Namen bezeichnete Stichstraße Karolingerring, zweite nördliche Zufahrt des bestehenden Parkplatzes erschlossen. Diese Erschließung wird von Pkw's und Lkw's gleichermaßen benutzt. Die Verkehrsstraßen liegen innerhalb einer Tempo-30-Zone. In der zweiten Zufahrt Karolingerring sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung derzeit nicht vorgesehen.

Die Anlieferung des geplanten Vollsortimenters erfolgt an der Ostseite des Planvorhabens. Von der nach links abzweigenden Straße Karolingerring erfolgt die Anlieferung über die zweite geplante Zufahrt des Parkplatzes hin zur Anlieferungsrampe. Die in der Planung eingetragenen erforderlichen Radien und Schleppkurven für die Anlieferung stellen den sicheren und unproblematischen Erschließungs- und Ladevorgang dar.

Die schalltechnische Untersuchung der Kramer Schalltechnik vom März 2012 berücksichtigt mögliche Lärmimmissionen sowohl des Quell- und Zielverkehrs als auch der Anlieferungsvorgänge, notwendige Schutzmaßnahmen wurden in die Planung mit übernommen. Alle vom Rangieren und Be- und Entladen vom Anlieferverkehr ausgehenden Emissionen wurden im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens der BSV Aachen vom Januar 2012 wurde das Verkehrsaufkommen ermittelt. Die Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes auf öffentlichen Verkehrswegen wurde auf Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm beurteilt. Danach werden die Immissionsgrenzwerte an schutzbedürftigen Nutzungen durch den plangebietsbezogenen Verkehr und den Betriebsverkehr des zukünftigen Nahversorgungszentrums auf öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten.

Anlieferungszeiten des bestehenden Betriebes Lebensmittel-Discounter sind Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung und Bestandteil der Baugenehmigung. In einer zu erteilenden Baugenehmigung für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sind Betriebs- und Anlieferungszeiten ebenfalls als Bestandteil der Genehmigung aufzunehmen und unterliegen damit der Überwachung gewerblicher

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Betriebe. Der Vorhabenträger und Eigentümer der gewerblichen Mietobjekte errichtete zur weitergehenden Kontrolle der Anlieferungszeiten eine Schrankenanlage für die Zufahrten, um eine Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten auszuschließen. Gleichzeitig wird hiermit die Nutzung des Parkplatzes innerhalb der Ruhezeiten eingeschränkt.

Gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ sind Einfriedungen nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, um eine offene Gestaltung des Nahversorgungszentrums als Bestandteil des Wohngebietes zu gewährleisten. Der Eindruck eines Grundstückes in einem Gewerbegebiet soll hiermit bewusst vermieden werden. Einfriedungen mit vorgeschlagenen 2,0 m hohen Zäunen bewirken dagegen eine abgrenzende Funktion, die optisch zu einem wenig attraktiven Erscheinungsbild beitragen.

Hinsichtlich der Störungen nicht gewerblicher Art soll nach Abstimmung der Ordnungsbehörde mit der örtlichen Polizeidienststelle im Rahmen der Möglichkeiten der Bereich des Nahversorgungszentrums weiter bestreift werden und Verstöße konsequent geahndet werden. Ein ordnungswidriges Verhalten kann im Rahmen der Bauleitplanung allenfalls erschwert, nicht aber verhindert werden.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich des Verkehrs wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. xx/1 „Karolingerring“ nicht gefolgt. Der Anregung den Parkplatz im Geltungsbereich der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ einzuzäunen und mit einem Tor zu versehen, wird nicht gefolgt.

---

## **2. Zum Schallschutz**

Auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung Kramer Schalltechnik, März 2012, wird verwiesen. Die aufgeführten Schallminderungsmaßnahmen und zulässige A-Schallleistungen technischer Anlagen sind in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen, im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Von den Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage, die auf dem Gebäude des Planvorhabens angeordnet werden, gehen keine unzulässigen Beeinträchtigungen aus. Dies wird über das Schallschutzgutachten sichergestellt und bei Fertigstellung durch entsprechende Kontrollmessungen überprüft. Die Anlagen werden in der westlichen Gebäudehälfte zur Krefelder Straße über dem Kühltrakt des Lagerraumes angeordnet, Die maximalen Schallleistungspegel (Emissionen) der technischen Anlagen des

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Vollsortimenter werden in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt begrenzt:

Zuluft Gebäude Dachbereich Lager A-Schalleistung  $L_{wAmax}$  55,0 dB(A)

Abluft Gebäude Dachbereich Lager A-Schalleistung  $L_{wAmax}$  62,0 dB(A)

Verflüssiger Dachbereich Lager A-Schalleistung  $L_{wAmax}$  62,0 dB(A)

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei diesen Emissionspegeln die maßgeblichen Richtwerte für die umgebende Bebauung sicher eingehalten werden können.

Die geplante Lärmschutzwand ist geschlossen geplant, es sind keine Zu- oder Durchgänge vorgesehen.

In den Berechnungsansätzen des Schallgutachtens sind alle Nebengeräusche, wie z.B. fahrende Einkaufswagen, berücksichtigt.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“ wird nicht gefolgt. Der Anregung zur Anordnung der Kühlungs- und Lüftungssysteme wird insoweit gefolgt, als die Anlagen in der westlichen Gebäudehälfte zur Krefelder Straße angeordnet werden.

---

### **3. Zu den Abstandflächen sowie zur Höhe des Planvorhabens**

Die Wandhöhe des Vollsortimenters beträgt ca. 7,00 m. Der Vollsortimenter wird im nördlichen und östlichen Bereich von Lager- und Nebenräumen umgeben, die eine Wandhöhe von ca. 6,20 m aufweisen.

Gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW bemisst sich die Tiefe der Abstandflächen nach der Wandhöhe des Planvorhabens. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Wand. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW  $0,8 H$ , mindestens jedoch 3 m.

Die Mindesttiefen der Abstandsflächen werden durch das Vorhaben eingehalten und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich der einzuhaltenden Tiefen der Abstandsflächen wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“ nicht gefolgt.



Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

#### **4. Zu den geplanten Wegen an der nördlichen sowie östlichen Seite des Vorhabens**

Das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters bedingt die Verlegung des nördlich im Plangebiet innerhalb der Grünfläche verlaufenden bereits bestehenden Fußweges. Die Verlegung dieses Fußweges wurde nochmals geprüft, diese müsste unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzstreifens parallel angrenzender Flurstücke 83 und 84 (Frankenring 1-5) sowie der geplanten Neuanpflanzungen entlang des geplanten Gebäudes erfolgen. Aufgrund des Fortfalls der überwiegenden Fläche der bisher als Freifläche ohne besondere Ausstattung vorgesehenen Grünfläche besteht kein zwingendes Erfordernis für eine Wegeerschließung. Der östlich bestehende Spielplatz im Grünzug ist weiterhin über Fußwege vom Frankenring und Karolingerring erschlossen. Auf die Neuanlage eines Fußweges entlang der Rückseite des geplanten Gebäudes kann daher verzichtet werden. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Pflanzgebote sowohl für die verbleibende Freifläche als auch die Lärmschutzwände zur Verbesserung der Vorhabeneinfügung festgesetzt.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung auf die Anlage von Fußwegen in der restlichen Freifläche zu verzichten sowie eine Begrünung der restlichen Freifläche und der Lärmschutzwände vorzunehmen, wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ gefolgt.

---

#### **5. Zur Müllentsorgung**

Der anfallende Müll wird ordnungsgemäß durch Entsorgungsfahrten abtransportiert. Die Entsorgungsfahrten durch Lkw sind in der schalltechnischen Untersuchung mit berücksichtigt. Innerhalb der Einhausungen oder im Lager werden die Kartonagen über Schneckenverdichter bzw. Papier-Presscontainer bereits verdichtet. Für den Feuchtabfall wird ein Abfallkühlraum errichtet. Die Entsorgung erfolgt über konzern-eigene Entsorgungssysteme. Entsprechende Angaben werden in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter dem Punkt Ver- und Entsorgung aufgenommen.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich der Müllentsorgung wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ nicht gefolgt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## **6. Zu den Ausgleichsflächen**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. des BNatSchG werden durch Ausgleichsmaßnahmen, u.a. durch Neupflanzung von Gehölzen, Ergänzung der bestehenden Vegetation, begrünte Einfassung des Planvorhabens im Bereich zur rückwärtigen Bebauung und westlich des geplanten Vollsortimenters, vor Ort ausgeglichen. Da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend sind, findet ein weiterer Ausgleich über externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Erkelenz statt.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan zugrunde. Aufgrund eines Kompensationsdefizits soll mit einer vertraglichen Regelung das Defizit aus dem Ökokonto der Stadt Erkelenz kompensiert werden. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Regelungen zur Umsetzung und Kostenträgerschaft der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Kompensation über das Öko-Konto der Stadt Erkelenz getroffen. In die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Teil 1, wird eine entsprechende Erläuterung zu den Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen aufgenommen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme zu den Ausgleichsflächen wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“ zur Kenntnis genommen.

---

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte und der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

**Lfd. Nr.: 1**

**Träger: NEW Netz GmbH, Postfach 11 04, 52501 Geilenkirchen**

**Schreiben vom: 03.07.2012**

**Inhalt:**

Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir keine Einwände.

Gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erheben wir jedoch aus versorgungstechnischer Sicht Bedenken.

Nach Sichtung der uns zugesandten Unterlagen verläuft die öffentliche Stromversorgungstrasse im Bereich des Plan- bzw. Bebauungsgebietes. In einem gemeinsamen Gespräch mit Ihnen und dem Vorhabenträger sollte eine neue Versorgungstrasse gefunden werden. Die Einräumung eines Leitungsrechts zu unseren Gunsten ist erforderlich.

Damit wir zeitnah eine günstige und für alle Beteiligten zufriedenstellende Versorgungstrasse finden können, bitten wir um Übersendung eines Bauplanes des geplanten Neubaus.

Wir möchten Sie bitten, uns alle weiteren Unterlagen, wenn möglich in digitaler Form (dwg Format), an die nachstehend aufgeführte Anschrift zukommen zu lassen, und uns an den Planungsgesprächen zu beteiligen, damit wir mit den konkreten Planungen beginnen können.

NEW Netz GmbH  
721/2 Grundsatzplanung  
Nikolaus-Becker-Str. 28-34  
52511 Geilenkirchen  
E-Mail: [Johann.Wittmann@new-netz-gmbh.de](mailto:Johann.Wittmann@new-netz-gmbh.de)

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen. Die Verlegung der öffentlichen Stromversorgungstrasse ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Ausbauplanung.

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wird NEW NETZ bei der weiteren Planung beteiligt und eine neue Leitungstrasse abgestimmt.

---

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte und der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird in der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen.

Die NEW Netz ist im weiteren Verfahren der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Abstimmung einer Stromversorgungsstrasse zu beteiligen.

---

**Lfd. Nr.: 2**

**Träger: Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, 41844 Wegberg**

**Schreiben vom: 10.07.2012**

### **Inhalt:**

Sie beabsichtigen, mit Hilfe der oben genannten Bauleitplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.550 qm zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen durchgeführt.

Hierzu nimmt die Stadt Wegberg wie folgt Stellung:

- Nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Wegberg ist es planerische Zielsetzung, die Nahversorgung für die Wohnbevölkerung zu verbessern. Daher wurden geplante Nahversorgungsstandorte für die Ortslagen Beeck und Rath-Anhoven definiert. Dieser Zielsetzung folgend konnte durch die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in Rath-Anhoven die Nahversorgung hier bereits deutlich aufgewertet werden. Auch innerhalb der Ortslage Beeck ist eine derartige Aufwertung beabsichtigt. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes in der städtebaulichen Wirkungsanalyse erfolgte in einem Radius von 15 PKW-Minuten um das Vorhaben. Hierbei ist evident, dass sich rund 6.200 Einwohner der Stadt Wegberg in diesem Einzugsgebiet befinden. Bei einer Abschöpfung der aus dieser Einwohnerzahl resultierenden Kaufkraft würden die Bestrebungen zur Verbesserung der Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes Wegberg jedoch konterkariert.
- Der Gutachter kommt selbst zu dem Ergebnis, dass eine Umsatzumverteilung von immerhin 6 bis 7 % für den bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter in Rath-Anhoven zu erwarten sei. Diese Größenordnung wird sich bei einer näheren Betrachtung des Sachverhaltes tatsächlich als Mindestgröße herausstellen.  
Somit ist nicht auszuschließen, dass der bestehende Lebensmitteldiscounter in Rath-Anhoven bei einer Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens in seiner Existenz bedroht und die vorhandene fußläufig erreichbare Grundversorgung für die Einwohner von Rath-Anhoven gefährdet wird.

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte und der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Aus den vorgenannten Gründen regt die Stadt Wegberg an, die maximale Verkaufsfläche auf ein für die Stadt Wegberg verträgliches Maß zu reduzieren.

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ geschaffen. Hierzu erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“. Ziel der Planung ist die Stärkung und Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord, das nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz ein Vorrangstandort für die Ansiedlung von auch großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment darstellt. Die dargestellte Art der Nutzung mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ entspricht diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Maß der Nutzung und die städtebauliche Verträglichkeit des konkreten Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist Gegenstand der parallelen Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“. Die Verträglichkeit der Planung i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO wird hier durch gutachterliche Untersuchung nachgewiesen. Die Planung der Verkaufsfläche und hiermit die Anregung die maximale Verkaufsfläche zu reduzieren ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, die Stellungnahme wird im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen.

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ wurde eine gutachterliche Analyse erstellt, die untersucht, ob von dem Vorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Nahversorgungsstrukturen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Die städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord kommt zu dem Ergebnis, dass für den geplanten Vollsortimenter in Erkelenz für die Umlandkommunen, darunter die Stadt Wegberg, keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche oder zentralen Versorgungsstrukturen ausgehen. An allen anderen Standorten mit leicht erhöhten Umsatzverteilungen, v.a. Wegberg Rath-Anhoven (Nahrungs- und Genussmittel 6 bis 7%), sind infolge der Stärke der ansässigen Lebensmittelanbieter keine Betriebsgefährdungen anzunehmen. Zudem wird der Grad der Angebotsüberschneidung auch hier durch den abweichenden Betriebstypus relativiert.

Die Ortslagen Rath-Anhoven und Beeck der Stadt Wegberg sind keine zentralen Versorgungsbereiche; Wegberg Rath-Anhoven und Beeck werden gemäß der städtebaulichen Wirkungsanalyse den sonstigen nicht integrierten bzw. integrierten Lagen zugeordnet. Laut dem Gutachten ist das Kongruenzgebot erfüllt, das bedeutet, dass das Planvorhaben verträglich ist und von der Realisierung des Vorhabens keine

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte und der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen der Umlandkommunen ausgehen. Die Verkaufsfläche des Planvorhabens ist so bemessen, dass der Umsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel das zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential im Versorgungsraum deutlich unterschreitet.

Die geplante maximale Verkaufsfläche ist für die Versorgung der Bevölkerung im Nahversorgungsbereich Erkelenz-Nord erforderlich, städtebauliche Gründe für eine Reduktion der Verkaufsfläche sind nicht ersichtlich.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen.

Der Anregung in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, die maximale Verkaufsfläche zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 3**

**Träger: IHK Aachen, Postfach 10 07 40, 52007 Aachen**

**Schreiben vom: 13. Juli 2012**

### **Inhalt:**

Mit dem vorliegenden Planentwurf ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.550 Quadratmetern im Norden der Stadt Erkelenz geplant. Etwa die Hälfte der benötigten Fläche liegt dabei innerhalb des Nahversorgungszentrums Erkelenz-Nord.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, der gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden kann. Dies ist aus unserer Sicht im vorliegenden Fall in weiten Teilen gegeben. Wir regen dennoch an, parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für das Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord entsprechend den Planungen anzupassen, um einen rechtsicheren Zustand zu erzielen. Da dem Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord mit rund 5.500 Einwohnern ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für das geplante Vorhaben zugewiesen ist und auch keine weiteren schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.

Vorsorglich möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass wir einige Punkte der städtebaulichen Wirkungsanalyse nicht nachvollziehen können. So erachten wir die vorgenommene Abgrenzung des Untersuchungsraumes (Seite 20 der städtebaulichen

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte und der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Wirkungsanalyse) als zu groß. Ein Einzugsbereich bis nach Mönchengladbach Rheindahlen-Mitte für einen Nahversorger ist für uns nicht nachvollziehbar. Dieser Einzugsbereich geht weit über den Auftrag der Nahversorgung hinaus. Des Weiteren ist anzunehmen, dass innerhalb des Einzugsbereiches ausreichend andere Nahversorgungseinrichtungen vorhanden sind, die für die Kunden im Einzugsbereich besser zu erreichen sind. Aus unserer Sicht ist lediglich die Abgrenzung auf die Stadt Erkelenz sowie Teile der Stadt Wegberg insbesondere Rath-Anhoven nachvollziehbar. Dennoch ist auch dieser verkleinerte Einzugsbereich ausreichend, um nachzuweisen, dass es keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gibt. Insofern ist es aus unserer Sicht nicht erforderlich, die städtebauliche Wirkungsanalyse zu überarbeiten.

---

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Planung ist grundsätzlich kompatibel mit den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz. In der städtebaulichen Wirkungsanalyse wird mit der Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters eine partielle räumliche Ausweitung der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches empfohlen (ca. die Hälfte des Planvorhabens und der Eingangsbereich befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches), unter der Voraussetzung, dass die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB gegeben ist. Dies ist hier der Fall.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz wird in einem gesonderten Verfahren entsprechend angepasst.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der IHK Aachen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

---



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: A 61/249/2012 Status: öffentlich AZ: Datum: 27.11.2012 Verfasser: Amt 61 Paul-Hugo Blaesen
Federführend: Planungsamt	
<b>2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 "Karolingerring", Erkelenz-Mitte</b> <b>hier: Beschluss über die vorgetragenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
11.12.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
12.12.2012	Hauptausschuss
19.12.2012	Rat der Stadt Erkelenz

## Tatbestand:

In seiner Sitzung am 13.07.2011 hat der Rat der Stadt Erkelenz die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte beschlossen. Die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte sind zu beteiligen.

### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Amtsblatt Nr. 20 vom 06.07.2012 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.07.2012 im Rathaus der Stadt Erkelenz durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden während des Beteiligungsverfahrens abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen, die in der Anlage – Stellungnahmen der Öffentlichkeit – zur Abwägung und Beschlussfassung aufgelistet sind.



2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.06.2012 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeleitet.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während des Beteiligungsverfahrens abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen, die in der Anlage – Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – zur Abwägung und Beschlussfassung aufgelistet sind.

3. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte wurde mit Schreiben vom 22.06.2012 beteiligt. Seitens des Bezirksausschusses wurde in seiner Sitzung vom 25.10.2012 folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss** (als Empfehlung an die Verwaltung)

„Der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte stimmt der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Karolingerring) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte, unter der Bedingung zu, dass folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

1. Reduzierung der entstehenden Geräusche durch entsprechende Anordnung und Gestaltung der Kälteerzeugungsanlagen und der Anlieferung (überdachte und umschlossene Zu- und Ausfahrtsrampen) des neuen Lebensmittel-Vollsortimenters.
2. Installation von speziellen lärmdämmenden Rolltoren an den möglichen Verladeboxen des neuen Lebensmittel-Vollsortimenters, so dass auch hier ein zusätzlich massiver Lärmschutz zugunsten der Nachbarschaft realisiert wird, ohne dass diese durch eine Einkastung in eine Hinterhofsituation geraten.“

3.

**Abstimmungsergebnis:** 11 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen

**Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss des Bezirksausschusses Erkelenz-Mitte vom 25.10.2012:**

zu 1.

Für die technischen Anlagen des Vollsortimenters, wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage, sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan maximale A-Schallleistungspegel einschließlich Sicherheitszuschlag festgesetzt, die bei der Anlagenerrichtung beachtet werden müssen. Die Anlagen befinden sich in einem ausreichenden Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden. Ladezone und Rampentisch des Vollsortimenters sowie des bestehenden Discounters sind gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig einzuhausen.

zu 2.

Die Ladezonen des Vollsortimenters und Discounters erhalten Rolltore. Eine „Einkastung“ der Nachbarschaft wird mit den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu den Gebäudehöhen und Pflanzgeboten in den Abstandsflächen vermieden.

In dieser Sitzung soll über die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

## **Aspekte Stadtmarketing/Lokale Agenda 21**

Aspekte des Stadtmarketings sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Durch den Bebauungsplan werden agendarelevante Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Gesetze, die in der Bauleitplanung zu beachten, ist eine nachhaltige ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Ausführung von Planungen gewährleistet.

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

### **Beschlussentwurf** (als Empfehlung an Hauptausschuss und Rat):

- „1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte wird nach Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange, wie in der als Anlage – Stellungnahmen der Öffentlichkeit - und als Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - beigefügten Abwägungstabellen vorgeschlagen, entschieden. Die Anlagen – Stellungnahmen der Öffentlichkeit - und - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte ist unter Berücksichtigung dieser Beschlüsse auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.“

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für städtebauliche Leistungen des Bauleitplanverfahrens sowie für Gutachten trägt der Vorhabenträger. Die Absicherung der anfallenden Kosten erfolgt durch einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 12 BauGB. In diesem Zusammenhang wurde mit Einleitung des Verfahrens ergänzend eine Planungskostenvereinbarung nach § 11 BauGB geschlossen, mit der sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungskosten verpflichtete.

### **Anlage:**

Anlage – Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – zur Beschlussvorlage der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte



Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

**Lfd. Nr.: 1**

**Öffentlichkeit: HerrXXX, vertreten durch Rechtsanwalt XXX**

**Schreiben vom: 17.07.2012**

**Inhalt:**

Mein Mandant XXX hat Einwände gegen die Zulässigkeit des Bauvorhabens dem Grunde nach.

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Zulässigkeit des Vorhabens wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt. Auf die Stellungnahme des Rechtsanwaltes XXX vom 12.09.2012, der o.g. Mandanten vertritt, wird verwiesen (siehe laufende Nr. 4 dieser Abwägung).

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die Abwägung zu lfd. Nr. 4 wird verwiesen.

---

**Lfd. Nr.: 2**

**Öffentlichkeit: Frau XXX**

**Schreiben vom: 17.07.2012**

**Inhalt:**

Der nördliche, zu verlegende Weg, sollte direkt an die nördliche Abschlusswand gelegt werden.

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Planung von Fußwegen ist Gegenstand der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen und im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters bedingt die Verlegung des nördlich im Plangebiet verlaufenden bereits bestehenden Fußweges innerhalb der Grünfläche. Die Verlegung dieses Fußweges wurde nochmals geprüft, diese müsste unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzstreifens parallel angrenzender Flurstücke 83 und 84 (Frankenring 1-5) sowie der geplanten Neuanpflanzungen entlang des geplanten Gebäudes erfolgen. Aufgrund des Fortfalls der überwiegenden Fläche der bisher als Freifläche ohne besondere Ausstattung vorgesehenen Grünfläche besteht kein Erfordernis für eine Wegeerschließung. Der östlich bestehende Spielplatz im Grünzug ist weiterhin über Fußwege vom Frankenring und Karolingerring erschlossen. Auf die Neuanlage eines Fußweges entlang der Rückseite des geplanten Gebäudes kann daher verzichtet werden.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird in der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen. In der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die Anlage eines Fußweges verzichtet.

---

**Lfd. Nr.: 3**

**Öffentlichkeit: Herr XXX**

**Schreiben vom: 11.07.2012**

### **Inhalt:**

Ich erhebe hiermit Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderg. Karolingerring“).

Ich besitze ein Hausgrundstück angrenzend an den Bolzplatz. Rund um den Bolzplatz leben ca. 17 Familien, die durch den großen Vollsortimenter viel Lärm durch PKW, LKW-Anlieferer, Kühlmaschinen, Einkaufswagen usw. ertragen müssen.

Wir haben hier schon einen großen Lebensmittelmarkt. Nur weil eine Person den Parkplatz mit dem zweiten Markt lukrativer nutzen will, müssen andere den Lärm ertragen und auf die Grünfläche verzichten. Dieser Markt gehört nach Neuborschemich (an die B 57 mit Anschluss an den Kreisverkehr weit weg vom Baugebiet).

Ich habe den Eindruck, Sie wählen bewusst die Sommerferien, damit sich wenige an der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bauleitplanverfahren beteiligen. Es gibt im Baugebiet-Nord nur noch zwei winzige Bolzplätze, den dritten hier machen Sie somit kaputt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Ich kann an diesem Termin (17. Juli 2012) nicht teilnehmen, da ich mich auf einer Reise befinde.

Ich hoffe doch eine Antwort auf diese Zeilen zu erhalten.

PS: Die Uhrzeit 14.00 – 16.30 Uhr ist auch sehr glücklich (Berufstätige!).

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ geschaffen. Die Darstellung eines Sondergebietes für „Großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)“ im Bereich des „Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord“ folgt den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz. Ziel ist die Funktion der wohnortnahen Versorgung für einen größeren Siedlungsbereich im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord aufzuwerten und zu stärken. Eine Verlegung des Vorhabenstandortes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung nach Borschemich-neu entspricht nicht den städtebaulichen Zielen und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, das die Geräuschsituation bezogen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen nach TA Lärm beurteilt. Unter Berücksichtigung aller Geräuschquellen (Bestand und geplanter Vollsortimenter) und unter Berücksichtigung der in dem Gutachten aufgeführten schalltechnischen Auslegungen der technischen Anlagen sowie der geplanten Schallschutzmaßnahmen, werden die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.

Für das Wohngebiet Oestricher Kamp besteht ein Bolzplatz im Bereich der Grünanlagen angrenzend der Luise-Hensel Grundschule, darüber hinaus wurden in Borschemich-neu ein Bolzplatz sowie Sportplatz in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet neu errichtet. Die für das geplante Sondergebiet beanspruchte öffentliche Grünfläche wird weder als Spielplatz noch als Bolzplatz geführt, sondern ist derzeit wie mehrere andere Flächen im Wohngebiet als Freifläche ohne besondere Ausstattung innerhalb der Grünanlagen vorgesehen. Aufgrund des im ausreichenden Umfang bestehenden Grünflächenangebotes im Wohngebiet kann die o. a. öffentliche Grünfläche für das geplante Sondergebiet zur Verfügung gestellt werden.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## **Beschlussvorschlag:**

In der Flächennutzungsplanänderung wird der Anregung die Ansiedlung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters in Borschemich –neu vorzunehmen nicht gefolgt. In der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt.

---

**Lfd. Nr.: 4**

**Öffentlichkeit: Herr XXX, Frau XXX, Herr XXX, Herr XXX, Herr XXX, vertreten durch Rechtsanwalt XXX**

**Schreiben vom: 12.09.2012**

## **Inhalt:**

In der vorbezeichneten Angelegenheit nehme ich Bezug auf Ihr Schreiben vom 23.08.2012 und danke Ihnen für die gewährte Fristverlängerung bis zum 14.09.2012 sowie die Mitteilung, mich über den Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgemäß zu informieren.

Überdies teile ich Ihnen mit, dass ich nunmehr von folgenden, weiteren Eigentümern mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt worden bin, wie Sie freundlicher Weise den beigefügten Vollmachten im Original entnehmen möchten.

Folgende Grundstückseigentümer werden nunmehr durch mich vertreten:

1. Herr XXX, Frankenring 211, 41812 Erkelenz
2. Frau XXX, Frankenring 1, 41812 Erkelenz
3. Herr XXX, Auf den Knippen 48, 41836 Hückelhoven
4. Herr XXX, Kirchblick 9, 41836 Hückelhoven
5. Herr XXX, Ahornweg 20, 41812 Erkelenz

Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass Sie die Vollmacht im Original des Herrn XXX bereits mit Schreiben vom 17.08.2012 erhalten haben.

Namens und im Auftrag der vorbezeichneten Grundstückseigentümer wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt zu der geplanten 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“ Erkelenz-Mitte Stellung genommen:

## **I. Einleitend**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB haben Sie bislang folgende Unterlagen übersandt:

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

- Beschreibung des Vorhabens „ 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 Karolingerring Erkelenz-Mitte (Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung)
- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB / 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 Karolingerring Erkelenz-Mitte (Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG sowie § 6 Abs. 2 des LG NRW (Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung)
- Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die Zentren und Versorgungsstrukturen der Stadt im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO des Planungsbüros Junker und Kruse (Endfassung Mai 2012)
- Verkehrsgutachten zum Neubau eines Vollsortimenters in Erkelenz-Mitte – Verkehrsaufkommen des BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH ( Januar 2012)
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ der Stadt Erkelenz der KRAMER Schallschutz GmbH ( 19.März 2012)
- Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB/15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung) nebst Plan
- Pläne: (Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf vom 22.06.2011); Übersichtsplan (Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung); Landschaftspflegerischer Begleitplan (unverbindlicher Vorentwurf vom 26.03.2012); Landschaftspflegerischer Begleitplan (unverbindlicher Vorentwurf vom 26.03.2011); Grundriss Erdgeschoss (unverbindlicher Vorentwurf vom 21.06.2011); Beispielansicht „EDEKA ERKELENZ“ nebst Variante 1 und 2; Systemschnitte A-A sowie B-B sowie Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz

Sofern weitere Planungsunterlagen vorliegen, die in der vorbezeichneten Aufstellung nicht aufgeführt sind, wird um entsprechende Übersendung gebeten. Gleiches gilt im Hinblick auf etwaige aktualisierte Planungsunterlagen sowie sonstige relevante Informationen.

## II. Zur Planung des Vollsortimenters

Das Plangebiet befindet sich im Wohngebiet Oestricher Kamp im Norden der Erkelenzer Innenstadt, östlich der Krefelder Straße in der Gemarkung Erkelenz, Flur 78. Das Plangebiet wird in Richtung Osten und Süden vom Karolingerring und in Richtung Westen von der Krefelder Straße umfasst. Im Norden grenzt es an die Wohnbebauung des Frankenrings an. Die Grundstücke meiner Mandanten liegen unmittelbar nördlich sowie östlich neben dem Plangebiet.



Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem der Umsiedlungsstandort für den Ortsteil „Borschemich (neu)“ in ca. 300 m – Entfernung, worauf unter Punkt IV Ziffer 7. auf Seite 10 noch einzugehen sein wird.

Gemäß der Beschreibung des Vorhabens ist geplant, die bestehende Nahversorgungsstruktur des „Nahversorgungszentrums Erkelenz-Nord“ um einen Vollsortimenter (EDEKA) zu ergänzen. Die bereits bestehenden Einrichtungen der Bäckerei sowie Metzgerei sollen hierbei verlagert und integriert werden. Überdies soll ein kleinteiliger Blumenladen im Eingangsbereich des vorbezeichneten Marktes entstehen.

Die Bruttogrundfläche des geplanten Gebäudes soll demnach insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> betragen, wobei ca. 1.550 m<sup>2</sup> für die Verkaufsfläche sowie weitere 432 m<sup>2</sup> für Lager sowie Nebenräume vorgesehen sind. Der geplante Gebäudekörper des vorbezeichneten Vollsortimenters soll in einer Länge von ca. 49,42 m sowie einer Breite von 46,84 m errichtet werden.

Ferner soll die maximal zulässige Gebäudehöhe 96 m über Normalhöhennullfläche (NHN) betragen, was einer Gebäudehöhe von ca. 8 m über Flur entsprechen soll. Überdies ist eine Ausnahmeregelung vorgesehen, die eine Überschreitung von maximal 1,80 m erlauben soll.

Des Weiteren soll der geringstmögliche Abstand zwischen den Gebäuden der rückwärtigen Wohnbebauung und der Rückwand des Marktes ca. 15,40 m betragen. Ferner sieht die Planung diverse Schallschutzmaßnahmen vor (Einhausung der Rampe, Lärmschutzwände etc.). Auf die weiteren Planungseinzelheiten wird unter den nachfolgend aufgeführten Bedenken im Einzelnen eingegangen.

Laut Planung handelt es sich um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die Frage, ob es sich gegebenenfalls sogar um ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt, kann bislang nicht abschließend beurteilt werden.

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seiner Entscheidung vom 12.07.2009 (4 B 29/07) jedenfalls aus, dass es nicht rechtsfehlerhaft ist, ein Einkaufszentrum anzunehmen, wenn drei selbständige Läden durch einen gemeinsamen Zentralbau verbunden werden und um einen gemeinsamen Parkplatz liegen.

Unabhängig von der vorbezeichneten Fragestellung unterliegt die Planung § 11 Abs. 3 BauNVO. Danach sind Einkaufszentren bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtische Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

### **III. Zum Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

Da der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz jedoch hinsichtlich des südlichen Bereichs des Plangebietes „Wohnbauflächen“ sowie in nördlicher Richtung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausweist, sollen in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die entsprechenden Flächen in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ geändert werden. Insbesondere sollen im Zuge der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das nördliche Baufenster angepasst (Flurstück 371) sowie um die bislang städtische Grünfläche (Flurstück 371) erweitert werden.

### **IV. Zu den Bedenken hinsichtlich der Planung**

Gegen die vorbezeichnete Planung bestehen erhebliche Bedenken, die sich auf die Planung als solche sowie gegen die Planung im Einzelnen beziehen. Die nachfolgend aufgeführten Bedenken werden im Rahmen der Abwägung zwingend zu berücksichtigen sein, da sie mehr als geringfügig, ferner schutzwürdig und überdies auch erkennbar sind. Insofern wird auf die diesbezügliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen (BVerwG, B.v. 09.11.1979 – 4 N 1.78; BVerwGE 59, 87; RzB Rdnr. 26).

#### **1. Fehlende Erforderlichkeit eines Vollsortimenters**

Es bestehen erhebliche Bedenken, ob die Errichtung des geplanten Vollsortimenters erforderlich ist. Die Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes führt aus, dass die bestehende Angebotsstruktur des Nahversorgungsstandortes durch die Planung erweitert, ergänzt und gestärkt werden soll. Insbesondere ist die geplante Errichtung des Vollsortimenters unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Erkelenz (-partiell aktualisierte Fassung, Stand Januar 2011) des Planungsbüros Junker und Kruse, das vom Rat der Stadt Erkelenz am 02.02.2011 beschlossen wurde, in Frage zu stellen.

Denn die vorgestellte Planung widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz. Ausweislich des vorbezeichneten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sprach sich das Planungsbüro Junker und Kruse für eine Empfehlung hinsichtlich einer „räumlich-funktionalen Gliederung“ aus.

Danach sollte „der Schwerpunkt der Planung und damit das Ziel mit der obersten Priorität auf dem Erhalt des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches, des Nahversorgungszentrums Erkelenz-Nord und der wohnortnahen Grundversorgung“ liegen (siehe Seite 97 f. Punkt 8.2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes).

Klarstellend führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Hinblick auf das Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord diesbezüglich Folgendes im Einzelnen aus:

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

*„Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte hier allerdings vermieden werden, um den Versorgungsschwerpunkt auf die Nahversorgung zu setzen und die hierarchischen Strukturen des Erkelenzer Zentrenmodells auszubilden, in denen der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich an oberster Stelle steht, unter den sich alle weiteren Standorte einordnen müssen. Dies ist bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/I „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte umgesetzt worden, so dass an dieser Stelle kein Handlungsbedarf besteht.“*

(siehe Seite 125 ff. Punkt 9.6.1.2 es Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Hervorhebungen erfolgten durch den Unterzeichner zwecks Verdeutlichung).

Weshalb nunmehr abweichend vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept geplant wird, ist nicht verständlich und bedarf der näheren Erläuterung sowie Begründung im Einzelnen. Die der Planung zugrunde liegende Städtebauliche Wirkungsanalyse des Planungsbüros Junker und Kruse geht hierauf ebenfalls nicht ein (vgl. Seite 17 unter Punkt Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz).

Insofern wird kritisch zu hinterfragen sein, weshalb das gleiche Planungsbüro (Junker und Kruse) in der nunmehr der Planung zugrunde gelegten Städtebaulichen Wirkungsanalyse zu der widersprüchlichen Schlussfolgerung kommt, dass sich der *Vorhabenstandort „in weiten Teilen, insbesondere jedoch was die Erschließung angeht, innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahverkehrszentrum Erkelenz-Nord gemäß kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Erkelenz“* befindet.

Insofern ist klarzustellen, dass etwaige Planungsmaßnahmen, die lediglich der Verbesserung sowie dem Erhalt der derzeitigen Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums dienen, nicht beanstandet werden. Die vorgesehene Planung geht jedoch weit über etwaige Maßnahmen des Erhalts hinaus, wie im Nachfolgenden aufgezeigt wird.

Zudem ist im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung unberücksichtigt geblieben, dass entsprechende Einkaufsmöglichkeiten unter anderem im Gewerbegebiet sowie im Ortsteil Rath-Anhoven bereits gegeben sind. Insofern ist ebenfalls auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz zu verweisen, in dem die einzelnen Standorte diesbezüglich dargestellt sind. Die bestehenden Geschäfte und Läden des Nahversorgungszentrums Erkelenz-Nord sind für den tatsächlichen Bedarf der Anwohner ausreichend. Ein etwaiger, darüber hinaus gehender Bedarf wird durch die vorbezeichneten Einkaufsmöglichkeiten jedenfalls genügend gedeckt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## **2. Derzeitige Situation**

Der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. XX/I „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte, 1. Änderung setzt für den gesamten Geltungsbereich ein „Nahversorgungszentrum im allgemeinen Wohngebiet“ fest. Die nähere Umgebung ist bereits von allen Seiten bebaut und durch eine heterogene Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau, Reihenhaus- und Doppelhausbau geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich in östlicher Lage des Vorhabengebietes das Altenheim „Pro Seniore Residenz Erkelenz“ am Karolingerring 200 bis 210.

## **3. Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Unterhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung, weitere Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Des Weiteren sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie deren unterschiedliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

Durch den Wegfall dieser Grünfläche käme es zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sämtlicher Anwohner. Aufgrund des Umfangs des geplanten Vollsortimenters ist ein adäquater Ausgleich nicht möglich.

Insbesondere die Grünfläche (Flurstück 371) wird von Rentnern des vorbezeichneten Altenheims, aber auch spielenden Kindern sowie der anliegenden Bevölkerung zur Erholung sowie Freizeitgestaltung genutzt.

Neben dem Verlust der vorbezeichneten Grünfläche sowie des ihr zukommenden Erholungswertes, stellt die Realisierung des geplanten Vollsortimenters überdies selbst eine erhebliche Beeinträchtigung der gesamten Umgebung und somit der Wohn- und Lebensqualität dar.

## **4. Erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen**

Schwerwiegende Bedenken bestehen aufgrund der bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorhandenen erheblichen Beeinträchtigungen und Störungen, die von dem Nahversorgungszentrum ausgehen. Der Parkplatz des Nahversorgungszentrums wird seit Jahren von Jugendlichen als Treffpunkt genutzt. Insbesondere von Fröhabend an bis in die Nacht hinein kommt es zu folgenden Ruhestörungen:

- Konsum von alkoholischen Getränken
- Abspielen lauter Musik
- Laute Unterhaltungen, Gesänge sowie Streitige Auseinandersetzungen
- Rennen mit KFZ sowie Motorrollern

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

- Besteigen von in den Umgebung befindlichen Gebäuden
- Hinterlassen von Müll

In den vergangenen Jahren ist es wiederholt zu Polizeieinsätzen gekommen, wobei den örtlichen Polizeikräften der Parkplatz bereits als „Brennpunkt“ bekannt ist. Auch der Versuch der Anwohner selbst mit den Jugendlichen zu sprechen, ist stets fehlgeschlagen.

Die Polizei selbst hat von diesen Versuchen der Anwohner „dringend abgeraten“, da dies offensichtlich aussichtslos ist.

Die Häufigkeit und Intensität der vorbezeichneten Störungen und Beeinträchtigungen ist bereits entsprechend dokumentiert und den zuständigen Behörden übermittelt worden. Gleichwohl wird die Dokumentation rein vorsorglich nochmals diesem Schreiben zu Ihrer werten Kenntnisnahme beigelegt.

Durch die vorstehend aufgeführten Störungen ist die Nachtruhe der angrenzenden Bewohner erheblich beeinträchtigt. Es steht zudem zu befürchten, dass durch die geplante Erweiterung durch den Vollsortimenter sowie den Ausbau des Parkplatzes, die nächtlichen Ruhestörungen zunehmen werden. Auch dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität.

Durch die Änderung in ein Sondergebiet, würde durch die Realisierung der angestrebten Planung das gesamte Gebiet erheblich abgewertet werden.

## **5. Verletzung des Rücksichtnahmegebots**

Neben der vorbezeichneten Verringerung der Wohn- und Lebensqualität sowie der zu befürchtenden Zunahme an nächtlichen Ruhestörungen wird durch das Bauvorhaben selbst das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Insbesondere kommt der geplanten Anlage eine „erdrückende Wirkung“ zu. Das geplante Gebäude ist den angrenzenden Bewohnern nicht zumutbar, da es insbesondere an seinem Übermaß an Höhe (ca. 8 m) sowie Volumen (Länge von ca. 49,42 m sowie Breite von ca. 46,84 m) nicht den dort vorhandenen Wohngebäuden gleichartig ist und lediglich einen geringen Abstand von angeblich ca. 15,40 m einhält. Hinzu kommt, dass durch die geplanten Lärmschutzwände eine be- sowie erdrückende Wirkung zukommt, da Wohnhäuser der Grundstückseigentümer regelrecht „abgeriegelt“ werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten steht zu befürchten, dass sich für die angrenzenden Bewohner ein Gefühl des „Eingesperrtseins“ ergibt (vgl. BVerwG, Urt. V. 23.05.1986 (4 C 34.85); OVG Münsters Beschluss v. 22.11.1991 (11 B 2890/91); OVG Lüneburg, Urt. V. 29.09.1988 (1 A 75/87), BRS 48 Nr. 164).

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## **6. Wertminderung der Grundstücke**

Des Weiteren werden die angrenzenden Grundstücke im Zuge der geplanten Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Realisierung der Errichtung des Vollsortimenters erheblich an Wert verlieren. Nicht zuletzt die vorbezeichnete erdrückende Wirkung und des damit einhergehenden Gefühls des „Abgeriegeltseins“ sowie „Eingesperrtseins“ aber auch die Verringerung der Wohn- und Lebensqualität, werden erhebliche Faktoren bei der Wertminderung bilden.

## **7. Keine Berücksichtigung alternativer Standorte**

Bei der vorliegenden Planung sind Alternativstandorte hinsichtlich der Realisierung eines Vollsortimenters völlig unberücksichtigt geblieben, wie im Nachfolgenden aufgezeigt werden wird.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich aufdrängende oder naheliegende Alternativen in die Abwägung einzustellen sind (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987 (4 N 1.86). Dies gilt insbesondere im Hinblick auf naheliegende Alternativlösungen, mit der die angestrebten Ziele unter „geringeren Opfern“ an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen, verwirklicht werden können (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.03.1985 (4 C 15.83).

Die Pflicht zu einer solchen Alternativprüfung ergibt sich insbesondere aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung und damit letztlich aus dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Die vorbezeichnete Planung lässt jedoch eine solche Alternativprüfung nicht erkennen.

Als alternative Standorte sind insbesondere die Neubaugebiete „Oerather Mühlenfeld“ und „Borschemich (neu)“ zu nennen. Nicht zuletzt der aktuellen Tagespresse ist zu entnehmen, dass das „Oerather Mühlenfeld“ eine „rasante Entwicklung“ aufweist, wie der Bürgermeister Peter Jansen der Presse mitteilte (siehe Titelseite der Erkelenzer Zeitung, Ausgabe vom 28.08.2012).

Insofern ist insbesondere zu berücksichtigen, dass dort in absehbarer Zeit bis zu 1.400 Menschen leben werden.

Unter dem gleichen Aspekt ist zu berücksichtigen, dass weitere Umsiedler sich einen neuen Ort bei Schwanenberg oder Borschemich (neu) vorstellen könnten (siehe Rheinische Post, Ausgabe vom 03.09.2012). Wenngleich eine Entscheidung bislang nicht gefallen ist, ist auch dieses Gebiet im Hinblick auf eine alternative Planung zu berücksichtigen.

In den vorbezeichneten Neubaugebieten gibt es ausreichend freie Fläche, um den geplanten Vollsortimeter zu errichten – ohne dass etwaige private Belange erheblich beeinträchtigt würden. Insofern ist gleichfalls darauf hinzuweisen, dass sich die

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Gebiete direkt an der Umgehungsstraße (B 57) und an Kreisverkehren befinden, was im Hinblick auf die Erreichbarkeit per PKW sowie LKW sinnvoll und geboten ist.

## **VII. Zu den Bedenken der Planung im Einzelnen**

Zutreffend ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens eine Änderung sowie Erweiterung des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie Flächennutzungsplanes erforderlich ist, da die bislang gültige Regelung die vorgesehene Nutzungsvariante nicht zulässt.

Wie bereits ausgeführt, bestimmt sich die Zulässigkeit des geplanten Vollsortimenters nach der Spezialvorschrift für die Zulässigkeit von großflächigen Handelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Entscheidende Bedeutung kommt hierbei der Vermutungsregel im Sinne des Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO zu. Demnach sind raumordnerisch oder städtebaulich bedeutende Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mehr als 1.200 m<sup>2</sup> beträgt.

Der Planung liegt eine Geschossfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> zugrunde. Dies bedeutet, dass zunächst das Vorliegen negativer Auswirkungen wie beispielsweise schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, Auswirkung auf den Verkehr, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild usw. gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO vermutet wird.

Dieser Vermutung wird durch die der Planung beigefügten Gutachten – insbesondere der Städtebaulichen Wirkungsanalyse, Schalltechnisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Umweltbericht usw. – entgegnetreten. Sämtliche Gutachten kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen der vorbezeichneten Art ausgehen.

Die Feststellungen der vorbezeichneten Gutachten, insbesondere im Hinblick auf das Verkehrsgutachten zum Neubau eines Vollsortimenters in Erkelenz-Mitte - Verkehrsaufkommen des BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (Januar 2012) sowie hinsichtlich der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/I „Karolinger-ring“ der Stadt Erkelenz der KRAMER Schalltechnik GmbH (19.März 2012) werden angezweifelt und derzeit sachverständig überprüft.

Diesbezüglich hatte der Unterzeichner bereits im Hinblick auf die beantragte Fristverlängerung darauf hingewiesen, dass eine entsprechend qualifizierte Überprüfung mehrere Wochen beansprucht.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Auch im Hinblick auf die Fristverlängerung bis zum 14.09.2012 sind die entsprechenden Überprüfungen zeitlich nicht möglich. Rein vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse zur Überprüfung (gegebenenfalls) im Rahmen der Offenlegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen wird, sofern sich die Zweifel bestätigen sollten.

Gleichwohl werden bereits jetzt erhebliche Bedenken – soweit möglich – zu den einzelnen Punkten erhoben.

Hierzu im Einzelnen:

## 1. Zum Verkehr

Die Planung ist im Hinblick auf den Verkehr unzureichend. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die diesbezüglichen Vorgaben sowie im Hinblick auf das bereits vorliegende Verkehrsgutachten.

Die Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht auf das Thema Verkehr explizit ein und führt aus, dass eine **zweite Zufahrt** im Bereich des geplanten Vollsortimenters angelegt werden soll, um den Verkehrsfluss „*in unbehinderter, zügiger Weise zu gewährleisten*“. Unklarheiten ergeben sich insbesondere im Hinblick auf die Verkehrsführung der LKW zum Wohngebiet sowie zum Parkplatz. Es stellt sich die Frage, ob etwaige Verkehrsberuhigungen bzw. Straßenverengungen vorgesehen sind.

Zudem ergibt sich aus den grafischen Darstellungen der Pläne, dass die zur Lieferung bestimmten LKW mehrfach wenden müssen, um den Anlieferungsbereich zu erreichen. Gerade im Hinblick auf den damit einhergehenden Verkehrslärm sowie weitere Emissionen – beispielsweise durch Erschütterungen beim Be- und Entladen – wird die Planung zu überprüfen sein.

Ferner ist unklar, welche Verkehrssicherungsmaßnahmen im Hinblick auf den Karolinger-ring bzw. den Parkplatz diesbezüglich getroffen werden sollen.

Ein wesentliches Problem stellen zudem die Lieferzeiten dar. Die diesbezüglichen Vorgaben werden bereits jetzt von den jeweiligen Lieferanten der bestehenden Läden und Lokale nicht eingehalten. Auch hierzu verhält sich die beigegefügte Dokumentation. Die Lieferungen erfolgen mitunter zu jeder beliebigen Nachtzeit.

Ein erholsamer Schlaf ist derzeit nicht möglich. Im Hinblick auf das Planungsvorhaben werden die Lieferfahrten zunehmen und damit auch die Störungen der Nachtruhe. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Lieferungen in der Zeit von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr werktags sowie zwischen 09.00 Uhr bis 18.00 Uhr an Wochenenden und Feiertagen erfolgen.



Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Etwaige Ausnahmen von der vorbezeichneten Regelung sind **nicht** zuzulassen.

Insbesondere im Hinblick auf die nächtlichen Ruhestörungen durch Jugendliche (siehe auch Punkt IV Ziffer 4) muss der gesamte Parkplatz sinnvollerweise eingezäunt werden. Der Zaun sollte ausreichend hoch (mindestens jedoch 2 m) und massiv sein.

Überdies ist die Zufahrt (bzw. Zufahrten) mit einem Tor zu versehen. Die Installation einer Schrankanlage – wie von Herrn Orth während des Informationstermins vorgeschlagen – ist nicht zielführend, da dies die Jugendlichen nicht hindert, den Parkplatz (auch mit ihren Motorrollern) zu betreten.

## **2. Zum Schallschutz**

Die Planung ist im Hinblick auf den Schallschutz ungenügend. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die diesbezüglichen Vorgaben sowie im Hinblick auf die Schalltechnische Untersuchung. Insbesondere wird bezweifelt, dass die entsprechenden Vorgaben eingehalten werden können.

Eine weitergehende Stellungnahme bleibt jedoch ebenfalls dem Ergebnis der entsprechenden Überprüfung vorbehalten. Es ist unklar, an welcher Stelle des geplanten Gebäudes die Kühlungs- und Lüftungsanlagen installiert werden. Erfahrungsgemäß gehen von den vorbezeichneten Anlagen erhebliche Geräuschemissionen aus, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Anwohner führen.

Es wird insoweit jedenfalls angeregt, entsprechende Kühlungs- und Lüftungssysteme an der Gebäudewand zur Krefelder Straße hin zu planen.

Die geplante Lärmschutzwand ist durchgängig auszuführen. Etwaige Zu- oder Durchgänge hin zu den betroffenen Grundstücken meiner Mandanten sind nicht zu berücksichtigen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird der Wendehammer vor dem Grundstück des Herrn XXX als Parkplatz genutzt, um über den kleinen Weg zu dem bereits vorhandenen Netto-Markt zu gelangen. Die Einkaufswagen werden häufig vor dessen Grundstück zurückgelassen.

Dieser Zustand ist nicht tragbar. Es ist zu befürchten, dass sich diese „Praxis“ durch die Errichtung des näher gelegenen EDEKA-Marktes weiter verfestigt.

## **3. Zu den Abstandflächen sowie zur Höhe des Planvorhabens**

Erhebliche Bedenken bestehen im Hinblick auf die zwingend einzuhaltenden Abstandflächen sowie zur Höhe des Planvorhabens. Die Überprüfung der Abstandflächen bleibt vorbehalten und wird gegebenenfalls im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB näher zu thematisieren sein. Unklar ist zudem, ob die Höhe (ca. 8 m) des geplanten Gebäudes ausgehend von der Fläche des derzeitigen Parkplatzes oder aber von der Grünfläche zu bestimmen ist. Der diesbezügliche Höhenunter-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

schied beträgt schätzungsweise 1 m. Die Klärung dieser Frage ist von entscheidender Bedeutung – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Abstandflächenregelung.

#### **4. Zu den geplanten Wegen an der nördlichen sowie östlichen Seite des Vorhabens**

Die Planung sieht bislang Wege entlang der Rückseite des Vollsortimenters sowie entlang der Gärten des Frankenrings Nr. 1 – 3 vor. Diese Wege müssen zwingend entfallen, da diese „Anziehungspunkte“ für Müll, Abfälle bzw. Nagetiere darstellen. Zudem könnten die Bereiche wiederum auch von Jugendlichen genutzt werden, um sich dort zu treffen. Im Falle einer durchgehenden Lärmschutzwand – ohne Durchgang – käme diesen Wegen ohnehin nur eine nachrangige Bedeutung zu. Anstelle der Wege sollte eine umfassende Begrünung, insbesondere zusätzliche Bepflanzungen im Hinblick auf den gesamten Außenbereich des geplanten Marktes bis hin zu den Häusern sowie eine Bepflanzung der Lärmschutzwände, vorgenommen werden. Hierzu ist eine dichte und das gesamte Jahr durchgängige grüne sowie ausreichend hohe Bepflanzung (mindestens Gebäudehöhe des EDEKA Marktes) vorzunehmen, die die Sicht auf die Gebäudewand vollflächig verdeckt und diesen Bereich als Aufenthaltsort ausschließt.

#### **5. Zur Müllentsorgung**

Erhebliche Bedenken bestehen des Weiteren bezüglich der Müllentsorgung. Entsprechende Angaben sind der Planung bislang nicht zu entnehmen. Insbesondere der Abtransport des Mülls wird erhebliche Auswirkungen haben.

#### **6. Zu den Ausgleichsflächen**

Die Planung gibt bislang nicht an, wo etwaige Ausgleichsflächen geschaffen werden sollen. Es wird davon ausgegangen, dass diese jedenfalls nicht in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben realisiert werden. Ein etwaiger Nutzen der zu schaffenden Ausgleichsflächen käme den Anwohnern jedenfalls nicht zugute.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die vorbezeichneten Bedenken keinesfalls abschließend sind. Weitere Stellungnahmen sowie Bedenkenanmeldungen, insbesondere unter Berücksichtigung der beauftragten Überprüfung der Gutachten, bleiben einer weitergehenden sowie ergänzenden Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung bzw. formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausdrücklich vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

### Zu 1. Fehlende Erforderlichkeit eines Vollsortimenters

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ geschaffen. Die Darstellung eines Sondergebietes für „Großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)“ im Bereich des „Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord“ folgt den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz. Hierzu gehören u. a. die Ziele, Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich sowie Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord und die Grundsätze der räumlichen Entwicklung, insbesondere Grundsatz 1 und 2. Die städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist für beide Planverfahren grundsätzlich gegeben.

Mit der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ erfolgt die exakte Steuerung des Vorhabens und werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung getroffen. Dies betrifft auch die Zulässigkeit einzelner Warensortimente. Die Erkelenzer Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren etc.), die jedoch Teil der zentrenrelevanten Sortimentsliste sind. Einzelhandelsbetriebe mit diesen nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auch großflächig) sollen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord zulässig sein, Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die nicht nahversorgungsrelevant sind, wurden in den Bebauungsplänen Nr. XX/1 „Karolingerring“ und dessen 1. Änderung ausgeschlossen.

Gemäß der städtebaulichen Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord stellt das Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord neben der Innenstadt der Stadt Erkelenz einen Vorrangstandort für die Ansiedlung auch von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dar (S. 17 Ziff. 4).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bringt auf S. 126 klar zum Ausdruck, dass „zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (auch großflächig)** im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord zulässig sein sollten, ....., und die Nahversorgung auch mittel- und langfristig zu sichern, bzw. auszubauen“.

Mit dem geplanten Vollsortimeter soll über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment die bestehende Angebotsstruktur des Nahversorgungsstandortes „Karolingerring“ erweitert, ergänzt und gestärkt werden.

Der geplante Vollsortimeter bietet kein zentrenrelevantes Kernsortiment an, dass in der Erkelenzer Sortimentsliste nicht auch als nahversorgungsrelevant aufgeführt

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

wird. Dies entspricht der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz aufgeführten Vermeidung einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit ausschließlich zentrenrelevanten Kernsortimenten, die auch in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ ausgeschlossen werden.

Die Planung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ und hierzu erstellte Auswirkungsanalyse entsprechen demnach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

In der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde die Angebotssituation der zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorten und sonstigen Lagen anhand der Verkaufsflächen und geschätzten Umsätze untersucht. Im Nahversorgungsstandort Erkelenz-Nord bestehen als Hauptanbieter ausschließlich discountorientierte Angebote. Die räumliche Differenzierung ergab, dass der gesamte Norden der Kernstadt Erkelenz nur über den Lebensmitteldiscounter Netto im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord versorgt wird. Ein Vollsortimenter ist hier noch nicht ansässig. Der geplante Markt könnte somit zu einer verbesserten Angebotssituation im Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Erkelenz-Nord beitragen.

Die in der Stellungnahme angeführten Einkaufsmöglichkeiten „im Gewerbegebiet sowie im Ortsteil Rath-Anhoven“ sind nicht als Standorte der Nahversorgung für den maßgeblichen Versorgungsbereich einzuordnen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken zur Erforderlichkeit der Planung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ zur Ansiedlung eines Vollsortimenters im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord wird nicht gefolgt.

---

### **Zu 2. Derzeitige Situation**

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

### **Zu 3. Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität**

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ geschaffen. Die Darstellung eines Sondergebietes für „Großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)“ im Bereich des „Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord“ beansprucht mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> eine geringe Teilfläche der rd. 8,5 ha umfassenden öffentlichen Grünflächen im Wohngebiet Oestricher Kamp. Die bestehenden Grünflächen umfassen gemäß dem Ursprungsbebauungsplan unterschiedliche Zweckbestimmungen, u. a. für Spiel und Sport. Der überwiegende Anteil der Flächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dient der Erholung und Freizeit. Unmittelbar angrenzend in der Nachbarschaft befindet sich westlich der das Wohngebiet umgebende Grünzug mit Lärmschutzwall und östlich im Grünzug die rd. 1.500 m<sup>2</sup> große Grünanlage mit Spielplatz. Die Belange des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind mit dem umfassenden Grünflächenangebot im Wohngebiet hinreichend berücksichtigt. Die für das geplante Sondergebiet beanspruchte öffentliche Grünfläche wird weder als Spielplatz noch als Bolzplatz geführt, sondern ist derzeit wie mehrere andere Flächen im Wohngebiet als Freifläche ohne besondere Ausstattung innerhalb der Grünanlagen vorgesehen. Aufgrund des im ausreichenden Umfang bestehenden Grünflächenangebotes im Wohngebiet kann die o. a. öffentliche Grünfläche zugunsten des geplanten Sondergebietes mit dem Ziel einer Stärkung der Nahversorgungsfunktion zur Verfügung gestellt werden. Die in der Stellungnahme angeführten „wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität“ sind hiernach nicht ersichtlich.

Mit der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ erfolgt die exakte Steuerung des Vorhabens und werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung getroffen. Dies umfasst u. a. auch den Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes, mit dem Ziel Beeinträchtigungen im angrenzenden Wohngebiet auszuschließen. Aufgrund der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden darüber hinaus Festsetzungen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes und der verbleibenden öffentlichen Grünfläche mit dem Ziel einer aufwertenden Gestaltung zwischen Sondergebiet und Wohngebiet getroffen.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

In der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ wird den Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität nicht gefolgt.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

#### **Zu 4. Erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen**

Die Überwachung der Einhaltung immissionsrechtlicher Bestimmungen und die Ahndung von Verstößen obliegen bei gewerblichen Verursachern im Regelfall grundsätzlich der Umweltbehörde des Kreises. Im Falle der in der Stellungnahme angeführten Störungen, die verhaltensbedingten aber nicht gewerblichen Hintergrundes sind, obliegt die Überwachung der Einhaltung immissionsrechtlicher Bestimmungen und die Ahndung von Verstößen der kommunalen Ordnungsbehörde. Soweit die angeführten Störungen vorliegen, wird die Ordnungsbehörde in Abstimmung mit der örtlichen Polizeibehörde die weitere Vorgehensweise abstimmen. Die in der Stellungnahme vorgetragene Einschätzung der Situation als „Brennpunkt“ wird weder von der Polizeibehörde noch Ordnungsbehörde geteilt.

Die Bauleitplanung, so auch die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, ist für Maßnahmen zur Vermeidung von i. d. Regel spontan auftretenden und nicht länger andauernden o.a. Störungen nicht gewerblicher Art nur eingeschränkt zugänglich, mit dem Eigentümer und Vorhabenträger wurde jedoch vereinbart, dass die Zugänglichkeit des Parkplatzes des Nahversorgungszentrums durch Errichtung einer Schranke in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr zumindest für Fahrverkehre eingeschränkt wird.

Für den geplanten Vollsortimenter sind Lärmschutzwände von 4 und 5 m Höhe geplant, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebiete die Immissionsrichtwerte einhält. Gleichzeitig können hiermit mögliche Auswirkungen von Störungen nicht gewerblicher Art abgemildert werden.

Mit dem seit 1998 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ und Durchführungsvertrag wurde zur Sicherstellung der Nahversorgung im Wohngebiet die Errichtung von 2.650 m<sup>2</sup> BGF Laden- und Dienstleistungsfläche, 1.200 m<sup>2</sup> BGF Praxis- und Büroflächen sowie Wohneinheiten in einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer 5-Jahresfrist festgelegt. Im inneren Bereich des Plangebietes wurde die Errichtung von 107 Stellplätzen und im nördlichen Plangebiet, angrenzend an die öffentliche Grünfläche, die Errichtung von 50 Stellplätzen festgelegt. Die Ladenlokalnutzung wurde beschränkt auf die Nutzungsarten die der Nahversorgung dienen. Der derzeitige, seit 2007 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte, 1. Änderung, setzt für den gesamten Geltungsbeereich ein „Nahversorgungszentrum im allgemeinen Wohngebiet“ fest. Im Durchführungsvertrag sind die Vergrößerung des SB-Marktes und die Errichtung eines Getränkemarktes festgelegt. Zulässig ist hier die Anlage eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm, eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 500 qm, von Läden, die der Versorgung dienen, von Schank- und Speisewirtschaften und von nicht störenden Handwerksbetrieben. Die bisher zulässigen Nutzungen wurden um die Nutzungen Wohnen und Büros-/Praxen reduziert.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Für eine nördliche Teilfläche des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Art der baulichen Nutzung nun geändert und der Geltungsbereich von rd. 10.100 m<sup>2</sup> um rd. 2.500 m<sup>2</sup> erweitert werden, da die Ansiedlung eines Vollsortimenters als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb eines Sondergebietes zulässig ist. Aus diesem Grund soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel-Nahversorgung“ ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist bereits durch einen vorhandenen Lebensmitteldiscounter und eine kleinteilige Ladenstruktur sowie zugehörige Stellplatzanlagen charakterisiert. Die vorhandene Nahversorgung soll durch den geplanten Vollsortimenter gestärkt und ergänzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich lediglich in einer nördlichen Teilfläche von einem „Nahversorgungszentrum im allgemeinen Wohngebiet“ und angrenzender ca. 2.500 m<sup>2</sup> öffentlichen Grünfläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel-Nahversorgung“. Die umliegende Wohnbebauung ist durch das Nahversorgungszentrum bereits vorgeprägt, so dass keine erhebliche Abwertung des gesamten Gebietes erfolgt. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Nahversorgung der Einwohner des Wohngebietes trägt insgesamt zur Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes bei.

---

### **Beschlussvorschlag:**

In der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ wird den Bedenken hinsichtlich einer Gebietsabwertung und nicht gewerblichen Beeinträchtigungen und Störungen nicht gefolgt.

---

### **Zu 5. Verletzung des Rücksichtnahmegebots**

Das Maß der Nutzung wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ durch Festsetzungen auch zur Gebäudehöhe bestimmt. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen werden durch das Planvorhaben eingehalten. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt sein wird, wenn die Abstandsvorschriften eingehalten werden. Zwischen dem Vorhabengrundstück und benachbarten Wohnbaugrundstücken liegen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Verkehrsflächen.

Der geringstmögliche Abstand zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Außenwand des geplanten Marktes beträgt rd.15 m. Dies entspricht auch dem üblichen Abstand zwischen an Straßenseiten gegenüberliegenden Wohngebäuden.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Das Planvorhaben fügt sich in Bezug auf seine Höhe in die städtebauliche Umgebung einer mehrgeschossigen Bebauung ein. Der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmte Baukörper erhält an der nördlichen und östlichen Grundstücksseite eine Gebäudehöhe von ca. 6,20 m und im Bereich des Verkaufsraumes von ca. 7,00 m. Der Bebauungsplan Nr. XX „Erkelenz-Nord“ setzt für die Umgebungsbebauung des Vorhabens nördlich eine zwingend II-geschossige, östlich eine zwingend II-geschossige bzw. zwingend III-geschossige und südlich eine III bis IV-geschossige Bebauung fest. Das Volumen des Baukörpers soll durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen an die bestehende Eingrünung angepasst werden; dies mindert das Erscheinungsbild der Kubatur.

Es ist ein ausreichender Abstand zur bestehenden Wohnbebauung gegeben, so dass keine erdrückende Wirkung von dem geplanten Vollsortimenter ausgeht. Dies gilt auch für die geplanten Lärmschutzwände, die bei ausreichendem Abstand zur bestehenden Wohnbebauung, mit einer Höhe von ca. 4,0 m und ca. 5,0 m, keine erdrückende Wirkung haben, da die Höhe der Abstandfläche des Planvorhabens im Verhältnis zum Abstand der umliegenden Wohnbebauung mindestens im Verhältnis 1:3 liegt. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um eine umgebungstypische ähnliche Bebauung, die durch eine enge Bebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit ähnlichen Höhen gekennzeichnet ist.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich der Verletzung des Rücksichtnahmegebotes wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ nicht gefolgt.

---

### **Zu 6. Wertminderung der Grundstücke**

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ wird über den Geltungsbereich der Bauleitpläne hinaus nicht in Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums angrenzender Wohngebietsgrundstücke eingegriffen. Die bauleitplanerische Änderung infolge des geplanten Ansiedlungsvorhabens ist städtebaulich begründet und geboten. Das BauGB gewährt keinen Anspruch auf unveränderten Fortbestand bisheriger Planfestsetzungen. Die Situation benachbarter Wohnbaugrundstücke wird durch die Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang wird auf die Abwägung zu Ziffer 3, zu Ziffer 4 und zu Ziffer 5 verwiesen. Beeinträchtigungen benachbarter Wohnbaugrundstücke werden mit Maßnahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes, den Lärmschutzwänden, abgeschirmten Anlieferungszone und lärmreduzierter Anlagentechnik vermieden. Die öffentliche Grünfläche wird im Bereich unmittelbar angrenzender Wohnbaugrundstücke zwar reduziert, der umfangreiche Grünflächenbestand zur Bedarfsdeckung in unmittelbarer Umgebung und im



Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Wohngebiet trägt jedoch auch nach Planänderung zu einem attraktiven Wohnstandort bei. Die Gebäudehöhe des geplanten Baukörpers fügt sich in die zwingend II-geschossige Bebauung unmittelbar angrenzender Grundstücke ein. Das geplante Vorhaben Vollsortimenter verringert den Abstand des bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Gebäudekörpers Getränkemarkt zu den Grenzen der Wohnbaugrundstücke östlich von 22 m auf 10 m und nördlich von 38 m bis 40 m auf 6 m bis 10 m. Die Mindesttiefen der Abstandsflächen werden durch das Vorhaben jedoch eingehalten bzw. größere Tiefen berücksichtigt. Über den bestehenden Grünbestand hinaus werden die verbleibenden Abstandsflächen zu den Wohnbaugrundstücken mit Bäumen und Gehölzen zur Verbesserung der Vorhabeneinfügung gestaltet. Die Lärmschutzwände des Vorhabens erhalten zusätzlich eine Wandbegrünung, Die bisherige zu den nördlich und östlich benachbarten Wohnbaugrundstücken weitgehend offene Parkplatzfläche des Nahversorgungszentrums wird mit dem Ansiedlungsvorhaben und den Lärmschutzmaßnahmen abgeschirmt.

Planbedingte Beeinträchtigungen die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen, können damit in der Nachbarschaft des Vorhabens Vollsortimenter weitgehend ausgeschlossen werden und im Verhältnis zu dem bereits zulässigen Getränkemarkt allenfalls als geringfügig bezeichnet werden. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Wohngebiet werden berücksichtigt und mit dem Ansiedlungsvorhaben die Nahversorgung erheblich verbessert, die „Wohn- und Lebensqualität“ im Wohngebiet damit gesteigert. Eine erhebliche Wertminderung angrenzender Grundstücke infolge der Planung ist nicht ersichtlich.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich einer Wertminderung angrenzender Grundstücke infolge der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ wird nicht gefolgt.

---

### **Zu 7. Keine Berücksichtigung alternativer Standorte**

Mit der Darstellung eines Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“, in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die mit der Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Die Darstellung eines Sondergebietes für „Großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“ im Bereich des „Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord“ folgt den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Hierzu gehören u. a. die Ziele, Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich sowie Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord und die Grundsätze der räumlichen Entwicklung, ins-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger- ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

besondere Grundsatz 1 und 2. Mit der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im Jahre 2008 und 2011 die Angebots- und Nachfragesituation sowie Versorgungsstruktur im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung analysiert und auf Basis erarbeiteter städtebaulicher Aspekte Zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Demnach stellt das Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord neben dem innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich einer der Vorrangstandorte für die Ansiedlung von auch großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dar, um die Nahversorgungsfunktion mittel- bis langfristig zu sichern.

Das städtebauliche Ziel, Sicherung und Stärkung der Nahversorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung ist eng verknüpft mit der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Standorte die in einem Radius von 700 m für die zu versorgende Bevölkerung nicht erreichbar sind, erfüllen nicht die Nahversorgungsfunktion. Die in der Stellungnahme angeführten Standorte „Oerather Mühlenfeld“, „Borschemich- neu“ erfüllen nicht diese Anforderungen für die räumlich zusammenhängenden nördlichen Wohngebiete von Erkelenz-Mitte, das Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ liegt am westlichen und „Borschemich –neu“ am nördlichen Siedlungsrand. Der Zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord erfüllt die Standortkriterien innerhalb der zu versorgenden nördlichen Wohngebiete von Erkelenz-Mitte, im Umkreis von 700 m leben rd. 5.500 Einwohner. Der mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Vollsortimenter trägt hierbei ganz entscheidend zur Qualität der Grundversorgung im Nahversorgungszentrum bei. Grundsätzlich besteht kein Erfordernis zur Prüfung von Planungsalternativen die nicht die angestrebten städtebaulichen Ziele erfüllen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten die sich in Bezug auf die Umweltbelange als Alternativen darstellen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Zentralen Versorgungsbereich nicht gegeben. Flächen für eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums stehen nur im nördlichen Plangebiet zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um städtische Flächen, Privateigentum außerhalb der Flächen des Vorhabenträgers wird nicht in Anspruch genommen.

Der Standort für das geplante Vorhaben bietet sich aufgrund der zentralen Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Erkelenz Nord an. Hier haben sich bereits ein Lebensmitteldiscounter und eine kleinteilige Ladenstruktur angesiedelt. Die vorhandenen Parkplätze des ansässigen Lebensmitteldiscounters können für das Planvorhaben mit genutzt werden. Das Planvorhaben ist verkehrstechnisch bereits erschlossen und bietet für die umliegende Bevölkerung eine kurze fußläufige Anbindung. Eine weitere Ansiedlung und Konzentration durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter verstärkt die Magnetwirkung einer wohornahen Grundversorgung. Von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Planvorhaben städtebaulich in die Umgebung ein.

Insgesamt bieten sich keine anderweitigen Standorte an, die für eine Stärkung der Nahversorgung im zugewiesenen Versorgungsbereich besser geeignet sind als der ausgewiesene Standort des Plangebietes.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung alternativer Standorte in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht gefolgt.

---

## **VII: Zu den Bedenken der Planung im Einzelnen**

### **1. Zum Verkehr**

Das Planvorhaben wird von der Krefelder Straße aus kommend zunächst über die Sammelstraße Karolingerring, dann über die linksabbiegende, ebenfalls mit gleichem Namen bezeichnete Stichstraße Karolingerring, zweite nördliche Zufahrt des bestehenden Parkplatzes erschlossen. Diese Erschließung wird von Pkw's und Lkw's gleichermaßen benutzt. Die Verkehrsstraßen liegen innerhalb einer Tempo-30-Zone. In der zweiten Zufahrt Karolingerring sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung derzeit nicht vorgesehen.

Die Anlieferung des geplanten Vollsortimenters erfolgt an der Ostseite des Planvorhabens. Von der nach links abzweigenden Straße Karolingerring erfolgt die Anlieferung über die zweite geplante Zufahrt des Parkplatzes hin zur Anlieferungsrampe. Die in der Planung eingetragenen erforderlichen Radien und Schleppkurven für die Anlieferung stellen den sicheren und unproblematischen Erschließungs- und Ladevorgang dar.

Die schalltechnische Untersuchung der Kramer Schalltechnik vom März 2012 berücksichtigt mögliche Lärmimmissionen sowohl des Quell- und Zielverkehrs als auch der Anlieferungsvorgänge, notwendige Schutzmaßnahmen wurden in die Planung mit übernommen. Alle vom Rangieren und Be- und Entladen vom Anlieferverkehr ausgehenden Emissionen wurden im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens der BSV Aachen vom Januar 2012 wurde das Verkehrsaufkommen ermittelt. Die Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes auf öffentlichen Verkehrswegen wurde auf Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm beurteilt. Danach werden die Immissionsgrenzwerte an schutzbedürftigen Nutzungen durch den plangebietsbezogenen Verkehr und den Betriebsverkehr des zukünftigen Nahversorgungszentrums auf öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten.

Anlieferungszeiten des bestehenden Betriebes Lebensmittel-Discounter sind Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung und Bestandteil der Baugenehmigung. In einer zu erteilenden Baugenehmigung für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sind Betriebs- und Anlieferungszeiten ebenfalls als Bestandteil der Genehmigung aufzunehmen und unterliegen damit der Überwachung gewerblicher

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Betriebe. Der Vorhabenträger und Eigentümer der gewerblichen Mietobjekte errichtete zur weitergehenden Kontrolle der Anlieferungszeiten eine Schrankenanlage für die Zufahrten, um eine Anlieferung innerhalb der Ruhezeiten auszuschließen. Gleichzeitig wird hiermit die Nutzung des Parkplatzes innerhalb der Ruhezeiten eingeschränkt.

Gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ sind Einfriedungen nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, um eine offene Gestaltung des Nahversorgungszentrums als Bestandteil des Wohngebietes zu gewährleisten. Der Eindruck eines Grundstückes in einem Gewerbegebiet soll hiermit bewusst vermieden werden. Einfriedungen mit vorgeschlagenen 2,0 m hohen Zäunen bewirken dagegen eine abgrenzende Funktion, die optisch zu einem wenig attraktiven Erscheinungsbild beitragen.

Hinsichtlich der Störungen nicht gewerblicher Art soll nach Abstimmung der Ordnungsbehörde mit der örtlichen Polizeidienststelle im Rahmen der Möglichkeiten der Bereich des Nahversorgungszentrums weiter bestreift werden und Verstöße konsequent geahndet werden. Ein ordnungswidriges Verhalten kann im Rahmen der Bauleitplanung allenfalls erschwert, nicht aber verhindert werden.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich des Verkehrs wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. xx/1 „Karolingerring“ nicht gefolgt. Der Anregung den Parkplatz im Geltungsbereich der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ einzuzäunen und mit einem Tor zu versehen, wird nicht gefolgt.

---

## **2. Zum Schallschutz**

Auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung Kramer Schalltechnik, März 2012, wird verwiesen. Die aufgeführten Schallminderungsmaßnahmen und zulässige A-Schallleistungen technischer Anlagen sind in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen, im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Von den Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage, die auf dem Gebäude des Planvorhabens angeordnet werden, gehen keine unzulässigen Beeinträchtigungen aus. Dies wird über das Schallschutzgutachten sichergestellt und bei Fertigstellung durch entsprechende Kontrollmessungen überprüft. Die Anlagen werden in der westlichen Gebäudehälfte zur Krefelder Straße über dem Kühltrakt des Lagerraumes angeordnet, Die maximalen Schallleistungspegel (Emissionen) der technischen Anlagen des

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Vollsortimenter werden in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt begrenzt:

Zuluft Gebäude Dachbereich Lager A-Schalleistung  $L_{wAmax}$  55,0 dB(A)

Abluft Gebäude Dachbereich Lager A-Schalleistung  $L_{wAmax}$  62,0 dB(A)

Verflüssiger Dachbereich Lager A-Schalleistung  $L_{wAmax}$  62,0 dB(A)

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei diesen Emissionspegeln die maßgeblichen Richtwerte für die umgebende Bebauung sicher eingehalten werden können.

Die geplante Lärmschutzwand ist geschlossen geplant, es sind keine Zu- oder Durchgänge vorgesehen.

In den Berechnungsansätzen des Schallgutachtens sind alle Nebengeräusche, wie z.B. fahrende Einkaufswagen, berücksichtigt.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“ wird nicht gefolgt. Der Anregung zur Anordnung der Kühlungs- und Lüftungssysteme wird insoweit gefolgt, als die Anlagen in der westlichen Gebäudehälfte zur Krefelder Straße angeordnet werden.

---

### **3. Zu den Abstandflächen sowie zur Höhe des Planvorhabens**

Die Wandhöhe des Vollsortimenters beträgt ca. 7,00 m. Der Vollsortimeter wird im nördlichen und östlichen Bereich von Lager- und Nebenräumen umgeben, die eine Wandhöhe von ca. 6,20 m aufweisen.

Gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW bemisst sich die Tiefe der Abstandflächen nach der Wandhöhe des Planvorhabens. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Wand. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW  $0,8 H$ , mindestens jedoch 3 m.

Die Mindesttiefen der Abstandsflächen werden durch das Vorhaben eingehalten und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich der einzuhaltenden Tiefen der Abstandsflächen wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“ nicht gefolgt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

#### **4. Zu den geplanten Wegen an der nördlichen sowie östlichen Seite des Vorhabens**

Das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters bedingt die Verlegung des nördlich im Plangebiet innerhalb der Grünfläche verlaufenden bereits bestehenden Fußweges. Die Verlegung dieses Fußweges wurde nochmals geprüft, diese müsste unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzstreifens parallel angrenzender Flurstücke 83 und 84 (Frankenring 1-5) sowie der geplanten Neuanpflanzungen entlang des geplanten Gebäudes erfolgen. Aufgrund des Fortfalls der überwiegenden Fläche der bisher als Freifläche ohne besondere Ausstattung vorgesehenen Grünfläche besteht kein zwingendes Erfordernis für eine Wegeerschließung. Der östlich bestehende Spielplatz im Grünzug ist weiterhin über Fußwege vom Frankenring und Karolingerring erschlossen. Auf die Neuanlage eines Fußweges entlang der Rückseite des geplanten Gebäudes kann daher verzichtet werden. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Pflanzgebote sowohl für die verbleibende Freifläche als auch die Lärmschutzwände zur Verbesserung der Vorhabeneinfügung festgesetzt.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung auf die Anlage von Fußwegen in der restlichen Freifläche zu verzichten sowie eine Begrünung der restlichen Freifläche und der Lärmschutzwände vorzunehmen, wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX/1 „Karolingerring“ gefolgt.

---

#### **5. Zur Müllentsorgung**

Der anfallende Müll wird ordnungsgemäß durch Entsorgungsfahrten abtransportiert. Die Entsorgungsfahrten durch Lkw sind in der schalltechnischen Untersuchung mit berücksichtigt. Innerhalb der Einhausungen oder im Lager werden die Kartonagen über Schneckenverdichter bzw. Papier-Presscontainer bereits verdichtet. Für den Feuchtabfall wird ein Abfallkühlraum errichtet. Die Entsorgung erfolgt über konzern-eigene Entsorgungssysteme. Entsprechende Angaben werden in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter dem Punkt Ver- und Entsorgung aufgenommen.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken hinsichtlich der Müllentsorgung wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ nicht gefolgt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

## **6. Zu den Ausgleichsflächen**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. des BNatSchG werden durch Ausgleichsmaßnahmen, u.a. durch Neupflanzung von Gehölzen, Ergänzung der bestehenden Vegetation, begrünte Einfassung des Planvorhabens im Bereich zur rückwärtigen Bebauung und westlich des geplanten Vollsortimenters, vor Ort ausgeglichen. Da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend sind, findet ein weiterer Ausgleich über externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Erkelenz statt.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein landschaftspflegerischer Begleitplan zugrunde. Aufgrund eines Kompensationsdefizits soll mit einer vertraglichen Regelung das Defizit aus dem Ökokonto der Stadt Erkelenz kompensiert werden. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Regelungen zur Umsetzung und Kostenträgerschaft der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Kompensation über das Öko-Konto der Stadt Erkelenz getroffen. In die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Teil 1, wird eine entsprechende Erläuterung zu den Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen aufgenommen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme zu den Ausgleichsflächen wird in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolinger-ring“ zur Kenntnis genommen.

---

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte und der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

**Lfd. Nr.: 1**

**Träger: NEW Netz GmbH, Postfach 11 04, 52501 Geilenkirchen**

**Schreiben vom: 03.07.2012**

**Inhalt:**

Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir keine Einwände.

Gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erheben wir jedoch aus versorgungstechnischer Sicht Bedenken.

Nach Sichtung der uns zugesandten Unterlagen verläuft die öffentliche Stromversorgungstrasse im Bereich des Plan- bzw. Bebauungsgebietes. In einem gemeinsamen Gespräch mit Ihnen und dem Vorhabenträger sollte eine neue Versorgungstrasse gefunden werden. Die Einräumung eines Leitungsrechts zu unseren Gunsten ist erforderlich.

Damit wir zeitnah eine günstige und für alle Beteiligten zufriedenstellende Versorgungstrasse finden können, bitten wir um Übersendung eines Bauplanes des geplanten Neubaus.

Wir möchten Sie bitten, uns alle weiteren Unterlagen, wenn möglich in digitaler Form (dwg Format), an die nachstehend aufgeführte Anschrift zukommen zu lassen, und uns an den Planungsgesprächen zu beteiligen, damit wir mit den konkreten Planungen beginnen können.

NEW Netz GmbH  
721/2 Grundsatzplanung  
Nikolaus-Becker-Str. 28-34  
52511 Geilenkirchen  
E-Mail: [Johann.Wittmann@new-netz-gmbh.de](mailto:Johann.Wittmann@new-netz-gmbh.de)

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen. Die Verlegung der öffentlichen Stromversorgungstrasse ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Ausbauplanung.

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wird NEW NETZ bei der weiteren Planung beteiligt und eine neue Leitungstrasse abgestimmt.

---



Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte und der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird in der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen.

Die NEW Netz ist im weiteren Verfahren der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Abstimmung einer Stromversorgungsstrasse zu beteiligen.

---

**Lfd. Nr.: 2**

**Träger: Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, 41844 Wegberg**

**Schreiben vom: 10.07.2012**

### **Inhalt:**

Sie beabsichtigen, mit Hilfe der oben genannten Bauleitplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.550 qm zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen durchgeführt.

Hierzu nimmt die Stadt Wegberg wie folgt Stellung:

- Nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Wegberg ist es planerische Zielsetzung, die Nahversorgung für die Wohnbevölkerung zu verbessern. Daher wurden geplante Nahversorgungsstandorte für die Ortslagen Beeck und Rath-Anhoven definiert. Dieser Zielsetzung folgend konnte durch die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in Rath-Anhoven die Nahversorgung hier bereits deutlich aufgewertet werden. Auch innerhalb der Ortslage Beeck ist eine derartige Aufwertung beabsichtigt. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes in der städtebaulichen Wirkungsanalyse erfolgte in einem Radius von 15 PKW-Minuten um das Vorhaben. Hierbei ist evident, dass sich rund 6.200 Einwohner der Stadt Wegberg in diesem Einzugsgebiet befinden. Bei einer Abschöpfung der aus dieser Einwohnerzahl resultierenden Kaufkraft würden die Bestrebungen zur Verbesserung der Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes Wegberg jedoch konterkariert.
- Der Gutachter kommt selbst zu dem Ergebnis, dass eine Umsatzumverteilung von immerhin 6 bis 7 % für den bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter in Rath-Anhoven zu erwarten sei. Diese Größenordnung wird sich bei einer näheren Betrachtung des Sachverhaltes tatsächlich als Mindestgröße herausstellen.  
Somit ist nicht auszuschließen, dass der bestehende Lebensmitteldiscounter in Rath-Anhoven bei einer Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens in seiner Existenz bedroht und die vorhandene fußläufig erreichbare Grundversorgung für die Einwohner von Rath-Anhoven gefährdet wird.

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte und der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Aus den vorgenannten Gründen regt die Stadt Wegberg an, die maximale Verkaufsfläche auf ein für die Stadt Wegberg verträgliches Maß zu reduzieren.

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ geschaffen. Hierzu erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung)“. Ziel der Planung ist die Stärkung und Aufwertung des Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord, das nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz ein Vorrangstandort für die Ansiedlung von auch großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment darstellt. Die dargestellte Art der Nutzung mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ entspricht diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Maß der Nutzung und die städtebauliche Verträglichkeit des konkreten Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist Gegenstand der parallelen Aufstellung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“. Die Verträglichkeit der Planung i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO wird hier durch gutachterliche Untersuchung nachgewiesen. Die Planung der Verkaufsfläche und hiermit die Anregung die maximale Verkaufsfläche zu reduzieren ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, die Stellungnahme wird im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen.

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“ wurde eine gutachterliche Analyse erstellt, die untersucht, ob von dem Vorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Nahversorgungsstrukturen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Die städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord kommt zu dem Ergebnis, dass für den geplanten Vollsortimenter in Erkelenz für die Umlandkommunen, darunter die Stadt Wegberg, keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche oder zentralen Versorgungsstrukturen ausgehen. An allen anderen Standorten mit leicht erhöhten Umsatzverteilungen, v.a. Wegberg Rath-Anhoven (Nahrungs- und Genussmittel 6 bis 7%), sind infolge der Stärke der ansässigen Lebensmittelanbieter keine Betriebsgefährdungen anzunehmen. Zudem wird der Grad der Angebotsüberschneidung auch hier durch den abweichenden Betriebstypus relativiert.

Die Ortslagen Rath-Anhoven und Beeck der Stadt Wegberg sind keine zentralen Versorgungsbereiche; Wegberg Rath-Anhoven und Beeck werden gemäß der städtebaulichen Wirkungsanalyse den sonstigen nicht integrierten bzw. integrierten Lagen zugeordnet. Laut dem Gutachten ist das Kongruenzgebot erfüllt, das bedeutet, dass das Planvorhaben verträglich ist und von der Realisierung des Vorhabens keine

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte und der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen der Umlandkommunen ausgehen. Die Verkaufsfläche des Planvorhabens ist so bemessen, dass der Umsatz im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel das zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential im Versorgungsraum deutlich unterschreitet.

Die geplante maximale Verkaufsfläche ist für die Versorgung der Bevölkerung im Nahversorgungsbereich Erkelenz-Nord erforderlich, städtebauliche Gründe für eine Reduktion der Verkaufsfläche sind nicht ersichtlich.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis genommen.

Der Anregung in der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, die maximale Verkaufsfläche zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 3**

**Träger: IHK Aachen, Postfach 10 07 40, 52007 Aachen**

**Schreiben vom: 13. Juli 2012**

### **Inhalt:**

Mit dem vorliegenden Planentwurf ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.550 Quadratmetern im Norden der Stadt Erkelenz geplant. Etwa die Hälfte der benötigten Fläche liegt dabei innerhalb des Nahversorgungszentrums Erkelenz-Nord.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, der gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden kann. Dies ist aus unserer Sicht im vorliegenden Fall in weiten Teilen gegeben. Wir regen dennoch an, parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für das Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord entsprechend den Planungen anzupassen, um einen rechtsicheren Zustand zu erzielen. Da dem Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord mit rund 5.500 Einwohnern ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für das geplante Vorhaben zugewiesen ist und auch keine weiteren schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.

Vorsorglich möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass wir einige Punkte der städtebaulichen Wirkungsanalyse nicht nachvollziehen können. So erachten wir die vorgenommene Abgrenzung des Untersuchungsraumes (Seite 20 der städtebaulichen

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz und der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX/1 „Karolingerring“, Erkelenz-Mitte und der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.12.2012, im Hauptausschuss am 12.12.2012 und im Rat am 19.12.2012

Wirkungsanalyse) als zu groß. Ein Einzugsbereich bis nach Mönchengladbach Rheindahlen-Mitte für einen Nahversorger ist für uns nicht nachvollziehbar. Dieser Einzugsbereich geht weit über den Auftrag der Nahversorgung hinaus. Des Weiteren ist anzunehmen, dass innerhalb des Einzugsbereiches ausreichend andere Nahversorgungseinrichtungen vorhanden sind, die für die Kunden im Einzugsbereich besser zu erreichen sind. Aus unserer Sicht ist lediglich die Abgrenzung auf die Stadt Erkelenz sowie Teile der Stadt Wegberg insbesondere Rath-Anhoven nachvollziehbar. Dennoch ist auch dieser verkleinerte Einzugsbereich ausreichend, um nachzuweisen, dass es keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gibt. Insofern ist es aus unserer Sicht nicht erforderlich, die städtebauliche Wirkungsanalyse zu überarbeiten.

---

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Planung ist grundsätzlich kompatibel mit den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz. In der städtebaulichen Wirkungsanalyse wird mit der Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters eine partielle räumliche Ausweitung der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches empfohlen (ca. die Hälfte des Planvorhabens und der Eingangsbereich befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches), unter der Voraussetzung, dass die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB gegeben ist. Dies ist hier der Fall.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz wird in einem gesonderten Verfahren entsprechend angepasst.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der IHK Aachen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

---