

GROOTERHORST
& PARTNER
RECHTSANWÄLTE MBB

GROOTERHORST POSTFACH 200 327 | 40101 DÜSSELDORF

Vorab per Telefax: 02161 / 25 25 09

Stadt Mönchengladbach
Herrn Oberbürgermeister
Hans Wilhelm Reiners
Rathausplatz 1
41061 Mönchengladbach

DR. JOHANNES GROOTERHORST
HEINRICH SALZMANN
RALF-THOMAS WITTMANN
MARC CHRISTIAN SCHWENCKE
DR. DETLEF BRÜMMER
DR. RAINER BURBULLA
NIKLAS LANGGUTH
ISABEL MIRIAM STRECKER
JOHANNA WESTERMEYER
DR. STEFFEN SCHLEIDEN
JÖRG LOOMAN

TEL. +49 (0)211/864 67-0
FAX +49 (0)211/13 13 42
INFO@GROOTERHORST.DE

Az.: 2109/14/Ap/ma/vo
23.06.2014
Johannes.Grooterhorst@Grooterhorst.de

Seite 1/12

Gemeinschaft Handel und Handwerk in Holt e.V. ./ Stadt Mönchengladbach

Geplante Ansiedlung eines Kaufland SB-Warenhauses am ehemaligen Praktiker-Standort Aachener Straße/Monschauer Straße/Bahnstraße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Reiners,

wir vertreten die rechtlichen Interessen des Vereins „Gemeinschaft Handel und Handwerk in Holt e.V.“, Aachener Straße 451, 41069 Mönchengladbach-Holt. Eine auf uns ausgestellte Vollmacht liegt bei.

Wir wenden uns mit hoher Dringlichkeit an Sie persönlich als dem neu gewählten Oberbürgermeister der Stadt Mönchengladbach und bitten Sie, sich dem nachstehend formulierten Petition unseres Mandanten und der übrigen Anwohner und Gewerbetreibenden des Ortsteils Holt kurzfristig anzunehmen. Denn nach den vorliegenden Informationen beabsichtigt die Verwaltung augenscheinlich, gestützt auf Entscheidungen Ihres Amtsvorgängers, einen Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung zu erteilen, die zu irreversiblen Schädigungen des Ortsteils Holt und der weiteren umliegenden zentralen Versorgungsbereiche führen wird. Die Erteilung eines Bauvorbescheides wäre aus den nachstehenden Gründen offensichtlich rechtswidrig.

Außerdem können wir uns nicht vorstellen, dass Sie als CDU-Politiker einer Entwicklung Vorschub leisten wollen, die in ganz zentralem Maße die Interessen des mittelständischen Einzelhandels in Holt und den umliegenden Ortsteilen (zentrale Versorgungsbereiche) massiv beeinträchtigen würde. Daher ist neben der Versagung des Bauvorbescheides auch eine Überplanung des Bereichs des bisherigen Praktiker-Standortes unabdingbar. Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach spricht hier eine eindeutige Sprache und verlangt im Wege der politischen Selbstbindung der Stadt, großflächigen Einzelhandel an diesem Standort zu verhindern und zum Schutze dieses städteplanerischen Interesses umgehend eine Veränderungssperre zu verhängen bzw. zunächst einmal das Baugesuch nach § 15 BauGB zurückzustellen.

Im Einzelnen:

Aus der Presse hat unser Mandant von der geplanten Ansiedlung eines Kaufland SB-Warenhauses (im Folgenden auch „Kaufland“ genannt) am ehemaligen Praktiker-Standort Aachener Straße/Monschauer Straße/Bahnstraße in Mönchengladbach erfahren. Dieser soll eine Verkaufsfläche von circa 5.000 m² inklusive Shop-in-Shop-Zone haben. Unser Mandant als auch die Anwohner und die Gewerbetreibenden des Stadtteils Holt-Mitte sind gegen dieses Vorhaben. Eine entsprechende Unterschriftensammlung ist im Gange und die unterschriebenen Listen werden Ihnen demnächst übermittelt.

Wir fordern die Stadt Mönchengladbach auf,

1. dem Grundstückseigentümer und/oder Kaufland keine Baugenehmigung oder Bauvorbescheid zu erteilen.
2. den Bereich des ehemaligen Praktiker-Standortes zu überplanen und eine Veränderungssperre zu erlassen und im Vorgriff darauf das Baugesuch zurückzustellen.
3. das von uns im Namen von Herrn [REDACTED], Bahnstraße [REDACTED], 41069 Mönchengladbach gestellte Gesuch auf Akteneinsicht positiv zu bescheiden (vgl. Antragsschreiben vom 30.05.2014 und weitere Stellungnahme vom 18.06.2014, als Anlagen beigefügt).

Die geplante Ansiedlung eines Kaufland SB-Warenhauses am ehemaligen Praktiker-Standort verstößt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften (B. I.). Eine Baugenehmigung darf nicht erteilt werden. Darüber hinaus besteht eine Planungspflicht der Stadt Mönchengladbach (B. II.). Die Stadt Mönchengladbach ist verpflichtet, den Bereich des ehemaligen Praktiker-Standortes mit einem Bebauungsplan zu überplanen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

A. Sachverhalt

Der Sachverhalt stellt sich derzeit ohne die beantragte Akteneinsicht wie folgt dar:

Nachdem Praktiker seinen Standort an der Aachener Straße/Monschauer Straße/Bahnstraße in Mönchengladbach aufgegeben hat, steht diese bauliche Anlage leer. An dieser Stelle soll zukünftig ein Kaufland SB-Warenhaus entstehen.

1. Für den Bereich des ehemaligen Praktiker-Standorts besteht kein Bebauungsplan.
2. Der ehemalige Praktiker-Standort liegt im Stadtbezirk „Rheindahlen“ südwestlich der Stadtmitte von Mönchengladbach, im C-Zentrum Holt-Mitte.

Das C-Zentrum Holt-Mitte erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der Monschauer Straße entlang der Aachener Straße bis zum Kreuzungsbereich Hehnerholt. Das Einzelhandelsangebot ist in allen Bedarfsbereichen gegeben. Der Handel ist kleinflächig und dient überwiegend der Nahversorgung. Der Nahversorger (Netto) an der Monschauer Straße übernimmt eine wichtige Magnetbedeutung für die Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereiches. Der Netto-Markt weist eine Verkaufsfläche von ca. 600 m² auf.

3. Bei C-Zentren handelt es sich um lokale Versorgungszentren (= Stadtteilzentren), welche ganz überwiegend der Nahversorgung dienen. Sie besitzen ein geringes Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen, allerdings noch mit nennenswerter Bedeutung auf Ebene des jeweiligen Stadtteils (Seite 17 des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Mönchengladbach vom Juni 2007).

4. Der ehemalige Praktiker liegt in dem Straßengebiet Monschauer Straße/Aachener Straße/Bahnstraße/Hehnerholt. Dieser Bereich ist im südwestlichen Bereich von Wohnbebauung und kleineren Gewerbebetrieben geprägt. Im nordöstlichen Bereich befinden sich der ehemalige Praktiker, ein pitstop, ein Elektrofachgeschäft, Auto Kaesmacher sowie eine Tankstelle.

5. Das Zentrum Holt-Mitte ist nicht verkehrsberuhigt. Die umliegenden Straßen, insbesondere die Aachener Straße, weisen eine hohe Verkehrsbelastung auf.

Der Betrieb des Praktiker-Baumarktes verursachte eine Verkehrsbelastung durch Kundenbesuche von ca. 250.000 PKW/Jahr. Demgegenüber rechnet man für den geplanten Kaufland mit einer Kundenfrequenz von ca. € 1,0 Mio. PKW/Jahr.

Im Bereich des ehemaligen Praktiker ist eine Umweltzone festgesetzt. Die Durchfahrt über die Aachener Straße ist allein mit grünen und gelben Plaketten gestattet. Die Aachener Straße und die Bahnstraße sind für LKW ab der Kreuzung Hehnerholt gesperrt.

6. Die Lärmbelastung beträgt dem Vernehmen nach seit Jahren am Tag um die 77-84 dB und 65-75 dB in der Nacht. Die Werte der TA Lärm sind damit erheblich überschritten.

7. Unserer Kenntnis nach ergaben Messungen des Stickstoffdioxidgehalts der Luft im Bereich des ehemaligen Praktiker einen Wert von 43 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2008, von 43 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2009, von 50 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2010, von 47 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2011, von 48 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2012 und von 48 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2013.

8. Da dem ebenfalls von uns vertretenen Herrn Schumacher bisher noch keine Akteneinsicht gewährt wurde, können wir über die Auswirkungen eines Kaufland SB-Warenhauses mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² die nachstehenden Auswirkungen beschreiben, die auf Erfah-

rungswerten und auf den eigenen Ausführungen der Stadt Mönchengladbach in ihrem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept beruhen. Abzustellen ist hierbei auf die aktuelle Situation der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche. Diese ergibt sich aus dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach.

Holt-Mitte ist als C-Zentrum ausgewiesen. Bei C-Zentren handelt es sich um lokale Versorgungszentren (= Stadtteilzentren), welche ganz überwiegend der Nahversorgung dienen. Sie besitzen ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen, allerdings noch mit nennenswerter Bedeutung auf der Ebene des jeweiligen Stadtteils (Seite 17 des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts).

Auf den Seiten 93 ff. des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts stellt die Stadt Mönchengladbach Grundsätze der räumlichen Entwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Mönchengladbach dar.

Grundsatz 1 legt fest, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstädte von Rheydt und Mönchengladbach, im begrenzten Umfang in den B- und C-Zentren, anzusiedeln sind. In den folgenden Grundsätzen wird der erste Grundsatz konkretisiert.

Der Grundsatz 4 legt fest, dass zentrenrelevanter Einzelhandel bis 800 m² Verkaufsfläche auch in den C-Zentren zulässig ist. Hierzu wird festgestellt, dass negative Auswirkungen für die Innenstädte von Rheydt und Mönchengladbach nicht anzunehmen sind, wenn zentrenrelevante Sortimente in nicht großflächigen Betrieben (< 800 m² Verkaufsfläche) zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Zentren zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen.

Der Grundsatz 5 legt fest, dass großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den A- sowie B- und C-Zentren zulässig ist, wenn er dem Ausbau bzw. der Sicherung der Nahversorgung dient und/oder eine sinnvolle Konzentration des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche aus städtebaulicher Sicht ermöglicht. Erläuternd wird hierzu festgestellt, dass die derzeit übliche Größenordnung für die der Nahversorgung dienenden Lebensmittelanbieter zwischen 800 m² (Lebensmitteldiscounter) und 1.500 m² (Vollsortimenter) liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neuansiedlung sowie Erweiterung bestehender Betriebe die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung zu sichern sind. Daher müssen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebots räumlich beschränkt werden. Die wohnortnahe Grundversorgung in den Stadtteilen dürfe nicht im Bestand gefährdet werden.

Die zu Holt-Mitte nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind Hardt-Mitte und Rheindahlen Mitte.

Nur wenige Kilometer von Holt-Mitte entfernt befindet sich der schon heute geschwächte zentrale Versorgungsbereich „Hardt-Mitte“. Der zentrale Versorgungsbereich „Hardt-Mitte“ dient einer Vielzahl der Anwohner im nord-westlichen Bereich von Mönchengladbach als zentraler Versorgungsbereich. Gemäß Seite 88 des Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach ist das zentrale Versorgungszentrum „Hardt-Mitte“ schon heute „nicht zukunftsfähig“.

Auch der nur circa drei Kilometer von Holt-Mitte entfernte zentrale Versorgungsbereich Hardterbroich-Mitte wird auf Seite 88 des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts als „nicht zukunftsfähig“ bezeichnet.

9. Die Stadt Mönchengladbach hat mit dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept ihre Zielvorstellungen betreffend die Versorgung und den Einkauf der Bevölkerung festgelegt.

Damit nicht „versehentlich“ Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen dieses Konzepts entgegenstehen, weist das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept auf Seite 101 ausdrücklich darauf hin, dass gefährdete Bereiche zu identifizieren und entsprechend zu bearbeiten sind. Diese gefährdeten Bereiche sollen dann neu überplant bzw. unbeplante Bereiche erstmals beplant werden. Als Sicherungsinstrument bei akutem Handlungsbedarf wird auf die Möglichkeit der „Zurückstellung von Baugesuchen“ gemäß § 15 BauGB verwiesen bzw. auf die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB.

10. Nachdem Praktiker in die Insolvenz ging, kaufte die Jessen H. und J. Baugesellschaft mbH & Co. KG den Standort des ehemaligen Praktiker. Presseberichten zufolge will Kaufland am Standort des ehemaligen Praktiker ein Kaufland-SB-Warenhaus auf ca. 5.000 m² errichten. Bisher ist nicht bekannt, ob die bauliche Anlage des ehemaligen Praktiker abgerissen werden soll oder ob das SB-Warenhaus in die bestehende bauliche Anlage einziehen will.

B. Rechtliche Würdigung

Die geplante Ansiedlung eines Kaufland am ehemaligen Praktiker-Standort verstößt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften (I.). Zudem besteht eine Planungspflicht der Stadt Mönchengladbach für den Bereich des ehemaligen Praktiker-Standorts (II.).

I. Unzulässigkeit der Ansiedlung eines Kaufland am ehemaligen Praktiker-Standort

Die geplante Ansiedlung des Kaufland am Standort des ehemaligen Praktiker verstößt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften. Eine Baugenehmigung oder ein Bauvorbescheid kann daher gemäß § 75 BauO NRW bzw. § 71 BauO NRW nicht erteilt werden.

Bisher hatten wir noch keinen Einblick in die Bauakten. Das Recht zur Akteneinsicht wurde dem ebenfalls von uns vertretenen Hans-Werner Schumacher in rechtswidriger Weise von der Stadt Mönchengladbach versagt. Unsere Prüfung beschränkt sich daher zunächst auf die baupla-

nungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage der im vorstehenden Sachverhaltsteil A. niedergelegten Informationen.

Im Bereich des ehemaligen Praktiker besteht kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

1. Unzulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben im faktischen Mischgebiet

Der Bereich um den ehemaligen Praktiker-Standort entspricht einem Mischgebiet. In diesem ist großflächiger Einzelhandel gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art seiner Nutzung unzulässig.

Maßgeblich für die Abgrenzung der näheren Umgebung im Bereich des ehemaligen Praktiker-Standortes ist das Straßengeviert Monschauer Straße/Bahnstraße/Hehnerholt/Aachener Straße. Bei diesem Gebiet handelt es sich um ein faktisches Mischgebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe als auch Tankstellen zulässig. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Die Eigenart des Mischgebiets als Baugebietstyp wird dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient.

In dem maßgeblichen Straßengeviert befinden sich im nordöstlichen Teil Gewerbebetriebe wie der Praktiker, der pitstop und der Auto Kaesmacher. Zudem befindet sich in dem Straßengeviert eine Tankstelle. Entlang der Aachener Straße, entlang der Bahnstraße und entlang des Hehnerholt befindet sich Wohnbebauung. Die Wohnbebauung ist im Bereich der Aachener Straße im Erdgeschoss durchgehend von kleineren Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben unterbrochen. Entlang der Aachener Straße befinden sich beispielsweise ein Modegeschäft, ein Kiosk, ein Friseur und ein Blumengeschäft.

In diesem Straßengeviert findet demnach eine tatsächliche Durchmischung von Gewerbe und Wohnen statt.

In einem faktischen Mischgebiet ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unzulässig (Dürr, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, § 34 Rn. 68).

Demnach ist Kaufland als großflächiger Einzelhandelsbetrieb am ehemaligen Praktiker-Standort nicht genehmigungsfähig.

2. Nicht gesicherte Erschließung des Kaufland

Darüber hinaus ist die Erschließung des geplanten Kaufland nicht gesichert. Das Vorhaben verstößt daher gegen § 34 Abs. 1 BauGB und ist damit auch aus diesem Grund bauplanungsrechtlich unzulässig.

Verursacht ein Vorhaben eine Erhöhung der Verkehrsbelastung, so ist die Erschließung nämlich dann nicht mehr gesichert, wenn die vorhandenen Straßen durchgehend von dem vom Vorhaben zu erwartenden Verkehr so belastet werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr gewährleistet werden kann (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 03.04.1996, Az. 4 B 253/95).

Durch die Ansiedlung eines Kaufland am ehemaligen Praktiker-Standort erhöht sich die Verkehrsbelastung in diesem Bereich um das Drei- bis Vierfache.

Die Monschauer Straße, Aachener Straße und die Bahnstraße sind schon zum jetzigen Zeitpunkt überlastet. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung um das Drei- bis Vierfache können weder die Monschauer Straße, noch die Aachener Straße, noch die Bahnstraße aufnehmen. Es wird zwangsläufig zu einem Erliegen des Verkehrs kommen.

Die Erschließung ist nicht gesichert. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig.

3. Kaufland hat schädliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche

Zudem ist die Ansiedlung des Kaufland am Standort des ehemaligen Praktiker aufgrund schädlicher Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig.

Gemäß § 34 Abs. 3 BauGB ist ein Vorhaben unzulässig, wenn von diesem schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder anderer Gemeinden zu erwarten sind. Schädliche Auswirkungen sind zu erwarten, wenn die Funktionsfähigkeit der jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiche so nachhaltig gestört ist, dass diese ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009, Az. 4 C 1.08).

Das geplante Kaufland SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von circa 5.000 m² und einer Shop-in-Shop-Zone wird zweifelsfrei schädliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Mönchengladbach haben.

Holt-Mitte ist gemäß dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach vom Juni 2007 ein C-Zentrum. C-Zentren dienen gemäß dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach hauptsächlich der Nahversorgung.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe dienen hingegen nicht der Nahversorgung.

Eine Verkaufsfläche von mehreren tausend Quadratmetern zieht stattdessen Kaufkraft von den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen ab. Dies schwächt die jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiche, was insbesondere in den sensiblen zentralen Versorgungsbereichen Hardt-Mitte und Hardterbroich-Mitte problematisch ist. Nach den Angaben auf Seite 88 des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Mönchengladbach sind diese Bereiche schon zum jetzigen Zeitpunkt nicht zukunftsfähig. Wird nun in unmittelbarer Nähe ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von über 5.000 m² zuzüglich Shop-in-Shop-Zone eröffnet, droht aufgrund des Kaufkraftabflusses die vollständige Verödung dieser zentralen Versorgungsbereiche.

Veröden weitere zentrale Versorgungsbereiche durch den Zuzug eines großflächigen SB-Warenhauses in Holt-Mitte, so ist die Nahversorgung in der Stadt Mönchengladbach insgesamt beeinträchtigt. Fallen die zentralen Versorgungsbereiche Hardt-Mitte und Hardterbroich-Mitte beispielsweise weg, ist die verbrauchernahe Versorgung der Anwohner in diesem Bereich nicht mehr gesichert.

Die geplante Ansiedlung des Kaufland in Holt-Mitte ist demnach aufgrund der zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mönchengladbach unzulässig.

Hinsichtlich der zu prüfenden zentralen Versorgungsbereiche ist vorliegend auch auf das C-Zentrum Holt selber abzustellen. Denn dieses ist nach dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept lediglich zur Aufnahme nicht großflächiger Einzelhandelsvorhaben vorgesehen. Diese Funktion des C-Zentrums Holt würde nachhaltig gestört und zerstört, wenn dort ein SB-Warenhaus mit 5.000 m² Verkaufsfläche angesiedelt würde.

4. Kaufland verstößt aufgrund der durch Kaufland verursachten Verkehrsbelastung gegen das Gebot der Rücksichtnahme

Darüber hinaus würde die Zulassung des Kaufland am ehemaligen Praktiker-Standort aufgrund der durch Kaufland verursachten Verkehrsbelastung gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen.

Das Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist unzulässig, wenn dieses durch die Umnutzung eine erhebliche Zunahme des Zu- und Abfahrtsverkehrs erwarten lässt und dieser die in der Nähe befindliche Wohnbebauung beeinträchtigt (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 20.04.2000, Az. 4 B 25.00; Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.05.1987, Az. 4 C 7/85; Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 04.02.1984, Az. 4 C 25/82).

Praktiker verursachte schätzungsweise eine Verkehrsbelastung von ca. 250.000 PKW/Jahr. Kaufland führt zu einer Verkehrsbelastung von ca. 1.000.000 PKW/Jahr.

Im Bereich des ehemaligen Praktiker-Standortes befindet sich unmittelbar angrenzende Wohnbebauung. Durch den vierfach erhöhten Kunden- und Anlieferungsverkehr steigt die Verkehrsbelastung für die umliegenden Anwohner erheblich an. Schon zum jetzigen Zeitpunkt sind die Anwohner erheblich beeinträchtigt. Nimmt die Verkehrsbelastung weiter zu, so liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor.

Das geplante Vorhaben ist daher auch aus diesem Grund unzulässig.

5. Kaufland verstößt aufgrund der durch Kaufland verursachten Verkehrslärmbelastung gegen das Gebot der Rücksichtnahme

Das geplante Vorhaben der Ansiedlung eines Kaufland am ehemaligen Praktiker-Standort verstößt aufgrund der dadurch verursachten erhöhten Verkehrslärmbelastung gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Lässt das Vorhaben aufgrund der von ihm hervorgerufenen Immissionen die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Bebauung vermissen, so ist es unzulässig (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27. 8. 1998, Az. 4 C 5-98). Ob die mit dem anlagenbezogenen Verkehr verbundenen Lärmbeeinträchtigungen zumutbar sind, orientiert sich an den Werten der TA Lärm (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27. 8. 1998, Az. 4 C 5-98; Verwaltungsgericht Schleswig, Urteil vom 02.02.2006, Az. 8 A 103/05; Verwaltungsgerichtshof Kassel, Beschluss vom 15.10.2004, Az. 3 TG 2938/04; Verwaltungsgericht Ansbach, Urteil vom 15.02.2006, Az. AN 3 K 05.02792).

Das durch Kaufland verursachte erhöhte Verkehrsaufkommen hat auch eine erhöhte Lärmbelastung der umgebenden Wohnbebauung zur Folge. Schon zum jetzigen Zeitpunkt beträgt die Lärmbelastung seit Jahren am Tag um die 77-84 dB und 65-75 dB in der Nacht. Eine weitere Steigerung der ohnehin schon unerträglichen Lärmbelastungen ist für die umliegenden Anwohner nicht zumutbar. Schon zum jetzigen Zeitpunkt sind die Werte der TA Lärm erheblich überschritten.

Das Vorhaben ist daher aufgrund des Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot unzulässig.

6. Kaufland verstößt aufgrund der durch Kaufland verursachten Luftverschmutzung gegen das Gebot der Rücksichtnahme

Darüber hinaus verstößt die geplante Ansiedlung eines Kaufland auch aufgrund der damit verbundenen erhöhten Luftverschmutzung gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Immissionen eines Vorhabens sind für Menschen nur dann zumutbar, soweit diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG verursachen (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 30.09.1983, Az. 4 C 74.78; Verwaltungsgericht Ansbach, Urteil vom 15.02.2006, Az. AN 3 K 05.02792). Schädliche Umwelteinwirkungen sind anzunehmen, wenn Immissionen nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft hervorzurufen. Wann von schädlichen Umwelteinwirkungen in diesem Sinne auszugehen ist, orientiert sich an den Werten der TA Luft (Verwaltungsgericht Ansbach, Urteil vom 15.02.2006, Az. AN 3 K 05.02792).

Gemäß § 3 Abs. 2 der 39. BImSchV beträgt der über ein Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) zum Schutz der menschlichen Gesundheit 40 Mikrogramm pro Kubikmeter.

Diese Werte sind schon zum jetzigen Zeitpunkt erheblich überschritten.

Messungen ergaben einen Stickstoffdioxidgehalt der Luft im Bereich des ehemaligen Praktiker von 43 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2008, von 43 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2009, von 50 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2010, von 47 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2011, von 48 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2012 und von 48 Mikrogramm pro Kubikmeter im Jahr 2013.

Die Tendenz der Werte steigt auch ohne Kaufland bereits immer weiter an. Durch die Ansiedlung von Kaufland und dem damit verbundenen Verkehrsanstieg werden sich diese Werte erheblich weiter erhöhen.

Das Vorhaben ist auch aus diesem Grunde unzulässig.

II. Pflicht der Stadt Mönchengladbach, den Bereich des ehemaligen Praktiker-Standortes zu überplanen und eine Veränderungssperre zu erlassen

Die Stadt Mönchengladbach ist zudem verpflichtet, den Bereich des ehemaligen Praktiker-Standorts mit einem Bebauungsplan zu überplanen (1.). Zur Absicherung dieser Planung ist die Stadt Mönchengladbach darüber hinaus verpflichtet, eine Veränderungssperre zu erlassen (2.).

1. Planungspflicht der Stadt Mönchengladbach

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In § 1 Abs. 6 BauGB nennt das Gesetz wichtige Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Diese Belange sind nicht allein in der Bauleitplanung anwendbar, sondern auch bei Bewertungen und Entscheidungen außerhalb der Bauleitplanung (Battis, in: Bat-

tis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 12. Auflage, § 1 Rn. 47). Vorliegend sei insbesondere auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB und die Berücksichtigung der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hingewiesen.

Der Maßstab der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ergibt sich aus den städtebaulichen Vorstellungen. Eine Planungspflicht besteht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen (Gierke, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, § 1 Rn. 147). Solche sind gegeben, wenn städtebauliche Missstände bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft eintreten drohen (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.09.2003, Az. 4 C 14.01).

Löst die Genehmigungspraxis gestützt auf § 34 BauGB Konflikte aus, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren verlangt, so besteht eine Planungspflicht (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.09.2003, Az. 4 C 14.01).

Im Bereich des ehemaligen Praktiker-Standorts liegen qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vor. Die Planungspflicht der Stadt Mönchengladbach ergibt sich aus dem notwendigen Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mönchengladbach. Zudem ergibt sich eine Planungspflicht auch aus der durch die Stadt Mönchengladbach im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept selbst auferlegten Pflicht, die dort festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu erhalten.

Die Stadt Mönchengladbach hat sich in ihrem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept vom Juni 2007 zum Ziel gesetzt, die dort festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Allein in diesen Bereichen soll zentrenrelevantes Sortiment angeboten werden (vgl. die Grundsätze des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts auf Seite 94 ff.). Zusätzlich regelt die Stadt Mönchengladbach eine Staffelung der zulässigen Sortimente und der Größe der Verkaufsfläche. Diese Staffelung richtet sich jeweils danach, ob es sich um ein A-, B-, oder C-Zentrum handelt (vgl. die Grundsätze des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts auf Seite 17 ff.).

Der Bereich des ehemaligen Praktiker-Standortes, Holt-Mitte, ist als C-Zentrum ausgewiesen (vgl. die Grundsätze des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts auf Seite 22). C-Zentren dienen allein der Nahversorgung. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in C-Zentren grundsätzlich nicht vorgesehen.

Nach dem Auszug des Praktiker im Bereich Holt-Mitte drohen nun in Mönchengladbach städtebauliche Missstände. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist es daher erforderlich, diesen Bereich mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Der Bebauungsplan muss eine Beschränkung der Verkaufsfläche und des zentrenrelevanten Sortiments enthalten. Nur so kann das Gleichgewicht der zentralen Versorgungsbereiche in Mönchengladbach gewahrt und bestehende zentrale Versorgungsbereiche geschützt werden.

Nur mit einem Bebauungsplan mit den oben genannten Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass Holt-Mitte ein C-Zentrum bleibt und nicht zu einem B-Zentrum wird. Schwingt sich Holt-Mitte zu einem B-Zentrum auf, ist das Gleichgewicht der übrigen zentralen Versorgungsbereiche bedroht. Es drohen Schließungen und die Verödung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche. Die Nahversorgung der Bewohner wäre damit erheblich gefährdet.

Zudem ist die Stadt Mönchengladbach an ihr eigens aufgestellte Nahversorgungs- und Zentrenkonzept gebunden. Schon bei Erlass des Nahversorgungs- und Zentrenkonzept im Jahr 2006 stellte die Stadt Mönchengladbach schließlich auf Seite 101 fest, dass die bisher unbeplanten Bereiche zur Umsetzung der Zielsetzungen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts beplant werden sollen.

2. Pflicht der Stadt Mönchengladbach, eine Veränderungssperre zu erlassen

Zur Absicherung der Planung ist die Stadt Mönchengladbach verpflichtet, für den Bereich des ehemaligen Praktiker Standortes eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Mit Erlass der Veränderungssperre sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Bereich der Veränderungssperre unzulässig.

Damit wäre die Ansiedlung eines Kaufland auch aus diesem Grund unzulässig.

III. Ergebnis

Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass die geplante Ansiedlung eines großflächigen SB-Warenhauses mit 5.000 m² Verkaufsfläche im Bereich des ehemaligen Praktiker Standorts unzulässig ist. Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung/eines Bauvorbescheids ist abzulehnen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Stadt Mönchengladbach verpflichtet ist, den Bereich des ehemaligen Praktiker Standorts mit einem Bebauungsplan zu überplanen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Wir bitten Sie, sich als Oberbürgermeister der Stadt Mönchengladbach unverzüglich und mit Nachdruck dieser Angelegenheit anzunehmen, um die unmittelbar bevorstehende Schaffung städtebaulicher Missstände abzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Grooterhorst
Rechtsanwalt