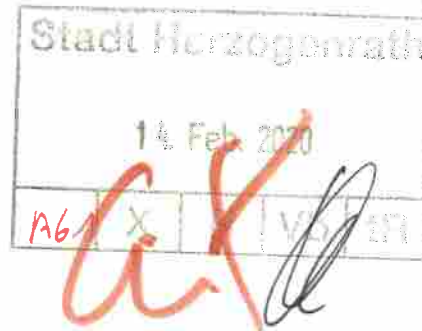


P.A. Peikert 19.2.
Prof. Dr. Heribert JohlenTM

Bürgermeister der Stadt Herzogenrath
- FB 3 Stadtentwicklung u. Umwelt -
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath



vorab per Telefax: 02406 / 79 757
vorab per E-Mail: petra.peikert@herzogenrath.de

Bebauungsplan I/18-4. Änderung „Neu-/Voccartstraße“
hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Peikert,

namens und im Auftrage der von uns vertretenen

sowie der

vertreten durch

nehmen wir zu den dem derzeit offenliegenden
Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans wie folgt Stellung:

1.

Wie Sie wissen, betreiben unsere Mandantinnen auf ihrem Grundstück im
einen groß-
flächigen Lebensmitteldiscountmarkt. Aufgrund der räumlichen Enge
dieses Marktes beabsichtigen unsere Mandantinnen, den Standort zu verla-
gern und auf dem Grundstück Gemarkung Herzogenrath,
in Herzogenrath mit einer Verkaufsflä-
chengröße von 1.300 bzw. 1.750 m² neu zu errichten. Damit ist das Ziel

verbunden, den Markt den heutigen Kundenanforderungen entsprechend neu aufzubauen. Damit kann gleichzeitig eine Verlagerung des Marktes in die zentrale Ortslage, unmittelbar südlich angrenzend an den dort vorhandenen zentralen Versorgungsbe- reich erfolgt.

Die Flächen, die für die Ansiedlung vorgesehen sind, werden derzeit gewerblich ge- nutzt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht für diesen Bereich die Festsetzung allgemei- ner Wohngebiete, Mischgebiete und öffentlicher Grünflächen vor. Der Bebauungsplan überplant den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan I/18 der Stadt Herzogenrath aus dem Jahre 1969, dem in Hinblick auf die Aufstellungsdaten die Baunutzungsverord- nung 1962 zugrunde liegt und der im Wesentlichen Mischgebiete festsetzt. Auf Grund- lage dieses Bebauungsplanes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne jegliche Größenbeschränkung planungsrechtlich allgemein zulässig.

Ein Anlass für die Aufstellung des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes ist der von unseren Mandantinnen gestellte Antrag auf Vorbescheid für einen Lebensmittel- discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m². Die Stadt sieht hierdurch ihre Bemühungen, die Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Herzogenrath umzusetzen, beeinträchtigt und hat daher entschieden, an dem so- genannten Debetz-Standort an der Voccartstraße in Herzogenrath-Straß als Ergän- zungsstandort für die Nahversorgung zu sichern. Dieser Standort befindet sich nördlich in ca. 200 m Entfernung zum geplanten Geltungsbereich. Dieser am 29.09.2016 ge- stellte Antrag wurde von der Stadt Herzogenrath zurückgestellt. Nach Ablauf der Zu- rückstellungszeit ist eine Veränderungssperre beschlossen worden, die am 30.11.2019 auslief.

3.

Die beabsichtigte Bauleitplanung greift in die rechtlich geschützten Interessen unserer Mandantinnen ein. Wie bereits in dem beim Verwaltungsgericht Aachen unter dem Aktenzeichen 3 K 548/18 laufenden Klageverfahren geltend gemacht, hat unsere Man- dantin einen Anspruch auf Erteilung des beantragten Bauvorbescheides. Dieser am 29.09.2016 eingegangene Antrag war bescheidungsfähig und hätte spätestens mit Aus- laufen der Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung für den im Betreff

bezeichneten Bebauungsplan Ende November 2019 positiv beschieden werden müssen.

Zwar haben es Kommunen in der Hand, die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Antragsvorhaben zu verändern und das Verwaltungsgericht hat auch die im Zeitpunkt seiner Entscheidung geltende planungsrechtliche Rechtslage zugrunde zu legen. Allerdings muss dem Plangeber bewusst sein, dass der Antragstellerin eines Antrages auf Vorbescheid aus der rechtswidrigen Nichtbescheidung ein Schadenersatzanspruch entsteht, der sie so stellt, als wäre der Antrag im maßgeblichen Zeitpunkt positiv beschieden worden, soweit hierauf ein Anspruch besteht. Da sich aus dem Vorgängerbebauungsplan I/18, der ein Mischgebiet auf Grundlage der BauNVO 1962 festsetzt, ein Anspruch auf Erteilung der planungsrechtlichen Genehmigung für großflächige Einzelhandelsbetriebe ergibt und diese Rechtslage auch nach Auslaufen der Veränderungssperre weiter fort gilt, stehen unseren Mandantinnen unzweifelhaft Genehmigungsansprüche zu, die sich im Falle der endgültigen Verweigerung in Schadenersatzansprüche umwandeln, die auf das sogenannte positive Interesse gerichtet sind. Im Hinblick auf den hier entstehenden Schaden in mehrstelliger Millionenhöhe, handelt es sich um abwägungsbeachtliche Belange unserer Mandantinnen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Bemerkenswert ist dabei, dass der Einzelhandelsgutachter der Stadt im Rahmen der Fortschreibung des STRIKT die Vergrößerung des Lidl-Marktes auf 1.200 m² Verkaufsfläche für verträglich und sinnvoll angesehen hat. Unverständlich ist daher, warum die Stadt nicht jedenfalls diese Größenordnung bei der Planung vorsieht.

4.

Es bestehen auch im Übrigen Bedenken gegen die Bauleitplanung:

a)

Die Bauleitplanung ist bereits nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3, da der Plangeber keine belastbaren Untersuchungen darüber angestellt hat, ob das Plangebiet mit der geplanten Bebauung überhaupt bebaubar ist. Den Planunterlagen beigelegt ist ein geotechnischer Bericht über die dem Baugrund und seiner Wasserführung, die generellen Gründungsmöglichkeiten für nichtunterkellerte oder unterkellerte Wohnhäuser sowie die Möglichkeit für die ungezielte und gezielte Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers. Der Bericht enthält ausdrücklich keine Aussagen zu dem im Gebiet umhergehenden Altbergbau.

Hierzu verweist die Entwurfsbegründung darauf, dass für das Plangebiet weitflächig die Einschaltung eines Bergbau-Sachverständigen sowie im Regelfall auch vor-Ort-Untersuchungen erforderlich seien. Das Plangebiet liege fast vollständig im potentiellen Einwirkungsbereich der Flöze. Außerdem liege das Plangebiet großflächig in den Schachtschutzzonen und Ausgasungsschutzzonen von ungesicherten Tagesöffnungen.

Folge dieser nicht gesicherten Annahmen ist, dass das Plangebiet fast flächendeckend Umgrenzungen von Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht, gekennzeichnet ist. Außerdem werden Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet sowie die Schachtschutzbereiche. Ohne konkrete Aussagen, ob diese Beeinträchtigungen von Grund und Boden einer Bebauung insbesondere mit Wohngebäuden entgegensteht, kann die Umsetzbarkeit der Bebauungsmöglichkeiten auf Grundlage des Bebauungsplanes und damit die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes nicht festgestellt werden.

Dieser Befund wird auch nicht durch den Beschluss über Kleinrammbohrungen im Gebiet relativiert. Auch in diesen wird ein Ermittlungsdefizit offenbart. Dem Planentwurf liegen damit ein erhebliches Ermittlungsdefizit und damit ein Abwägungsausfall zugrunde.

b)

Das Plangebiet ist in besonderem Maße lärmbelastet. Insbesondere die Verkehrslärmimmissionen liegen deutlich oberhalb der für die städtebaulichen Planungen maßgeblichen Orientierungswerte. Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten sowohl tags als auch nachts die maßgeblichen Immissionsrichtwerte, insbesondere in den Wohngebieten deutlich. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzwand lassen sich zwar in gewissem Umfang Minderungen im Teilbereich des Plangebietes erreichen, die aber keineswegs ein verträgliches Wohnen sicherstellen. Aus diesem Grunde sieht der Bebauungsplan passive Schallschutzvorkehrungen vor, die aber nicht sicherstellen, dass die in Wohngebieten auch schützenswerten Außenwohnbereiche maßgeblich vor Lärmimmissionen werden und damit nutzbar sind.

Auch in diesem Punkt erweist der Bebauungsplan als abwägungsfehlerhaft.

c)

Die Ermittlung der bei der Planung zu berücksichtigenden Umweltbelange ist defizitär. Das Plangebiet ist nicht nur durch Schall hochbeaufschlagt, sondern aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen zwei stark frequentierten Straßen auch durch Luftschadstoffe. Eine Luftschadstoffuntersuchung findet sich in den Planunterlagen indes nicht. Auch insoweit ist ein Defizit bei der Ermittlung des abwägungsrelevanten Sachverhalts festzustellen.

d)

Die Planunterlagen sind auch insoweit defizitär, als in einer anerkanntermaßen verkehrlich hochbelasteten Situation offenbar keine Prognose über die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen erstellt wurde, die allerdings auch erst Grundlage für eine verlässliche Lärmimmissionsprognose hätte sein können. Das Unterlassen einer Verkehrsprognose für eine verdichtete Wohnhausbebauung mit gewerblichen Nutzungsanteilen wäre allerdings in der stark verdichteten Lage geboten, insbesondere, weil die Erschließung des Plangebietes besondere Herausforderungen an den Plangeber stellt. Auch insofern ist ein Planungs- und Ermittlungsdefizit festzustellen.

5.

Diese nur cursorisch aufgezeigten Mängel der Bauleitplanung belegen, dass es dem Plangeber vorrangig darum geht, die Ansiedlung des nach dem bisherigen Planungsrecht geltenden Lidl-Lebensmittelmarktes zu verhindern. Hierfür wird ein Planverfahren betrieben, das auf defizitären Ermittlungsgrundlagen beruht und daher nicht zu einem ordnungsgemäßen Abschluss des Planverfahrens führen kann.

Wir regen an, das Planverfahren einzustellen.

Mit freundlichem Gruß

Außergerichtliche Vollmacht

wird hiermit Vollmacht zu meiner/unsere(r) außergerichtlichen Vertretung

in der Angelegenheit

gegen **Stadt Herzogenrath**

und etwaige weitere Beteiligte

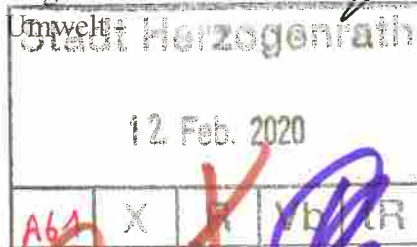
wegen:
erteilt.

Die Vollmacht ermächtigt insbesondere

1. zu außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, zum Abschluss eines Vergleichs zur Vermeidung eines Rechtsstreits;
2. in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer;
3. zur Entgegennahme von Zahlungen, Wertsachen und Urkunden;
4. zur Stellung von Strafanträgen sowie zu deren Rücknahme, zur Vertretung als Nebenkläger in einem Strafverfahren;
5. zur Akteneinsicht;
6. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen, zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit
7. zur Abgabe jedweder Erklärung, zu Antragstellungen und Antragsrücknahm/n in/Verwaltungsverfahren.

(Ort/Datum)

Bürgermeister der Stadt Herzogenrath
 - FB 3 Stadtentwicklung u. Umwelt
 Rathausplatz 1
 52134 Herzogenrath



Herzogenrath, 11.02.2020

Bebauungsplan //18-4. Änderung „Neu/Voccartstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herzogenrath, und
 in Herzogenrath nehme ich zu dem derzeit offen liegenden Entwurf des im Betreff
 bezeichneten Bebauungsplans wie folgt Stellung:

1.

Wie Sie wissen, beabsichtigt Lidl auf meinen oben genannten Grundstücken einen großflächigen Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt zu errichten und zu betreiben. Hierfür liegt Ihnen seit dem 29.09.2016 ein Antrag auf Vorbescheid vor. Die Flächen, die für die Ansiedlung des Lidl-Marktes vorgesehen sind, werden derzeit noch gewerblich genutzt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht für diesen Bereich die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, Mischgebiete und öffentlicher Grünflächen vor. Der Bebauungsplan überplant den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan I/18 der Stadt Herzogenrath aus dem Jahre 1969, dem in Hinblick auf die Aufstellungsdaten die Baunutzungsverordnung 1962 zugrunde liegt und der im Wesentlichen Mischgebiete festsetzt. Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne jegliche Größenbeschränkung planungsrechtlich allgemein zulässig.

Ein Anlass für die Aufstellung des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes ist der von Lidl gestellte Antrag auf Vorbescheid für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.759 m². Die Stadt sieht hierdurch ihre Bemühungen, die Vorgaben des Einzelhandelsstandortes- und Zentrenkonzeptes der Stadt Herzogenrath umzusetzen, beeinträchtigt und hat daher entschieden, an dem sogenannten Debetz-Standort an der Voccartstraße in Herzogenrath-Straß als Ergänzungsstandort für die Nahversorgung zu sichern. Dieser Standort befindet sich nördlich in ca. 200 m Entfernung zum geplanten Geltungsbereich. Dieser am 29.09.2016 zugestellte Antrag wurde von der Stadt Herzogenrath zurückgestellt. Nach Ablauf der Zurückstellungszeit ist eine Veränderungssperre beschlossen worden, die am 30.11.2019 auslief.

3.

Die beabsichtigte Bauleitplanung greift in meine rechtlich geschützten Interessen ein. Wie bereits in dem beim Verwaltungsgericht Aachen unter dem Aktenzeichen 3 K 548/18 laufenden Klageverfahren geltend gemacht, hat Lidl einen Anspruch auf Erteilung des

beantragten Bauvorbescheides. Dieser am 29.09.2016 eingegangene Antrag war bescheidungsfähig und hätte spätestens mit Auslaufen der Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung für den im Betreff bezeichneten Bebauungsplan Ende November 2019 positiv beschieden werden müssen.

Zwar haben es Kommunen in der Hand, die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Antragsvorhaben zu verändern und das Verwaltungsgericht hat auch die im Zeitpunkt seiner Entscheidung geltende planungsrechtliche Rechtslage zugrunde zu legen. Allerdings muss dem Plangeber bewusst sein, dass der Antragstellerin eines Antrages auf Vorbescheid aus der rechtswidrigen Nichtbescheidung ein Schadenersatzanspruch entsteht, der sie so stellt, als wäre der Antrag im maßgeblichen Zeitpunkt positiv beschieden worden, soweit hierauf ein Anspruch besteht. Da sich aus dem Vorgängerbebauungsplan I/18, der ein Mischgebiet auf Grundlage der BauNVO 1962 festsetzt, ein Anspruch auf Erteilung der planungsrechtlichen Genehmigung für großflächige Einzelhandelsbetriebe ergibt und diese Rechtslage auch nach Auslaufen der Veränderungssperre weiter fort gilt, steht Lidl unzweifelhaft ein Genehmigungsanspruch zu. Sollte dieser Genehmigungsanspruch nunmehr durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vereitelt werden, würden uns Ansprüche auf Schadenersatz aufgrund der dann nicht mehr möglichen gewinnbringenden Veräußerung des Grundstücks zustehen.

4.

Außerdem bestehen noch Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Es wurden keine weiteren Bodenuntersuchungen oder Lärmimmissionsuntersuchungen getätigt. Eine Lärmimmissionsprognose und eine Luftschadstoffuntersuchung wären hier noch wünschenswert gewesen.

Diese hier nur kurz erwähnten Versäumnisse sollen den B-Plan nicht verhindern, können aber daran erinnern, daß hier überhastet gearbeitet wurde und dadurch vielleicht übereilte Entscheidungen getroffen wurden.

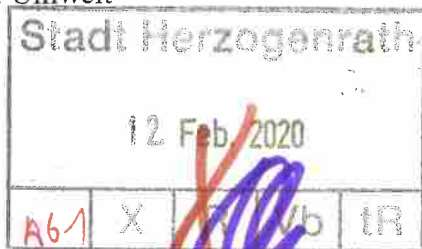
Dieses Planverfahren beruht daher auf defizite Ermittlungsgrundlagen und kann nicht zu einem ordnungsgemäßen und für beide Seiten zufriedenem Abschluß führen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, daß ein Großteil der Grundstücke im Planungsgebiet in unserem Eigentum stehen und noch gewerblich genutzt werden. Auch aus diesem Grund ist die Planung daher so nicht erforderlich.

Letztendlich sollte man versuchen, in einer zeitnahen Sitzung zwischen Käufer, Verkäufer und Verwaltung mit Bürgermeister und Fraktionsvorsitzenden ein Gespräch zu führen und einen, für beide Seiten zufriedenem Konsens (Lidl und Wohnbebauung) zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeister der Stadt Herzogenrath
- FB 3 Stadtentwicklung u. Umwelt -
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

[Handwritten signature]
14.02.



[Handwritten initials]
18.2.

[Handwritten signature]
13.2.

Bebauungsplan //18-4. Änderung „Neu/Voccartstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Herzogenrath,
nehme ich zu dem derzeit offen liegenden Entwurf des im Betreff bezeichneten
Bebauungsplans wie folgt Stellung:

Wie Sie wissen, beabsichtigt Lidl neben dem oben genannten Grundstück einen großflächigen
Lebensmitteldiscountmarkt zu errichten und zu betreiben.

In dieser Planung ist für uns eine Ein-bzw.Ausfahrt zu unserem Grundstück eingeplant.

Im Notarvertrag des Lidl ist schriftlich eine unbefristete Durchfahrt über den Parkplatz
eingeräumt und auch eingezeichnet.

In Ihrem offen gelegten B-Plan 1.18-4 vom 15 01 2020 ist eine Ein-bzw.Ausfahrt nicht
eingeplant und zu erkennen.

Unser Haus und Grundstück sind überplant und eine Ein-bzw.Ausfahrt über die
Voccartstr.,wie es zur Zeit möglich ist, ist nicht erkennbar. Eine Aternative von oder zu
unserem Grundstück in das neue Baugebiet ist ebebfalls nicht erkennbar oder in Anhang
erlesbar und, wenn einmal die Voccartstraßen-Einfahrt geschlossen ist, steht der Rest in den
Sternen..... Wir bitten Sie deshalb Ihre Planung entsprechend zu ändern, so daß wir erkennen
können, wo wir in Zukunft rein-und raus fahren könnten.

Mit freundlichem Gruß