

1122

ROTTHEGE | WASSERMANN

1122

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

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

Per Mail vorab: Saskia.Schrade@bergheim.de
Claudia.Schwan-Schmitz@Bergheim.de



21. Juni 2017

Bebauungsplan Nr. 277/Bm "Bahnhof Bergheim" im Stadtteil Bergheim-Mitte und 135. Änderung des Flächennutzungsplans "Bahnhof Bergheim" Einwendungen, Anregungen Bedenken im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bereits bekannt ist, hat uns die  mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. 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. Der Mietvertrag hat noch eine Laufzeit bis zum Oktober 2018. Eine entsprechende Vollmacht wurde bereits mit Schriftsatz vom 08.03.2017 beigelegt.

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 Architektenrecht
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 MESCHEDÉ
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:
DEUTDE33XXX

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 sollen Sondergebiete mit der Festsetzung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ ausgewiesen werden. Angesiedelt werden soll insbesondere großflächiger Einzelhandel.

Geplant ist, den Einzelhandelsstandort der Innenstadt der Kreisstadt Bergheim zu stärken. Durch die Festsetzung von Sondergebieten soll eine Nutzungsmischung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben ober- und unterhalb der Großflächigkeit planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan sieht Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche folgende Verkaufsoberflächengrenzen für die verschiedenen Warengruppen vor:

- Nahrungs- und Genussmittel	max. 3.600 m ²
- Drogerie- und Parfümerieartikel	max. 950 m ²
- Bekleidung	max. 1.900 m ²
- Schuhe	max. 650 m ²
- Unterhaltungselektronik	max. 1.300 m ²
- Sportartikel	max. 1.000 m ²

II. Einwendungen, Anregungen Bedenken

1. Festsetzungen unbestimmt

Der Bebauungsplan ist unwirksam, falls er in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen würde. Er leidet an mehreren gravierenden Fehlern, die zur Unbestimmtheit der Satzung führen.

a) Höhenfestsetzung unwirksam

Der Bebauungsplan enthält mehrere Festsetzungen über die jeweils zulässige Gebäudehöhe in den einzelnen Teilflächen des Sondergebietes. In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans ist als Bezugspunkt ein Kanaldeckel in der Kölner Straße mit der Höhe 72,81 eingetragen. Nicht beachtet wurde, dass das Gelände aufgrund der Hanglage nach Süden

stark abfällt. Dagegen betragen die Höhen der Kanaldeckel in der Erschließungsstraße längs der Bahngleise beispielsweise 69,44; 69,58 sowie 69,74. Somit beträgt der Höhenunterschied zwischen dem Bezugspunkt und dem südlichen Teil des Grundstücks mehr als 3 m. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist für die Gebäude der Teilfläche 1 eine Gebäudehöhe von 5 m zulässig. Ausgehend von dem festgesetzten Bezugspunkt von 72,81 ist somit eine Gebäudehöhe von 77,81 über NN zulässig. Im Vergleich zur natürlichen Geländeoberfläche wären die Gebäude entlang der Erschließungsstraße an der Bahntrasse damit über 8 m hoch.

Dies entspricht offenkundig nicht der Absicht des Plangebers, da die Gebäudehöhe im Verhältnis zur natürlichen Geländeoberfläche gemeint ist. Dies ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Dort heißt es:

„Zur Realisierung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums werden überwiegend eine maximale Eingeschossigkeit und eine maximale Gebäudehöhe von 5,0 m festgesetzt. Dadurch wird die Nutzung des Daches als Parkdeck ermöglicht. Die moderate Höhenfestsetzung unterstützt das Einfügen des Baukörpers in seine Umgebung.“

Nach der aktuellen Rechtsprechung des OVG NRW muss der Plangeber bei einer Fläche mit erheblichen Neigungen mehrere Bezugspunkte festsetzen. Darüber hinaus ist erforderlich, dass im Bebauungsplan Angaben enthalten sind, wie innerhalb der Baufenster, die Höhenunterschiede von deutlich über einem Meter aufweisen, Mittelwerte zu bilden sind,

vgl. OVG Münster, Urteil vom 01.02.2017 – 7 D 71/15.NE.

Die fehlerhaften Höhenfestsetzungen wirken sich auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt aus, da der Plangeber die Höhenfestsetzungen bewusst getroffen hat, um die Belastungen durch das Planvorhaben zu steuern. Eine entsprechende Steuerung ist auch zwingend erforderlich ist, da das Baufenster sehr groß ist und eine fast vollständige Bebauung des Plangebietes zulässt. Hierfür fehlt jedoch eine ausdrückliche Regelung im Plan, die differenzierte Bezugspunkte festsetzt und Angaben wie zwischen diesen Punkten Mittelwerte zu bilden sind.

b) Festsetzung der Geschossigkeit für SO-TF 3 unbestimmt

Der Bebauungsplan setzt für die Teilfläche 3 des Sondergebietes sowohl zwingend eine 5-geschossige Bebauung mit Gebäudehöhe 18,40 m als auch eine maximal zulässige 6-geschossige Bebauung mit Gebäudehöhe 23,00 m fest. Die jeweiligen Festsetzungen widersprechen sich, da diese nicht gleichzeitig eingehalten werden können. Zwar lässt sich aus der Begründung des Bebauungsplans entnehmen, dass auf der festgesetzten Baulinie zwingend 5-geschossig gebaut werden soll, während im hinteren Teil der Teilfläche 3 eine 6-geschossige Bebauung zulässig sein soll. Dies genügt jedoch nicht den Anforderungen der Rechtsprechung des OVG NRW, da gemäß dem Rechtsstaatsprinzip Rechtsnormen, zu denen auch Bebauungspläne gehören, hinreichend bestimmt bzw. zumindest bestimmbar sein müssen. Dies erfordert, dass sich aus den zeichnerischen Darstellungen und den textlichen Festsetzungen der Regelungsgehalt eindeutig ergeben muss,

vgl. OVG Münster, Urteil vom 01.02.2017 – 7 D 71/15.NE.

Da in den textlichen Festsetzungen keine Angaben enthalten sind, wie die unterschiedlichen zeichnerischen Darstellungen zu verstehen sind, ist diese Festsetzung widersprüchlich und führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

c) Keine Festsetzung von Stellplätzen

Der geplante Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu erforderlichen Stellplätzen. In der Begründung wird hierzu Folgendes ausgeführt:

„Die festgesetzte Gebäudehöhe als Maximalmaß innerhalb des Sondergebietes ermöglicht auf der Dachfläche des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums auf dem eingeschossigen Gebäudeteil die Errichtung eines Parkdecks mit etwa 420 Stellplätzen. Die Realisierung dieser Stellplätze soll vertraglich zwischen Vorhabenträger und Stadt geregelt werden.“

Diese Vorgehensweise führt zu einem Abwägungsfehler des Bebauungsplans, da bisher öffentlich genutzte Stellplätze für P+R entfallen und es keine durchsetzbare Verpflichtung gegenüber dem Investor gibt, öffentliche Stellplätze als Ersatz für die entfallenden P+R-Stellplätze anzulegen. Die Regelung der Verpflichtung des Investors zur Anlage von Stellplätzen

durch einen Vertrag beinhaltet erhebliche Risiken. Ein Vertrag gilt grundsätzlich nur zwischen den Vertragsparteien und ein Rechtsnachfolger ist grundsätzlich nicht an diesen gebunden. Zudem sind vertragliche Regelungen nicht insolvenzfest.

Die nunmehr beabsichtigte Vorgehensweise weicht erheblich von der noch mit Offenlage vom 15.02. – 16.03.2017 vorgesehenen Planung ab. Um der vorhandenen Stellplatzproblematik entgegenzuwirken, wurde in der textlichen Festsetzung unter Ziff. 1.4 eine Mindestzahl von 410 Stellplätzen innerhalb der Kerngebiete festgesetzt, die oberhalb des Erdgeschosses zu errichten sind. Diese Festsetzung ist erneut als zwingende Festsetzung in den nunmehr vorliegenden Entwurf aufzunehmen, um städtebauliche Missstände zu verhindern.

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 Beeinträchtungsverbot 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 in der Fassung vom Mai 2017 zu den Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens würde die Verwirklichung des Planvorhabens zu einer Umsatzumverteilung für die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ von 11,9 % 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.*

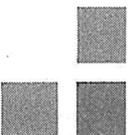
Eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs ist an dem bereits vorhandenen Leerstand deutlich ablesbar. Zudem hat der HIT-Markt bereits die Geschäftstätigkeit eingestellt.

Bereits aus dem vorliegenden Gutachten ergibt sich, dass das Planvorhaben zu erheblichen Umsatzeinbußen im zentralen Versorgungsbereich in Bergheim führen wird. Eine Betriebsaufnahme 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 der Gutachter trotz der signifikanten Umsatzverteilung zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs von einer Verträglichkeit ausgeht, handelt es sich um ein „Gefälligkeitsgutachten“, um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Bahnhof vorn Bergheim „schön zu rechnen“.

Gemäß der von der Einwenderin beauftragten Plausibilitätsprüfung durch Dr. Lademann & Partner ergibt sich, dass die Bestandsumsätze für Nahrungs- und Genussmittel einerseits sowie die für Drogerie und Parfümerieartikel andererseits von der Cima 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 zu Unrecht, dass das Vorhaben abfließende Kaufkraftströme zurückholt. Dr. Lademann & Partner führen hierzu Folgendes aus:

„Die Abgrenzung des Einzugsgebiets der CIMA sowie die unterstellte räumliche Ausstrahlkraft sind nicht vollständig nachvollziehbar. Weder innerhalb von Bergheim noch für die angrenzenden Nachbarkommunen wurde (bei zusätzlicher Berücksichtigung der im Folgenden fehlenden kleinteiligen Untergliederung nach Teilräumen von Bergheim) eine weitere Zonierung vorgenommen, was im periodischen Bedarf angesichts der Distanzen und Vielzahl an Einkaufsalternativen nicht plausibel und demnach zu beanstanden ist. Aufgrund der Distanzsensibilität und der steigenden Nähe zur Einkaufsalternativen hätte die CIMA insofern eine stärker differenzierte Zonie-



„Die Prüfung des Einzugsgebiets vornehmen müssen. Die scheinbar beliebige Umrechnung der Ergebnisse aus der Wirkungsanalyse in Marktanteile vermag dabei ebenfalls nicht überzeugen.“

vgl. Dr. Lademann & Partner, Plausibilitätsprüfung

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 %. Die Cima kommt nur deswegen zu einer Verträglichkeit des geplanten Vorhabens, da sie von fehlerhaften Voraussetzungen ausgeht:

„Die Prüfung der Verträglichkeitsanalyse der CIMA Köln zeigt bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Vorhabens Einschätzungen auf, die nicht sachgerecht bzw. nachvollziehbar sind. Insbesondere wurde durch die CIMA nicht plausible Annahmen zur Kundenherkunft getroffen, die zu einem zu niedrigen umverteilungsrelevanten Umsatz zulasten von Bergheim und den nächstgelegenen Einkaufsalternativen führen. Durch dieses Vorgehen wird die Umsatzlast im Nahbereich erheblich nivelliert.“

Die in das Gutachten eingeflossenen Eingangsdaten und Annahmen zu dem Einzelhandelsbestand sind nicht vollständig dazu geeignet, eine Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO abzubilden. Die Flächenleistung der Bestandsbetriebe stellt sich gerade bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten widersprüchlich dar. Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden für den Bestand Flächenleistungen von 11.000 € je qm VKF angesetzt. Solche Flächenleistungen können nur für einzelne Anbieter (wie Aldi Süd bei optimalen Standortbedingungen) erwartet werden. Aufgrund des Angebotsbesatzes von schwachen bis durchschnittlichen Anbietern (Edeka, Penny, Norma, Netto – die u.E. eine Flächenleistung < 6.000 € je qm VKF aufweisen) überrascht die von CIMA an-gesetzte Umsatzleistung.

Die Wirkungen werden damit unterschätzt, da der durch das Vorhaben induzierte Umsatzrückgang in einigen Sortimenten und Standortlagen faktisch auf „schwächere Schultern“ trifft.

vgl. Dr. Lademann & Partner, Plausibilitätsprüfung

Die CIMA verkennt bei der Bewertung außerdem, dass für den derzeit leerstehenden Hit-Verbrauchermarkt Baurecht besteht und eine Nachnutzung der Immobilie für Einzelhandel auf der Grundlage der bestehenden Baugenehmigung jederzeit möglich ist. Dr. Lademann & Partner führt in der Plausibilitätsprüfung hierzu Folgendes aus:

„Die kürzlich Aufgabe des Hit-Markts setzt die CIMA fälschlicherweise argumentativ als Kompensationseffekt für die Bestandsmärkte an, in dem sie darlegt, dass die Wirkungen von teils über 10 % nicht in Folgewirkungen umschlagen werden, da die bestehenden Angebote gestärkt wurden. In Bezug auf den Standort des ehemaligen Hit-Markts mit seinen aktuell rd. 3.500 qm inaktiver Verkaufsfläche allerdings liegt eine nur partielle Auseinandersetzung vor. Die CIMA blendet aus, dass der Anbieter aufgrund seiner Kerngebietslage weiterhin für Einzelhandels-nutzungen geeignet ist.

Es ist insbesondere zu beachten, „dass dieser sowohl in seiner bisherigen Nutzung durch nahversorgungsrelevante Sortimente oder aber in einer veränderten Sortimentsstruktur umgenutzt werden könnte und faktisch durch den Eigentümer die Reaktivierung auch beabsichtigt ist. Insofern ist es nicht sachgerecht, den bis vor kurzem noch vom HIT-Markt gebundenen Umsatz als Mehrumsatz den Bestandsmärkten anzurechnen. Es muss ein realistisches Szenario zugrunde gelegt werden, das mindestens im Erdgeschoss des Hit-Markts einen Lebensmittelmarkt vorsieht. Das Erdgeschoss verfügt bei etwa 1.700 qm potenzieller Verkaufsfläche über eine Dimensionierung, die die Etablierung eines modernen Lebensmittelmarkts erlauben würde. Insofern ergeben sich für den Bestand keine fest einplanbaren Mehrumsätze. Zudem haben sich die Einkaufsorientierungen in den letzten Monaten noch nicht gefestigt.

Die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge mit städtebaulicher Relevanz werden für die Innenstadt mit ihren Teilbereichen sowie für die sonstigen Zentren unterschätzt. Im Rahmen der Darstellung des rechnerischen Umsatzrückgangs hat sich die CIMA nicht mit erwartbaren Konsequenzen (z.B. Lageverschiebung, Trading-down-Effekte) auseinandergesetzt. Aufgrund der Fragilität der Strukturen liegen deutliche Hinweise vor, dass Umsatzrückgänge bereits unterhalb des 10 %- Schwellenwerts mehr als unwesentlich sind. Mögliche Konsequenzen eines sortimentspezifischen Funktions-

verlusts der Innenstadt werden durch die CIMA-Verträglichkeitsanalyse nicht aufgezeigt.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von bis zu 10.000 qm setzt nach Ein-schätzung von Dr. Lademann & Partner durch die Vorhabenrealisierung eine Lageverschiebung ein. Es besteht für den Kunden prospektiv nicht mehr die Notwendigkeit Einkäufe in den bestehenden Lagen der Innenstadt zu tätigen, da viele Sortimente bequem am Vorhabenstandort erworben werden könnten. Die abseits des Vorhabens gelegenen Teilbereiche des Zentrums werden weiter erodieren, da der Besuchsgrund dort prospektiv weitergehend fehlt.

Das in Rede stehende Vorhaben ist zudem in seiner Gesamtgestalt zu prüfen. Eine Prüfung der bis zu 20 weiteren Teilsortimente, für die nach CIMA aufgrund der Zentrenrelevanz Regelungsbedarf besteht, wurde hinsichtlich der Wirkungen nicht durchgeführt. Der pauschale Verträglichkeitsnachweis ist nicht sachgerecht erbracht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Flächen im Center u.a. mit Apotheken, Optiker und Schmuckhändler „volllaufen“. Für die bestehenden Angebote im Zentrum würden erhebliche Umsatzrückgänge erwartbar sein. Durch die freizügigen und städtebaulich nicht begründeten Größenordnungen von pauschal 250 qm je Sortiment sind u.E. gerade bei den Sortimenten mit wenig Flächenbedarf negative Wirkungen nicht auszuschließen. Zudem liegen keine Aussagen vor, die die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit umfassenden Nonfood-Sortimenten nicht ausschließen.

Auch die Risiken, die sich bezogen auf die flächendeckende Versorgung ergeben, wurden durch die CIMA nicht ausreichend thematisiert. Es ist unwiderleglich zu vermuten, dass gerade bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Umsatzabzug v.a. die Nahversorger in den sonstigen Zentren und an für die verbrauchernahe Versorgung bedeutenden Standortlagen treffen wird. Nach den Einschätzungen von Dr. Lademann & Partner werden die sonstigen Zentren – die CIMA nicht einzeln untersucht hat – mehr als unwesentlich tangiert, sodass eine wesentliche Beeinträchtigung des verbrauchernahen Versorgungsgefüges eintreten werden wird. Funktionsverluste mit der Gefahr von Leerständen und folgende räumliche Versorgungslücken sind bei Vorhabenrealisierung zu erwarten. Gerade für die Angebote in Nähe zum Vorhaben lässt die CIMA-Untersuchung die sorgfältige Analyse und Bewertung der Auswirkung auf die einzelnen Zentren

vermissen. Demgegenüber wurde eine differenzierte Darstellung von zu weit entfernten Standortlagen vorgenommen, um die Höhe des nicht im Einzugsgebiets umverteilten Umsatzes zu rechtfertigen. Das Vorhaben ist mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot nicht vereinbar, da es bei realistischen Annahmen zur Kunden- und Umsatzherkunft auch die zentralörtlichen Funktionen der angrenzenden Orte mehr als unwesentlich tangiert.“

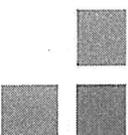
vgl. Dr. Lademann & Partner, Plausibilitätsprüfung

Die Einwenderin hat darüber hinaus bereits Anfang des Jahres 2017 ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, um prüfen zu lassen, welche Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben durch Ausweisung von Bau-recht durch den Bebauungsplan 277 auf den Einzelhandel von Bergheim und ggf. Nachbarstädten zu erwarten sind. Aus dem nun vorliegenden Gut-achten 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 Innen-stadt 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 Berg-heim,

vgl. Dr. Lademann & Partner „Das Bahnhofsareal in Bergheim als Standort für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, Ver-träglichkeitsgutachten zu den städtebaulichen und raumordne-rischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“ vom Feb-ruar 2017.

Zusammenfassend kommen die Gutachter von Dr. Lademann & Partner zu dem Ergebnis, „dass die Innenstadt einer signifikanten strukturellen Verän-



derung 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 vorhabenrelevanten 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 Umsatzzumverteilungen 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. Lärmemissionen mehr als doppelt so hoch

Aus dem Schalltechnischen Prognosegutachten von Grauer + Partner, Ingenieure vom 28.04.2017 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. Insbesondere durch die erforderliche neue Lichtsignalanlage wird eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsgerausche hervorgerufen. Dadurch erfolgt auch eine wesentliche Änderung gegenüber der vorhandenen Lärmsituation. Dies hat der Plangeber zu berücksichtigen und Maßnahme zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vorzusehen.

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass an einer Vielzahl von Immissionspunkten durch das geplante Vorhaben Lärmimmissionen von deutlich über 70 dB (A) tagsüber und 64 dB (A) nachts hervorgerufen werden und 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. Das Vorhaben ist damit gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung rücksichtslos und somit unzulässig.

4. Verkehrsgutachten

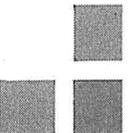
Aus der Verkehrsuntersuchung des Büros für Stadt- und Verkehrsplanung (BSV), Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH vom April 2017 ergibt sich, dass mit täglich 9.830 Kunden gerechnet wird und hierdurch 6.230 Fahrten pro Normalwerktag hervorgerufen werden. Hinzu kommen die Mitarbeiter des neu zu errichtenden Einkaufs- und Dienstleistungszentrums sowie der Anlieferverkehr. Gemäß den textlichen Erläuterungen wird durch die neuen Nutzungen ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von rund 7.000 Kfz-Fahrten an Normalwerktagen prognostiziert. In den zeichnerischen Darstellungen sind es sogar 7.300 Kfz-Fahrten. Insbesondere die Verkehrszunahme an der L 361 (Bahnstraße nördlich Südweststraße und Kölner Straße östlich Kettelerstraße) wird je nach Prognosefall mit 2.500 bzw. 2.000 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag deutlich ausfallen. Einzelne Verkehrsknoten werden dann überlastet sein. Dies bedeutet für die Anwohner neben der erheblichen Zunahme des Verkehrslärms auch eine erhebliche Zunahme der gasförmigen Emissionen. 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. Zusammenfassung und Fazit

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.

Auf die Gutachten von Dr. Lademann & Partner wird vollinhaltlich Bezug genommen und diese werden zum Gegenstand der diesseits erhobenen Einwendungen gemacht.



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 Zusammenfassung hatten wir Ihnen bereits mit unserer Stellungnahme vom 08.03.2017 übersandt. Die „Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA aus Mai 2017 – Die Planung eines Einkaufszentrums in Bergheim“ von Dr. Lademann & Partner haben wir anliegend beigefügt.

Wir übersenden Ihnen die Unterlagen zur Wahrung der Frist per E-Mail und werden diese Ihnen zusätzlich 2-fach in ausgedruckter Fassung für das Bebauungsplanverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplans per Post übersenden. Wir bitten den Eingang dieser Einwendungen nebst Anlage schriftlich zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage:

Dr. Lademann & Partner „Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA aus Mai 2017 – Die Planung eines Einkaufszentrums in Bergheim“

