

## 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. F3 "Extra-Markt Kleinhau" Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<p><b>1. Frau Maria Hensch, Rosenweg 8, 52372 Kreuzau-Winden,</b> mit Schreiben vom 10.05.2010</p> <p>als Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Kleinhau, Flur 19, Flurstücke 133 und 134 habe ich Einsicht in den offen gelegten Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Extra-Markt, Kleinhau" genommen.</p> <p>In den bisherigen Planungen sehe ich meine Belange als Eigentümerin der angrenzenden (Wohn) Grundstücke noch nicht ausreichend gewahrt.</p> <p>Entsprechend des Gutachtens zur Lärmbelastung geht insbesondere für das Grundstück Flurstück 133 durch den Anlieferverkehr eine deutliche Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstückes einher. Diesem sollte dadurch begegnet werden, dass der Anlieferbereich mit den anstehenden Umbaumaßnahmen gemäß Vorgaben im Bebauungsplan überdacht werden muss und nicht wie bisher geplant durch Aufnahme einer Bestimmung, bei Bebauung des Grundstückes Flurstück 133 die Überdachung nachzuholen zu müssen. Schließlich war und ist es die unternehmeri-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	<p>In einer Bescheinigung des Eigentümers und einer Festsetzung im Bebauungsplan wird die Einhausung der Anlieferung vertraglich festgehalten. Demnach erfolgt die Einhausung zusammen mit der Errichtung des Anbaus.</p>
--	-----------------------------------	---

<p>sche Entscheidung des Marktbetreibers, den lärmintensivsten Teil seines Betriebes nächstmöglich an die langjährig gewachsene Wohnbebauung in der Rinnebachstraße zu legen. Ich überlege zudem, das vorgenannte Grundstück, nachdem es nunmehr als Bauland erschlossen ist, mit einem Wohngebäude zu bebauen bzw. zu veräußern. Ein nachträgliches Überdachen des Anlieferbereiches wäre verwaltungs- und verfahrensaufwändig für alle Beteiligten. Eine Rücksprache mit dem Bauordnungsamt bei der Kreisverwaltung Düren hat dies bestätigt. Der Marktbetreiber müsste mehrere Baumaßnahmen in zeitlichem Abstand durchführen. Eine im Bebauungsplan vorgeschriebene Überdachung zur Lärmreduzierung bereits mit den Umbaumaßnahmen wäre also im allgemeinen Interesse.</p>		
<p><b>2.</b> Herr Benedikt Goggart, Rinnebachstraße 12, 52393 Hürtgenwald, mit Schreiben vom 10.05.2010</p> <p>nach mehr als zehn Jahren Erfahrung mit den Gegebenheiten des EXTRA-Marktes, möchte ich im Sinne verträglicher, nachbarschaftlicher Verhältnisse mit bestehender, aber auch künftiger, von der Gemeinde zugesagter Wohnbebauung bezüglich der Anstehenden REWE-Markterweiterung auf folgende Punkte eingehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Immissionen des Anlieferbereichs</li> </ol>		

Das Sondergebiet Extra-Markt ist unmittelbar mit umfangreichen Sondergebieten (LIDI ... sowie KIK bis Schlecker) und einem Mischgebiet (Rettungswache etc.) benachbart. Ein im Schallgutachten genannter Abschlag von 6 dB(A) aufgrund vorhandener Vorbelastung erfolgt letztlich nicht. Es ist zu erwarten, dass die Immissionen durch zusätzliche Gewerbeansiedlung z. B. im Mischgebiet zunehmen werden. Die Richtwerte nach TA-Lärm nimmt der Gutachter zu 100% nur für den erweiterten REWE-Markt in Anspruch.

Das Schallgutachten bewertet trotzdem die Immissionen für die bebaubaren Grundstücke 132 und 133 an der Straße "Zum Steinbruch" als kritisch. Dies gilt ebenfalls für die in nördlicher Richtung dahinter liegenden freien Flächen, deren Bebaubarkeit von der Gemeinde Hürtgenwald zugesagt wurde ("Bauerwartungsland").

Der Gutachter empfiehlt, den Konflikt durch eine später durchzuführende Einhausung der Ladezone zu begegnen und regt an, den Anlieferbereich als überbaubare Fläche auszuweisen. Es finden sich keine Hinweise, wer die Einhausung bezahlen wird. Betroffenen Künftigen Bauherrn (in den freien Flächen gegenüber der Anlieferzone aber auch im Mischgebiet) ist kein passiver Schallschutz zuzumuten! Nicht auszudenken sind die möglichen Folgen, wenn jeder Bauwillige (z.B. die in den anderen Sondergebieten, die im Misch-

Der Anregung wird gefolgt.

In einer Bescheinigung des Eigentümers und einer Festsetzung im Bebauungsplan wird die Einhausung der Anlieferung vertraglich festgehalten. Demnach erfolgt die Einhausung zusammen mit der Errichtung des Anbaus.

gebiet oder die in künftigen Baugebieten) die Grenzwerte nach TA-Lärm jeweils für sich alleine beansprucht, obendrein die Lösung der selbst verursachten Lärmprobleme in die Zukunft schiebt und ggf. anderen Bauherrn deren Kosten aufbürdet.

Nach dem Verursacherprinzip rege ich an, die in Betracht gezogene Einhausung nicht irgendwann anzugehen, sondern jetzt in die Änderung des Bebauungsplanes zu integrieren.

## 2. Lüftungsanlagen und Ventilatoren

Im zweiten Betriebsjahr des EXTRA-Marktes ergaben sich erhebliche Probleme durch laut gewordenen Dachventilatoren. Unsere privaten Messungen ergaben bis zu 12dB(A) (d.h. 400 %) überhöhte Grenzwerte. Das Problem wurde nach Anlieger-Reklamation durch den Einbau einer zweiten parallelen Kühlanlage und den Ersatz der schnell laufenden durch langsam laufende Ventilatoren gelöst.

Um zukünftigen Konflikten durch Lüftungsanlagen, Ventilatoren etc. auszuschließen, rege ich an, folgenden Text aus dem ersten Schallgutachten Extra-Markt (Nr. 960 751/ Dr. Szymanski/ 13.04.1996/ Seite 8/ Absatz I) in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F5 „Extra-Markt Kleinhau – Erweiterung des Rewe-Marktes“ zu übernehmen:

*„Soweit motorische Zu- und Fortluftanlagen auf dem Dach des geplanten Extra-Marktes*

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Lüftungstechnik bleibt aufgrund der Bebauungsplanänderung unberührt, so dass hier keine Änderungen ergeben. Die Forderungen des Lärmschutzgutachtens Nr. 960 751 vom 13.04.1996 bleiben diesbezüglich weiterhin bestehen und werden weiterhin erfüllt.

Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.

<p><i>installiert werden, sollen diese zur Vermeidung einer akustisch wahrnehmbaren Anhebung der Prognose-Beurteilungspegel Immissionspegel von je 40 dB(A) gemessen in 10 m Entfernung nicht überschreiten; bei Einhaltung dieser Werte ist gewährleistet, dass an allen Immissionsorten die Beurteilungspegel unverändert bleiben.“</i></p> <p>Darüber hinaus sollten alle planerischen Vorgaben, die für den Extra-Markt galten und von den derzeit geplanten Änderungen nicht betroffen sind, auch für die Erweiterung des Rewe-Marktes Gültigkeit beibehalten.</p> <p><b>3. Licht-Emissionen</b> In den ausliegenden Unterlagen zur Erweiterung des Rewe-Marktes werden keine Aussagen über Lichtemissionen gemacht. Neonröhren an den Außenwänden verursachten Probleme. Diese wurden durch nachträglich angebrachte Abdeckung der Lichtquellen gelöst. Andererseits leuchtet ein 1000 Watt Strahler (Getränkereich) seit Jahren ins Umfeld und sogar in privaten Wohnraum. Ich rege an, die Leuchtmittel so anzubringen, dass direkter Blick von benachbarten Grundstücken in die Lichtquellen nicht stattfinden kann.</p> <p><b>4. Nachtanlieferung</b> Die ausliegende Planung (Entwurf!?) sowie das zugehörige Schallgutachten gehen bezüg-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine wesentliche Veränderung der Lichtimmissionen. Die Anregung der Anbringung der Leuchtmittel betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern der Ausbauplanung.</p> <p>Eine Nachtanlieferung und Öffnungszeiten im Nachtzeitraum sind nicht vorgesehen, so</p>	<p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p> <p>Die Öffnungszeiten und die Anlieferungszeiten werden im Bebauungsplan festge-</p>
---	---	--

<p>lich der Anlieferung und dem Kundeverkehr von reinem Tagesbetrieb aus. In der Nacht von 22.00 bis um 6.00 Uhr soll weder geliefert noch eingekauft werden. Immissionen im Nachtzeitraum werden deshalb erst gar nicht untersucht.</p> <p>Wie bekannt sein dürfte, wurde trotz entsprechender Beschilderung zu Extra-Marktzeiten das Nachtanlieferverbot nicht eingehalten. Es kann den Anliegern nicht zugemutet werden, einzelne nächtliche Lieferfahrzeuge anzuzeigen, wenn gleichzeitig Nachtanlieferung normal ist. Statt wie zu Extra-Markt-Zeiten den nächtlichen Lieferanten Gebäudeschlüssel auszuhändigen, könnte man z.B. mit einer Schranke die Zufahrt nachts sperren. Möglicherweise war das Problem der Geschäftsleitung nicht einmal bekannt.</p> <p>Damit sich die Planung nicht (wieder) als wertlos erweist, rege ich an, die Managementebene des Rewe-Marktes über die Vorgabe „Keine Anlieferung während 22.00 und 6.00 Uhr“ zu informieren.</p>	<p>dass hierfür keine notwendig waren. Zusätzlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Öffnungszeiten von 6:00-21:45 und die Anlieferung von 6:00-22:00 Uhr erfolgen.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern ist eine bauordnungsrechtliche Angelegenheit.</p>	<p>setzt.</p> <p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p>
<p>5. Sonstige Hinweise</p> <p>Veranstaltungen jeglicher Art auf den Parkflächen der Sondergebiete wurden ausgeschlossen. Gewerbliche Nutzung am Wochenende hat es trotzdem gegeben. Zuzüglich kommt es zu privater Nutzung. Die Parkplätze sind zu allen Zeiten beliebte Treffpunkte. Sehr störend erweist sich an Wochenende die Nutzung als Rennbahn für ferngesteuerte Spielautos.</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, so das kein Beschluss erforderlich ist.</p>	<p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p>

<p>Das Marktgelände ist in östlicher Richtung mit einer Buchenhecke umgrenzt. Die Buchenpflanzen, die nach landschaftspflegerischem Begleitplan ursprünglich für den Kundenparkplatz vorgesehen waren, wurden nach meinem Vorschlag hier eingeschlagen (Änderung der Parkordnung). Die Pflegearbeiten oblagen bisher mir, dem Bauhof der Gemeinde und dem für den Extra-Markt tätigen Landschaftspfleger auf freiwilliger Basis.</p> <p>Ich rege an, die Buchenhecke mit ihren Überhältern zu erhalten. Für das Ortsbild von Kleinhau wäre es schön, wenn die Firma Rewe die Pflege ihrer Buchenhecke nach nordeifler Art übernehmen und fördern, d.h. in Auftrag geben würde.</p> <p>Die Lärmschutzwand wurde als beidseitig beplankter Fichtenholzzaun ausgeführt. Die nicht unbedingt als dauerhaft stabil ausgeführte Schallschutzwand ist zumindest reparaturbedürftig.</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, so das kein Beschluss erforderlich ist.</p>	<p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p>
<p>Neben dem verschmutzten Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, soll künftig zusätzlich auch das Niederschlagswasser der Dachflächen der Ortskanalisation zugeführt werden. Ich bitte bezüglich ausreichender Aufnahmekapazität der Ortskanalisation um Prüfung durch das hiesige Bauamt.</p>	<p>Das Niederschlagswasser wird gemäß bestehenden Ortsrechts in die Kanalisation eingeleitet.</p>	<p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p>
<p>Die Sauberkeit im Umfeld des Marktes lässt zu wünschen übrig. Nicht nur Schüler, auch andere Kunden, aber auch Anlieferfahrer entsorgen durch Wegwerfen. Dem Erscheinungsbild</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, so das kein Beschluss erforderlich ist.</p>	<p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p>

<p>des Marktes ist es zuträglich, wenn umliegende, direkt benachbarte Gehwege auch sauber gehalten werden.</p>		
<p>6. Zusammenfassung</p>		
<p>6.1 Nach dem Verursacherprinzip rege ich an, die Ladezone nicht nur als überbaubare Fläche auszuweisen, sondern die Einhausung des Anlieferbereiches unmittelbar in die Rewe-Erweiterung aufzunehmen, so dass zukünftige Bebauung nicht behindert wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	<p>In einer Bescheinigung des Eigentümers und einer Festsetzung im Bebauungsplan wird die Einhausung der Anlieferung vertraglich festgehalten. Demnach erfolgt die Einhausung zusammen mit der Errichtung des Anbaus.</p>
<p>6.2 Die im ersten Gutachten festgeschriebene Grenzbelastung bezüglich der Maximalwerte der Immissionen von Dachventilatoren und Lüftungen („je 40 dB(A) gemessen in 10 m Abstand...“) bitte ich fortzuschreiben.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Lüftungstechnik bleibt aufgrund der Bebauungsplanänderung unberührt, so dass hier keine Änderungen ergeben. Die Forderungen des Lärmschutzgutachtens Nr. 960 751 vom 13.04.1996 bleiben diesbezüglich weiterhin bestehen und werden weiterhin erfüllt.</p>	<p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p>
<p>6.3 Ich rege an, Leuchtmittel so abzudecken oder zu montieren, dass direkter Blick von benachbarten Grundstücken in die Lichtquellen nicht möglich ist.</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern ist Bestandteil der Ausbauplanung.</p>	<p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p>
<p>6.4 Ich bitte um Einhaltung der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F3 „Extra-Markt Kleinhaus- Erweiterung des Rewe-Marktes“ festgeschriebenen Nachtruhe.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Öffnungszeiten von 6:00-21:45 und die Anlieferung von 6:00-22:00 Uhr erfolgen.</p>	<p>Die Öffnungszeiten und die Anlieferungszeiten werden im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>Die Probleme, die sich mit dem benachbarten Sondergebiet Extra-Markt ergaben, lösten die Anlieger alleine oder durch Kontaktaufnahme</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, so das kein Beschluss erforderlich ist.</p>	<p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p>

<p>mit der Fa. Extra. Für zukünftige Problemlösungen im Umfeld umfangreicher Sondergebiete rege ich an, dass es neben den Beschlüssen und Spatenstichen noch andere Betätigungsmöglichkeiten besonders für Kleinhauer Kommunalpolitiker gibt.</p> <p>Die sich 1996 vom Extra-Markt betroffen fühlenden Anlieger sind bezüglich der anstehenden Rewe-Erweiterung nicht mehr angeschrieben worden. Die Anlieger, mit denen ich sprach, haben allenfalls davon gehört. Auf den ab 1996 gemachten Erfahrungen mit unserer Kommune ist kaum noch ein Anlieger bereit, sich mit den Sondergebieten und ihrer Entwicklung durch Stellungnahmen zu beschäftigen. Bitte betrachten Sie diese meine Eingabe deshalb auch stellvertretend für die vielen Anrainer, die mürbe geworden die Meinung vertreten, dass jegliche Stellungnahmen am Handelsstandort ohnehin vergeblich sind.</p> <p>Ich würde mich freuen, wenn meine Anregungen diesmal nicht wieder in Rekordzeit vom Tisch gefegt werden. Letztlich liegt es wieder einmal in Ihrer Hand, ob in der bürgerfreundlichen Gemeinde Hürtgenwald ein gegebenes Wort noch einen Wert darstellt.</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, so das kein Beschluss erforderlich ist.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung, so das kein Beschluss erforderlich ist.</p>	<p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p> <p>Der Rat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an.</p>
--	---	---