

## Inhaltsverzeichnis

### 2. Änderung Bebauungsplan „F8b“: Gemeinde Kreuzau – Ortslage Stockheim

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

<b>1</b>	<b>Anwaltskanzlei H. Buschbell &amp; Coll.....</b>	<b>1</b>
1.1	Mit Schreiben vom 10.08.2017 .....	1
1.1.a	Voraussetzungen § 13 BauGB.....	1
<b>2</b>	<b>Stellungnahme eines Bürgers.....</b>	<b>3</b>
2.1	Mit Schreiben vom 18.08.2017 .....	3
2.1.a	Keine Bedenken.....	3
<b>3</b>	<b>Stellungnahme eines Bürgers.....</b>	<b>4</b>
3.1	Mit Schreiben vom 05.09.2017 .....	4
3.1.a	Lärmemissionen.....	4
3.1.b	Erschließung.....	4
<b>4</b>	<b>Stellungnahme eines Bürgers.....</b>	<b>5</b>
4.1	Mit Schreiben vom 17.08.2017 .....	5
4.1.a	Trading-Down Effekte .....	5
4.1.b	Anlage Unterschriftenliste .....	6

**Legende:** Frühzeitige, **Offenlage**, *Hinweise und Festsetzungen*

## 2. Änderung Bebauungsplan „F8b“: Gemeinde Kreuzau – Ortslage Stockheim

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>1      Anwaltskanzlei H. Buschbell &amp; Coll</b></p>		
<p><b>1.1     Mit Schreiben vom 10.08.2017</b></p>		
<p><b>1.1.a    Voraussetzungen § 13 BauGB</b></p>		
<p><i>Wir zeigen an, die rechtlichen Interessen [...] ausweislich beiliegender Vollmachtsskopie anwaltlich zu vertreten.</i></p> <p><i>Es geht um Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes F8A sowie F8B. In Ihrer Sitzung vom 06.07.2017 haben Sie beschlossen, dass die beiden Änderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden sollen.</i></p> <p><i>Unsere Mandantschaft ist mit diesem Vorgehen nicht einverstanden. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB liegen hier nicht vor. Insoweit ist davon auszugehen, dass in einem späteren, von unserer Mandantschaft einzuleitenden Normenkontrollverfahren der gesamte Bebauungsplan als nichtig festgestellt wird. Dies hätte für die Gemeinde erhebliche Konsequenzen, da insoweit Schadensersatzansprüche entstehen. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird der Gemeinde Kreuzau auch durch das jetzige Vorgehen nicht geholfen sein, wenn bis zu einem möglichen Abschluss eines Normenkontrollverfahrens bereits erste Verfahrensschritte und deren Zulässigkeit fraglich sind.</i></p> <p><i>Aus Sicht unserer Mandantschaft ist es immanent eine Umweltverträglichkeitsprüfung vollständig durchzuführen. Es wird erforderlich sein, sämtliche erforderlichen Beteiligten anzuhören und ordnungsgemäß zu beteiligen. Im Hinblick auf die damals festgesetzten Bebauungspläne ist mitzuteilen, dass zwischenzeitlich erheblich Zeit verstrichen ist. In der Zwischenzeit sind gerade die Umweltgesetze erheblich verschärft worden. Es ist daher zwingend geboten eine neue Überprüfung in vollständiger Form vorzunehmen. Die von der Gemeinde geplanten Änderungen können hier erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben. Die Gemeinde behauptet schlichtweg, dass Umwelteinwirkungen nicht über das noch bestehende Maß hinaus entstehen werden, ohne hierfür</i></p>	<p><i>Bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes F8b wird eine textliche Festsetzung konkretisiert. Folglich werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Allgemein anerkannt ist, dass eine Änderung – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans - oder die Ergänzung – also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen – das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht (OVG Lüneburg Urt. v. 17. 10. 2002 – 1 KN 3660/01; OVG Koblenz Urt. v. 24. 3. 2010 – 8 C 11 202/09; VG Augsburg Urt. v. 18. 1. 2012 – Au 4 K 10.1960, jeweils aaO vor Rn. 1).</i></p> <p><i>Die planerische Grundkonzeption wird nicht berührt, wenn sich Planänderungen oder Planergänzungen nur auf Einzelheiten der Planung beziehen.</i></p> <p><i>Vorliegend wird durch die Änderungsplanung kein Wechsel des Baugebietstyps vorgenommen. Es werden lediglich Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen, die in der damals zugrunde liegenden BauNVO 1977 nicht berücksichtigt wurden. Folglich sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Vergnügungsstätten, wie beispielsweise Bordelle, Diskotheken, Sexshops, Spielhallen und –casinos, aktuell zulässig. Durch die Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Vergnügungsstätten werden Vergnügungsbetriebe</i></p>	<p><i>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Kreuzau, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</i></p> <p><i>2. Der Rat der Gemeinde Kreuzau, beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</i></p>

## 2. Änderung Bebauungsplan „F8b“: Gemeinde Kreuzau – Ortslage Stockheim

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><i>stichhaltige Argumente zu liefern. Besonders ist davon auszugehen, dass durch die Änderung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entsteht, mit erheblichen Beeinträchtigungen für die der Umwelt. In der unmittelbarer Nähe befindet sich auch Landschaftsschutzgebiet was mit zu berücksichtigen ist. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher unausweichlich.</i></p> <p><i>Die Ausführungen der Gemeinde, dass durch die vorliegende Planung keine negative Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Mensch sowie Kultur und Sachgüter erfolgen wird, kann nicht nachvollzogen werden. Es werden insoweit auch keinerlei Anhaltspunkte dafür mitgeteilt. Schon allein aus dem erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen ist davon auszugehen, dass insbesondere auf die Schutzgüter Klima und Luft, sowie Tier, Pflanzen und Mensch eine erhebliche Einwirkung eintreten wird. In diesem Zusammenhang wird auch ausdrücklich gerügt, dass davon auszugehen sei, dass die vorhandenen Zufahrtswege nicht ausreichend sein werden. In diesem Zusammenhang muss auch berücksichtigt werden, dass sich in dem Gebiet viele Wohnhäuser befinden, die im Zuge der kleinen Gewerbe entstanden sind.</i></p> <p><i>Ein von der Gemeinde ausgeschlossener Trading-Down-Effekt ist hier auch nicht zu unterschätzen, der von unserer Mandantschaft sogar stark befürchtet wird. Gerade solche Veranstaltungshallen führen dazu, dass eine negative Beeinträchtigung für kleine und mittlere Gewerbebetriebe entsteht. Diese Gewerbebetriebe werden gerade durch solche Veranstaltungshallen verdrängt.</i></p> <p><i>Um für alle Parteien Rechtssicherheit zu erzielen, können wir Ihnen nur dringendst anraten vom vereinfachten Verfahren Abstand zu nehmen. Ein ordentliches ausführliches Verfahren, schafft Klarheit für die Bürger und kann somit unnötige Prozesse vermeiden.</i></p>	<p><i>ausgeschlossen, von denen Trading-Down Effekte zu erwarten sind. Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde Kreuzau Trading-Down Effekte zu vermeiden bzw. zu minimieren, da es bereits zu Betriebsschließungen innerhalb des Gewerbegebietes gekommen ist. Daher soll das Gewerbegebiet für neue Nutzungen zugänglich gemacht und infolgedessen gestärkt werden. Grundsätzlich können Trading-Down Effekte von Vergnügungsstätten ausgehen. Derartige Effekte sind von einer Veranstaltungshalle allerdings nicht zu erwarten. Da dem Bebauungsplan die BauNVO 1977 zugrunde liegt, in der keine Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden, sind diese Nutzungen derzeit rechtlich zulässig. Im Rahmen des Planvorhabens wird beabsichtigt, Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Sex-Shops mit Videokabinen, Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebes und Swinger-Clubs auszuschließen und so Trading-Down Effekten entgegen zu wirken.</i></p> <p><i>Da das Maß der baulichen Nutzung durch die Planung nicht verändert wird, ergeben sich keine Auswirkungen auf Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, die nicht bereits heute zulässig sind und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ermittelt und abgegolten worden sind. Beispielsweise werden die Schutzgüter Klima, Luft und Menschen nicht weiter beeinträchtigt, da die Zonierung des Gewerbegebietes gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan unberührt bleibt. Eine negative Umweltauswirkung auf das Landschaftsbild wird ebenfalls vermieden, da die zulässigen Gebäudehöhen nicht erhöht werden. Abschließend wird die zulässige GRZ durch die Planung nicht verändert, sodass der Versiegelungsgrad und folglich die Inanspruchnahme der Schutzgüter Fläche und Boden nicht über das bereits zulässige Maß erhöht wird. Analog dazu wird die abflussrelevante Fläche nicht vergrößert, sodass der Wasserhaushalt ebenfalls nicht weiter beeinträchtigt wird. Auch die überbau-</i></p>	

## 2. Änderung Bebauungsplan „F8b“: Gemeinde Kreuzau – Ortslage Stockheim

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p><i>baren Flächen werden nicht verschoben, sodass sich die Eingriffe auf bereits vorbelastete und bebaute Bereiche oder dafür vorgesehene Bereiche beschränken. Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nach wie vor nicht betroffen.</i></p> <p><i>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „L 327“. So ist auch die überregionale Erreichbarkeit des Gewerbegebietes ohne Belastung von Ortsdurchfahrten gesichert. Die bestehende Erschließung bleibt durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans unverändert.</i></p>	
<p><b>2 Stellungnahme eines Bürgers</b></p>		
<p><b>2.1 Mit Schreiben vom 18.08.2017</b></p>		
<p><b>2.1.a Keine Bedenken</b></p>		
<p><i>Entsprechend Ihrer Bekanntmachung zu o.g. Änderung rege ich folgende Ergänzung an:</i></p> <p><i>Genau wie Sie Betriebe aus dem Rotlichtmilieu beabsichtigen auszuschließen, sollten auch Veranstaltungen von Gruppierungen, die sich am rechten oder linken Rand unserer Parteien- Landschaft bewegen, ausgeschlossen werden um das Ansehen der Gemeinde nicht zu schädigen.</i></p> <p><i>Gestatten Sie mir noch einen Hinweis zu Aquise für das leerstehende ehemalige OBI-Areal. Soweit dies noch nicht in Ihre Überlegungen eingeflossen sein sollte, wäre z.B. der von der Stadt Düren abgelehnte Sportartikelmarkt Decathlon eine mögliche Option für diesen Standort.</i></p> <p><i>Ihre weiteren Entscheidungen verfolge ich mit Interesse.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die angesprochenen Veranstaltungen sind auch aus Sicht der Verwaltung nicht erwünscht; diese sind aber mittels des Planungsrechts nicht zu verhindern. Hier müsste im Einzelfall über ordnungsbehördliche Maßnahmen versucht werden eine derartige Veranstaltung zu verhindern.</i></p> <p><i>Eine Ansiedlung des Sportartikelmarktes ist leider planungsrechtlich nicht möglich, da es sich dabei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der im GE nicht zulässig ist. Der OBI wurde seiner Zeit im Wege der Ausnahme genehmigt. Lediglich ein neuer Baumarkt hätte Bestandschutz.</i></p>	<p><i>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Kreuzau, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</i></p> <p><i>2. Der Rat der Gemeinde Kreuzau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</i></p>

## 2. Änderung Bebauungsplan „F8b“: Gemeinde Kreuzau – Ortslage Stockheim

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>3 Stellungnahme eines Bürgers</b></p>		
<p><b>3.1 Mit Schreiben vom 05.09.2017</b></p>		
<p><b>3.1.a Lärmemissionen</b></p>		
<p><i>Ich wohne mit meiner Familie im Ortsteil Stockheim, [...] und somit in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet.</i></p> <p><i>Mit der Offenlage der 2. Änderung der Bebauungspläne der Gemeinde Kreuzau Nr. F 8a und 8b, Ortsteil Stockheim, "Gewerbegebiet", geben Sie mir die Möglichkeit hierzu Stellung zu nehmen. Mit beiden Bebauungsplanveränderungen sind m. E. sehr wohl negative Umweltauswirkungen insbesondere Lärmemissionen zu erwarten. Bereits heute ist an ruhigen Abenden - vor allem an Wochenenden - die "nicht sachgerechte" Nutzung des ehemaligen Nettoparkplatzes durch Kraftfahrzeuge und deren Halter zu hören. Gemeint ist das laute Beschleunigen und Aufheulen der Fahrzeuge, Türeenschlagen und Gegröle.</i></p> <p><i>Für die Umnutzung von Stephans Möbelbörse als Veranstaltungshalle mit bis zu 400 Personen ist durchaus und insbesondere an Wochenenden mit vermehrten, störenden Lärmemissionen zu rechnen. Bis zu 400 Personen kommen mit einer entsprechenden Anzahl Fahrzeugen und sind in „Feierlaune“. Es erscheint mir fraglich, ob dies für das angrenzende Wohngebiet gut ist. Zudem beziehen sich die Änderungen auf das gesamte Gewerbegebiet. Somit ist auch eine zukünftige vergleichbare Umnutzung weiterer Gebäude in Wohngebietsnähe denkbar. Dies bitte ich höflichst in Ihren Überlegungen zu berücksichtigen und würde mir wünschen, dass die geplanten Änderungen nicht umgesetzt werden.</i></p>	<p><i>Grundsätzlich dienen gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Eine Wohnnutzung ist hingegen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind zulässig.</i></p> <p><i>Bezüglich der Lärmemissionen sind die Richtwerte der TA Lärm gegenüber dem Gewerbegebiet, aber auch gegenüber den schutzwürdigen Wohngebieten südlich des Gewerbebetriebes einzuhalten. Die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte wird im Rahmen der nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigung überprüft. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte im WA (55 dB/A tags und 40 dB/A nachts) eingehalten werden.</i></p> <p><i>Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bereits heute Nutzungen wie beispielsweise nicht großflächiger Einzelhandel zulässig, welche deutlich höhere Verkehrsaufkommen besonders unter der Woche verursachen.</i></p>	<p><i>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Kreuzau, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</i></p> <p><i>2. Der Rat der Gemeinde Kreuzau, beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</i></p>
<p><b>3.1.b Erschließung</b></p>		
<p><i>Darüber hinaus ist mir aufgefallen, dass die Erschließung des Bebauungsplans Nr. F8a über die Straße "Am Torfberg", also durch ein</i></p>	<p><i>Die Erschließung bleibt von der Planänderung unberührt. Die Erschließung des Bebauungsplanes F8b ist über die überört-</i></p>	<p><i>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat</i></p>

## 2. Änderung Bebauungsplan „F8b“: Gemeinde Kreuzau – Ortslage Stockheim

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><i>Wohngebiet erfolgen soll. Warum erfolgt hier keine textliche Anpassung an den Bebauungsplan Nr. F8b (Erschließung über die Straße L 327)?</i></p> <p><i>Sofern Sie noch Rückfragen haben, stehe ich Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung.</i></p>	<p><i>liche L 327 gesichert. Auf die Erschließung des Bebauungsplanes F8a wird im entsprechenden Verfahren eingegangen.</i></p>	<p><i>der Gemeinde Kreuzau, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</i></p> <p><i>2. Der Rat der Gemeinde Kreuzau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</i></p>
<p><b>4 Stellungnahme eines Bürgers</b></p>		
<p><b>4.1 Mit Schreiben vom 17.08.2017</b></p>		
<p><b>4.1.a Trading-Down Effekte</b></p>		
<p><i>Wir, die Gewerbetreibenden und teilweise gleichzeitig Anwohner des Gewerbegebietes Stockheim, haben Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.</i></p> <p><i>Wir befürchten durch die Zulassung von Eventhallen und Vergnügungsstätten eine massive Lärmbelästigung (es liegt keine Immissionsprüfung vor), ein erhebliches Müllproblem (Flaschen, Fastfood etc), Vandalismus, unkontrollierte Ein- und Ausfahrt von Diebstahlwilligen.</i></p> <p><i>Hauptsächlich aber sehen wir durch die geplante Änderung das Problem des "Trading-Down" unserer Immobilien und Grundstücke. Wir sehen eine erheblich schlechtere Wiederverkaufschance an eventuelle Betriebsnachfolger.</i></p>	<p><i>In der BauNVO 1977, welche dem ursprünglichen Bebauungsplan zu Grunde liegt, werden keine Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen. Durch die vorliegende Änderungsplanung wird eine textliche Festsetzung bezüglich der Vergnügungsstätten ergänzt. Folglich werden im gesamten Gewerbegebiet Bordelle, Sex-Shops mit Videokabinen, Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros und Swinger-Clubs unzulässig. Folglich werden besonders derartige Nutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen, von denen Trading-Down Effekte verursacht werden können.</i></p> <p><i>Bezüglich der Lärmemissionen sind die Richtwerte der TA Lärm gegenüber dem Gewerbegebiet, aber auch gegenüber den schutzwürdigen Wohngebieten südlich des Gewerbebetriebes einzuhalten. Die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte wird im Rahmen der nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigung überprüft. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte im WA (55 dB/A tags und 40 dB/A nachts) eingehalten werden.</i></p>	<p><i>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Kreuzau, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</i></p> <p><i>2. Der Rat der Gemeinde Kreuzau, beschließt, die Stellungnahme wie im Abwägungsvorschlag formuliert abzuwägen.</i></p>

## 2. Änderung Bebauungsplan „F8b“: Gemeinde Kreuzau – Ortslage Stockheim

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>4.1.b Anlage Unterschriftenliste</b>		
	<p><i>Die Unterschriftenliste der Stellungnahme mit 37 Unterschriften wird zur Kenntnis genommen.</i></p>	<p><i>1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Kreuzau, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</i></p> <p><i>2. Der Rat der Gemeinde Kreuzau nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</i></p>