944

ROTTHEGE | WASSERMANN

B1

ROTTHEGE | WASSERMANN Graf-Adolf-Platz 15 | 40213 Düsseldorf

Kreisstadt Bergheim
Abt. 6.1 Planung und Umwelt
Bethlehemer Str. 9 - 11
50126 Bergheim

Einschreiben / Rückschein

[redacted]

8. März 2017

Bebauungsplan Nr. 277/Bm "Bahnhof Bergheim" im Stadtteil Bergheim-Mitte und 135. Änderung des Flächennutzungsplans "Bahnhof Bergheim" Einwendungen, Anregungen Bedenken im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass uns die [redacted] mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Unsere Mandantin ist Eigentümerin der im Grundbuch von Bergheim, Blatt 2807, Flur 22 eingetragenen Flurstücke: 169, 202, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315. Sie hat den Grundbesitz an einen Hit-Verbrauchermarkt in 50126 Bergheim, Am Jobberath 2 vermietet. Eine entsprechende Vollmacht ist anliegend beigefügt.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 277/Bm "Bahnhof Bergheim" und zur beabsichtigten 135. Änderung des Flächennutzungsplans "Bahnhof Bergheim" im Rahmen der Offenlage wie folgt Stellung:

ROTTHEGE | WASSERMANN

Düsseldorf
DR. GEORG ROTTHEGE
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
DR. CHRISTIAN SCHOLZ
Rechtsanwalt
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
DR. LARS KÖLLING
Rechtsanwalt
DR. KATRIN FELDMANN-GERBER
Rechtsanwältin*
DR. ANJA CHRISTINA ZIMMERMANN
Rechtsanwältin*
MARCEL ISSELMANN (M.I.Tax)
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Fachberater für Internat. Steuerrecht
CAROLINE OEHL
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und Architektenrech
MARTIN BUTZMANN
Rechtsanwalt
DR. ANDREAS TÖLLER
Rechtsanwalt
DR. MARTIN LUDGEN
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
DR. BARNIM VON DEN STEINEN
Rechtsanwalt
THOMAS UEBRICK
Rechtsanwalt*
ASTRID WOLTER
Rechtsanwältin*
SASCHA SELL LL.M.
Rechtsanwalt*

Essen
DR. BERND WASSERMANN
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre
LUDWIG BETTAG
Dipl.-Kfm., Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
KARLHEINZ MESCHEDE
Dipl.-Betriebsw., Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
ARND SCHULTE-UMBERG
Dipl.-Oec., Steuerberater
DR. JOHANNES KOLBECK
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Dipl.-Finw., Steuerberater
HILMAR THAMM
Dipl.-Kfm., Steuerberater
Fachberater für Internat. Steuerrecht
DR. BJÖRN ZENZEN LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
CHRISTIAN NAGEL
Dipl.-Finw., Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
DR. BORIS HELLER
Dipl.-Kfm., Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
DR. ANDRÉ BIENEK
Rechtsanwalt*
DR. MAXIMILIAN FREISTÜHLER
Rechtsanwalt*
DR. MATTHIAS MERKEL
Rechtsanwalt*
*nicht Partner gem. § 8 Abs. 1 S. 2 PartGG

ROTTHEGE | WASSERMANN
Partnerschaftsgesellschaft mbB
von Rechtsanwälten,
Wirtschaftsprüfern
und Steuerberatern

Düsseldorf
Graf-Adolf-Platz 15
D-40213 Düsseldorf
Telefon: +49 (0)211.955 991 0
Fax: +49 (0)211.955 991 29

Essen
Rüttenscheider Straße 199
D-45131 Essen
Telefon: +49 (0)201.842 190
Fax: +49 (0)201.842 1922

Bankverbindung
Deutsche Bank AG
IBAN:
DE49 3007 0010 0101 1501 00
Swift-Code:
DEUTDEDDXXX

www.rotthege.com
e-mail: info@rotthege.com
USt-IdNr.: DE274730916
Registernummer PR 2402
Amtsgericht Essen
Sitz: Düsseldorf

I. Geplante Festsetzungen

Gemäß der Begründung des Bebauungsplanentwurfs sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Es soll ein Kerngebiet ausgewiesen werden. Angesiedelt werden soll insbesondere großflächiger Einzelhandel.

Im Baugebiet sind Nutzungen erwünscht, die geeignet sind, den Einzelhandelsstandort der Innenstadt der Kreisstadt Bergheims zu stärken. Durch die Festsetzung von Kerngebieten wird die geplante Nutzungsmischung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben ober- und unterhalb der Großflächigkeit planungsrechtlich ermöglicht.

Damit sich der Bebauungsplan nicht negativ auf vorhandene Einzelhandelslagen auswirkt, ist beabsichtigt, vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abzuschließen, in dem Aussagen über sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen getroffen werden. Der städtebauliche Vertrag soll insbesondere folgende Regelungen enthalten:

(1) Der Vorhabenträger verpflichtete sich, im Kerngebiet eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² nicht zu überschreiten und dies auch nicht Dritten zu gestatten.

(2) Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche gelten folgende Verkaufsoberflächengrenzen für die verschiedenen Warengruppen:

-	Nahrungs- und Genussmittel	3.182 m²
-	Drogerie- und Parfümerieartikel	952 m²
-	Bekleidung	1.400 m²
-	Schuhe	350 m²
-	Unterhaltungselektronik	1.600 m²

Um der vorhandenen Stellplatzproblematik entgegenzuwirken, wird eine Mindestzahl von 410 Stellplätzen innerhalb der Kerngebiete festgesetzt, die oberhalb des Erdgeschosses zu errichten sind.

II. Einwendungen, Anregungen Bedenken

1. Verfahrensfehler

Die Offenlage der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 277/Bm "Bahnhof Bergheim" und der beabsichtigten 135. Änderung des Flächennutzungsplans "Bahnhof Bergheim" entspricht nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB.

Gemäß Auskunft der Information des Rathauses in Bergheim sollte eine Einsichtnahme in die Unterlagen in dem Raum mit der Zimmernummer 196 möglich sein. Dieses Zimmer war verschlossen, da die entsprechende Mitarbeiterin nicht anwesend war.

Sämtliche Pläne des Bebauungsplans, Vertragsdokumente und Gutachten befanden sich hinter einem verschlossenen Glaskasten, der nicht für jedermann zugänglich war. Erst auf ausdrückliche Nachfrage schloss ein Mitarbeiter des Rathauses den Glaskasten auf und stellte die Dokumente für eine Einsichtnahme zur Verfügung.

Die Anfertigung von Kopien wurde nicht zugelassen. Die „Aufbewahrung" der Unterlagen in einem verschlossenen Glaskasten genügt nicht den Anforderungen an eine Offenlage. Dies hat der VGH Baden-Württemberg bereits 1998 und nochmals im Jahr 2005 entschieden:

„Zweck der in § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung ist es, die Bürger von der beabsichtigten Planung zu unterrichten und es ihnen damit zu ermöglichen, sich mit Anregungen am Planungsverfahren zu beteiligen. Das Gesetz begnügt sich zur Erreichung dieses Zwecks nicht damit, dem einzelnen ein Recht auf Einsichtnahme in den Planentwurf und den Erläuterungsbericht oder die Begründung zu geben, sondern verlangt eine Auslegung der genannten Unterlagen. Ein bloßes Bereithalten der Unterlagen ist daher nicht ausreichend. Erforderlich ist vielmehr, dass jeder Interessierte ohne weiteres, d. h. ohne noch Fragen und Bitten an die Bediensteten der Gemeinde stellen zu müssen, in die Unterlagen Einblick nehmen kann",

vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.05.2005 – 8 S 582/04 und Urteil vom 11.12.1998 – 8 S 1174/98 (jeweils mit weiteren Nachweisen).

Durch die fehlerhafte „Offenlage" ist den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht genügt. Somit liegt ein gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beachtlicher Verfahrensfehler vor, der die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge hat.

Es wird darüber hinaus gerügt, dass alle Unterlagen nur einsehbar waren und weder Kopien angefertigt werden durften noch die Unterlagen im Internet zum Download zu Verfügung gestellt wurden. Eine detaillierte inhaltliche Prüfung und Auseinandersetzung mit der beabsichtigten 135. Änderung des Entwurfs des Flächennutzungsplans "Bahnhof Bergheim" und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 277/Bm "Bahnhof Bergheim" war daher nicht möglich.

Die Verweigerung der Anfertigung von Kopien verstößt darüber hinaus gegen das Informationsfreiheitsgesetz NRW (IFG). Danach besteht Anspruch auf Zugang zu Informationen im Rahmen der Verwaltungstätigkeit der Behörden,

vgl. OVG NRW, Urteil vom 17.05.2006 – 8 A 1642/05,

zum Begriff der Verwaltungstätigkeit. Es wird daher gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 5 Abs. 1 S. 5 IFG beantragt, alle Unterlagen und Gutachten in Zusammenhang mit der Offenlage der beabsichtigten 135. Änderung des Entwurfs des Flächennutzungsplans "Bahnhof Bergheim" und des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 277/Bm "Bahnhof Bergheim" in Kopie rechtzeitig vor Beendigung der Offenlage zu übersenden. Sollte dies nicht möglich sein, wird beantragt die Offenlage so zu verlängern, dass nach Eingang der Unterlagen mindestens eine Frist von zwei Wochen für eine ergänzende Stellungnahme zu Verfügung steht.

Vorsorglich wird daher gerügt, dass die Abwägung fehlerhaft ist und das Vorhaben städtebaulich – zumindest in der geplanten Größenordnung – nicht erforderlich ist.

2. Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs

Das Planvorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereichs in Bergheim. Im Rahmen des planerischen Abwägungsgebotes aus § 1 Abs. 7 BauGB ist das aus § 11 Abs. 3 BauNVO hergeleitete Beeinträchtigungsverbot zu berücksichtigen, wonach sichergestellt werden muss, dass insbesondere durch Planvorhaben im Bereich des Einzelhandels zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung in Nachbargemeinden

nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Gemäß der „Verträglichkeitsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich Bahnhof Bergheim" der CIMA vom 22.12.2016 zu den Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens würde die Verwirklichung des Planvorhabens zu einer Umsatzumverteilung für die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel" von 11,4 % und für die Warengruppe Drogerie und Parfümerieartikel sogar von 13,2 % in der Innenstadt von Bergheim führen. Nach Ansicht der Rechtsprechung ist bereits ab einer Umsatzverteilung von 10 % von einer mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Nahversorgung auszugehen. Sofern der zentrale Versorgungsbereich vorgeschädigt ist, ist eine Beeinträchtigung bereits bei deutlich geringeren Umsatzverteilungen gegeben

vgl. OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93,
OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 148/04.

Eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs ist an dem bereits vorhandenen Leerstand deutlich ablesbar. Zudem hat der HIT-Markt bereits die Geschäftstätigkeit eingestellt.

Bereits aus dem vorliegenden Gutachten ergibt sich, dass das Planvorhaben zu erheblichen Umsatzeinbußen im zentralen Versorgungsbereich in Bergheim führen wird. Eine Betriebsaufgabe von „DM" in der Innenstadt ist nach dem Gutachten der CIMA bereits wahrscheinlich. Eine Abwägung mit den Interessen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die hierdurch ggf. in ihrer Existenz bedroht sind, ist bislang nicht erfolgt. Das geplante Vorhaben ist daher rücksichtslos und in der vorgesehenen Größenordnung weder erforderlich noch verträglich.

Da das Einzelhandelsgutachten weder online verfügbar ist, noch Kopien angefertigt werden konnten, kann nicht geprüft werden, ob die Datengrundlagen zutreffend ermittelt wurden oder ob fehlerhafte Annahmen zugrunde liegen. Es wird daher vorsorglich gerügt, dass das Gutachten aufgrund unzutreffender Daten fehlerhaft ist und es sich um ein „Gefälligkeitsgutachten" handelt, um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel „schön zu rechnen".

Auffällig ist, dass die Bestandsumsätze für Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie und Parfümerieartikel von dem Gutachter durchgehend zu niedrig eingeschätzt werden. Hierdurch wird für Bergheim ein Versorgungsdefizit suggeriert. Richtigerweise kann bei diesen zwei Sortimenten allerdings erwartet werden, dass aufgrund der Distanzsensibilität eher die Bestandsangebote einen höheren

Umsatzverlust hinnehmen müssten. Aufgrund der fehlerhaften Annahmen folgert die CIMA, dass das Vorhaben abfließende Kaufkraftströme zurückholt.

Aus den fehlerhaften Annahmen ergibt sich, dass die CIMA trotz der Distanzsensibilität nur marginale Verdrängungsumsätze unterstellt hat: Nur 33 % des Vorhabenumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln werden im Einzugsgebiet umverteilt. Bei Drogerie und Parfümerieartikel sind es sogar nur 21 %. Zutreffend sind jeweils mehr als 50 %.

Unsere Mandantin hat ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, um prüfen zu lassen, welche Auswirkungen auf den Einzelhandel von Bergheim und ggf. Nachbarstädten zu erwarten sind. Aus dem nun vorliegenden Gutachten von Dr. Lademann & Partner ergeben sich folgende Fakten:

- im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln eine Umsatzumverteilung von 21 % zulasten der Innenstadt und des NVZ Kenten,
- im Bereich Gesundheits- und Pflegeartikel eine Umsatzumverteilung von 29 % zulasten der Innenstadt und von rd. 27 % zulasten des NVZ Kenten,
- im Sortiment Bekleidung eine Umsatzumverteilung von 33 % zulasten der Innenstadt und von rd. 25 % zulasten der sonstigen Zentren in Bergheim,
- im Sortiment Schuhe Umsatzumverteilung von 23 % zulasten der Innenstadt und von rd. 20 % zulasten der sonstigen Zentren in Bergheim
- im Sortiment Elektrobedarf Umsatzumverteilung von 52 % zulasten der Innenstadt und von rd. 37 % zulasten der sonstigen Zentren in Bergheim,

vgl. Dr. Lademann & Partner „Das Bahnhofsareal in Bergheim als Standort für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens" vom Februar 2017.

Zusammenfassend kommen die Gutachter von Dr. Lademann & Partner zu dem Ergebnis, *„dass die Innenstadt einer signifikanten strukturellen Veränderung unterworfen wird. Hierbei ist darauf zu verweisen, dass die Wirkungen der prüfungsrelevanten Sortimente kumulativ auf die tradierten Angebote der Innenstadt einwirken: So steht einem Vorhabenumsatz von 51 Mio. € in den gleichen Sortimenten ein Bestandsumsatz von 52 Mio. € gegenüber. D.h. der Attraktivitätsrückgang der bestehenden Lagen betrifft nicht nur ein einzelnes Sortiment, sondern wird sich zeitgleich über alle innenstadttypischen Sortimente auswirken. In Bezug auf die Innenstadt von Bergheim wird das Vorhaben bei sämtlichen vorhabenrelevan-*

ten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe, Elektrobedarf) einen durchschnittlichen Umsatzrückgang oberhalb von 20 % auslösen und den 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich überschreiten. Das Vorhaben wird Verschiebungen und Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auslösen, die die grundsätzliche Funktionsfähigkeit gravierend tangieren. Die Verschiebungen innerhalb des Versorgungsbereichs sind von städtebaulicher und damit abwägungsbeachtlicher Relevanz, da eine Verödung einzelner Straßenzüge nicht auszuschließen ist. D.h. Leerstände und Mindernutzungen wie Spielhallen werden in den heutigen Einkaufslagen weiter zunehmen.

Das öffentliche Interesse an einer funktionsfähigen Innenstadt ist zweifelsohne höher einzuordnen, als die aus Sicht von Investoren bestmögliche Flächenverwertung durch Einzelhandelsnutzungen. Insofern ist eine deutlich differenzierte Festsetzung über einen Bebauungsplan mit kleinteiliger Sortimentsfestsetzung zwingend erforderlich, um die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt von Bergheim in allen Teilbereichen als multifunktionalem Ort zu erhalten und durch Abbau der Leerstände zu stärken.

Berücksichtigt man die derzeitige Prägung der Innenstadt nach Sortimenten (sog. Zentrenprägung), ist festzustellen, dass auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Bekleidung jeweils mehr als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt entfällt. Diese Sortimente sind für die bestehenden Lagen zur Funktionsfähigkeit erforderlich. Die Sortimente Elektrobedarf und Schuhe lassen sich demgegenüber derzeit noch nicht als Zentren prägend einschätzen. Insofern würde bei den zuletzt genannten Sortimenten bei Abzug aus der Innenstadt ein Umkippen der übrigen Teilbereiche eher nicht eintreten. Insofern kann bei diesen zwei Sortimenten die erhöhten Verdrängungsumsätze als noch vertretbar bewertet werden. Umgekehrt heißt dies, dass die erstgenannten Sortimente allesamt dazu in der Lage sind, Teilbereiche der Innenstadt zum Kippen, im Sinne von trading down-Effekten, zu bewegen. Als Maßstab für eine wesentliche Beeinträchtigung wäre u.E. schon ein Umsatzrückgang unterhalb von 10 % als Obergrenze zu definieren. Hierbei ist erneut auf die zahlreichen Leerstände hinzuweisen, die u.E. vorrangig abgebaut werden sollten, bevor neue Verkaufsflächen geschaffen werden. Es geht somit auch darum, die Entwicklungsperspektiven der tradierten Einkaufslagen zu bewahren."

Das geplante Vorhaben verstößt damit in besonders groben Maße gegen § 11 Abs. 3 BauNVO und ist somit unzulässig. Das sogenannte Gutachten der CIMA ist ein reines Gefälligkeitsgutachten und daher nicht verwertbar.

Auch das überörtliche Versorgungsgleichgewicht dürfte im Lichte des hohen Anteils an nicht eingestellten Verdrängungsumsätzen beeinträchtigt sein, da laut CIMA-Gutachten 80 % des Vorhabenumsatzes bei Drogeriewaren sich angeblich auf Standorte außerhalb von Bergheim und Bedburg auswirken soll.

3. Lärmemmissionen mehr als doppelt so hoch

Aus dem Schalltechnischen Prognosegutachten von Grauer + Partner, Ingenieure vom 10.02.2017 ergibt sich, dass durch den „planinduzierten Mehrverkehr und Schallreflexionen durch das neu geplante Gebäude Pegelerhöhungen von mehr als 5,6 dB zu erwarten sind. Ein Anstieg des Lärms um 3 dB bedeutet bereits eine Lärmverdoppelung. Die Gutachter kommen darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte tags und nachts an allen Immissionspunkten überschritten werden und Ziff. 7.4 der TA-Lärm nicht eingehalten wird.

Aus dem Gutachten ergeben sich somit gesundheitsgefährdende Wohn- und Arbeitsbedingungen. Der Bebauungsplan befasst sich nicht einmal mit dieser Problematik. Hier hätte zumindest in die Prüfung einbezogen werden müssen, ob zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eine Schallschutzwand errichtet werden muss. Da dies nicht erfolgt ist, liegt auch insofern ein grober Abwägungsmangel vor.

4. Verkehrsuntersuchung

Aus der vom Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV), Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH von Januar 2017 durchgeführten Verkehrsuntersuchung ergibt sich, dass mit täglich 9.830 Kunden gerechnet wird und hierdurch 6.230 Fahrten pro Normalwerktag hervorgerufen werden. Insbesondere die Verkehrszunahme an der Kölner Straße wird mit 1.200 bis 1.700 Kfz zusätzlich einen erheblichen Anteil davon tragen müssen. Dies bedeutet für die Anwohner neben der erheblichen Zunahme des Verkehrslärms auch eine erhebliche Zunahme der gasförmigen Emmissionen. Hiervon sind insbesondere Stickoxide und Rußpartikel stark gesundheitsgefährdend.

Auch mit dieser Problematik, die eine signifikante Gesundheitsgefährdung der dort lebenden Menschen bedeutet, setzt sich der Plangeber nicht einmal ansatzweise auseinander.

5. Städtebaulicher Vertrag

Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen werden, in dem Regelungen über sortimentsspezifische Verkaufsflächenobergrenzen getroffen werden. Diese beabsichtigte Vorgehensweise beinhaltet erhebliche Risiken. Ein städtebaulicher Vertrag gilt grundsätzlich nur zwischen den Vertragsparteien.

Ein etwaiger künftiger Erwerber wäre an diesen nicht gebunden. Durch die Festsetzung eines MK-Gebietes besteht daher die Gefahr, dass mehr als die geplanten 10.000 m² für Einzelhandel genutzt werden. Denn durch die geplante Festsetzung eines MK-Gebietes ist Einzelhandel – unbeschränkt – zulässig. Dies dürfte voraussichtlich noch schwerwiegendere Auswirkungen auf den Einzelhandel in Bergheim haben als nach den bisher vorliegenden Gutachten zu erwarten ist.

Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages lässt sich der gewünschte Nutzungsmix nicht rechtssicher erreichen. Hierfür sind differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Beispielsweise lässt sich eine Begrenzung der Einzelhandelsflächen dadurch erreichen, dass dieser nur teilweise für einzelne Geschossebenen (z.B. Erdgeschoss) zugelassen und ansonsten ausgeschlossen wird. Diese Festsetzung könnte zusätzlich dadurch ergänzt werden, dass Einzelhandel nur in einzelnen Mk-Gebieten zugelassen (z.B. Mk- 1 und Mk-3); in anderen (z.B. Mk-2) hingegen ausgeschlossen wird.

Auf das Gutachten von Dr. Lademann & Partner „Das Bahnhofsareal in Bergheim als Standort für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens" vom Februar 2017 wird vollinhaltlich Bezug genommen und es wird zum Gegenstand der diesseits erhobenen Einwendungen gemacht.

6. Zusammenfassung

Das Planvorhaben ist besonders rücksichtslos und städtebaulich nicht vertretbar. Im Rahmen einer Normenkontrollklage wird der Bebauungsplan durch das Oberverwaltungsgericht NRW in Münster für unwirksam erklärt.

Wir bitten den Eingang dieser Einwendungen mit allen Anlagen schriftlich zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen:

Vollmacht
Dr. Lademann & Partner „Das Bahnhofsareal in Bergheim als Standort für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, Verträglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens" vom Februar 2017