

IV. Anlage zum Thema wesentlicher umweltbezogener Stellungnahmen

Hier: Stellungnahmen von privaten Akteuren/der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

RSW Beratung, als Person Dr. Christian Franke, in Vertretung für die Firma [REDACTED], Rohlmanns Weide [REDACTED], 59387 [REDACTED] mit Schreiben vom 03.04.2018:

75. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Lüdinghauser Straße/Sandstraße", Ascheberg

4. Änderung des Bebauungsplanes A 1 "Ortskern West- Neu", Ascheberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die Vertretung der Firma [REDACTED] übernommen haben. Eine Fotokopie der auf unser Büro lautenden Vollmacht ist beigelegt.

Wir nehmen Bezug auf die amtliche Bekanntmachung der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ascheberg für den Bereich "Lüdinghauser Straße/Sandstraße" sowie die amtliche Bekanntmachung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes A 1 "Ortskern West - Neu" der Gemeinde Ascheberg und erheben zu den vorliegenden Entwürfen für unsere Mandantin folgende Einwendungen.

1.

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes zielen für die südlich von der Lüdinghauser Straße gelegenen Teilflächen auf die Einrichtung eines neuen Sondergebietes (SO 2) mit der Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), Backshop und Blumenshop mit einer Verkaufsfläche von 2 100 m² ab. Die GRZ liegt in dem Sondergebiet bei 0,8, sie kann bedarfsorientiert für eine versiegelte Fläche bis zu einer Gesamt GRZ von 0,85 erhöht werden. Die maximale Gesamthöhe der baulichen Anlage wird in SO 2 bis auf 9,5 m festgesetzt.

Das wesentliche Planungsziel besteht nach der Begründung in der Verlagerung der bestehenden Feuerwache, der Verwertung der öffentlichen Grundstücke sowie die Sicherung und städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des Ascheberger Ortskerns zu einem attraktiven, zentralen Versorgungsstandort.

Die vorgeschlagenen Änderungen im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan sind weder notwendig noch erforderlich, um diese Planungsziele zu erreichen. Die Änderungen gehen weit über das hinaus, was notwendig wäre, um eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ascheberger Ortskerns und die Sicherung eines attraktiven, zentralen Versorgungsstandortes zu erreichen.

(1) Die Begründung für die Erreichung der Planungsziele ist bereits deshalb grob rechtsfehlerhaft, weil sie nicht mit "offenen" Handlungsalternativen für die Bürger, verbunden ist. Wie es in der Begründung heißt, geht es nicht um die Schaffung von Alternativen für eine sinnvolle Entwicklung des Ascheberger Ortskerns, sondern ganz konkret um die "Ansiedlung eines Vollsortimenters (Combi-Markt). Der Grund hierfür liegt in einem vorangegangenen

Grundsatzbeschluss des Rates der Gemeinde, der in einem Ausfallverfahren den Betreibern des Combi-Marktes den Zuschlag zur Realisierung des Combi-Marktes auf der Grundlage konkreter Planungen des Betreibers erteilt hat.

Obwohl das Bieterverfahren "freibleibend" erfolgt ist und die Realisierung der Baumaßnahme unter dem Vorbehalt politischer Meinungsbildung steht, hat die Gemeinde Ascheberg die jetzt vorgeschlagenen Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes allein reduziert auf die Ansiedlung eines Combi-Marktes nach Maßgabe einer Planung der Betreiber des Combi-Marktes. Diese Art der Bürgerbeteiligung widerspricht den Zielen einer Bauleitplanung, weil eine Bürgerbeteiligung nur dann sachgerecht ist, wenn den Bürgern die planungsrechtlichen Handlungsoptionen, die zur Erreichung der Planungsziele notwendig und erforderlich sind, dargelegt werden, ohne dass bereits spezifische Investorinteressen oder eigene Verkaufsinteressen der Gemeinde im Vordergrund stehen. Aufgrund des eingeleiteten Verfahrens steht die Gemeinde Ascheberg in einer offenen Interessenkollision. Erstrangig geht es der Gemeinde um eine eigene Optimierung bzw. Maximierung ihrer Verkaufsinteressen. Auf gleicher Ebene steht die Unterstützung der Gemeinde für die Planungsabsichten des von ihr selbst auserwählten Investors und die Umsetzung sämtlicher Planungsüberlegungen, die der Investor bereits vorgelegt hat. Die jetzt angestrebte Bürgerbeteiligung ist durch diese Vorgaben der Gemeinde sinnentleert. Die Bürgerbeteiligung zielt nicht mehr darauf ab, Grundlage und Inhalte der Planungsüberlegungen zu hinterfragen und gegebenenfalls neue Vorschläge zu erörtern. Sie will lediglich, die bereits feststehende Bauplanung in Bezug auf etwaige Einwendungen absichern, indem versucht werden soll, diese Einwendungen in die bestehende Planung zu integrieren. Das Beteiligungs- und Anhörungsverfahren der Bürger wird damit inhaltlich entwertet. Die Bürgerbeteiligung ist daher im Hinblick auf die Vorgehensweise der Gemeinde grob fehlerhaft. Bürgergerecht wäre die Beteiligung nur dann, wenn die Gemeinde ihre vorweg getroffene Entscheidung für einen möglichen Investor und Betreiber zunächst aufheben würde, um sodann eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Erst nach dem Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung wären dann die Planungsgrundlagen fest zu legen, um einen Investor bzw. Betreiber zu suchen, der die Vorgaben der gemeindlichen Planung und am besten umsetzt.

(2) Wenn die Gemeinde Ascheberg das Planungsziel verfolgt, den Ascheberger Ortskern als einen attraktiven, zentralen Versorgungsstandort zu sichern und städtebaulich sinnvoll weiterzuentwickeln, dann muss dieses Planziel in den Rahmen des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie der darauf aufbauenden städtebaulichen Wirkungsanalyse passen. Es darf nicht vorrangig um eine Maximierung eigener Grundstücksverwertungsinteressen der Gemeinde gehen. Die Befugnis der Gemeinde, eigene Flächennutzungspläne und Baupläne zu entwickeln, dient nicht der Verbesserung der städtischen Haushaltslage oder der Unterstützung von Ansiedlungsinteressen eines Investors, sondern dient vor allen Dingen der Gewinnung von Vorteilen für die gesamte Bevölkerung der Gemeinde.

In der Begründung der Gemeinde Ascheberg zum Bebauungsplan A 1 „Ortskern West - Neu“ heißt es, dass als Entwicklungsziele priorisiert werden:

- Sicherung von Vielfalt/Kleinteiligkeit des Einzelhandels im Zentrum sowie von Nutzungsmischung, Attraktivität und Aufenthaltsqualität
- Sicherung und Ausbau von zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebote im Zentrum
- Sicherung der kompakten und vernetzen städtebaulichen Grundstruktur, keine räumliche Ausdehnung

Ferner heißt es, dass durch die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Größe von 2 100 m² Verkaufsfläche, die Erweiterung des Aldi Marktes von 780 m² auf 1000

m² und die Erweiterung des REWE-Marktes auf 1600 Quadratmeter "keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten sind".

Diese Aussage widerspricht der eigenen Wirkungsanalyse zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Nach der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse steht fest, dass die Erweiterung der Handelsflächen im Zentrum zu einer extremen Umverteilungsquote von 20 % für den Nahversorgungsstandort Ascheberg-Davensberg sowie 11 % für den zentralen Versorgungsbereich in Senden-Ottmarsbocholt führen wird. Ausdrücklich heißt es in der Wirkungsanalyse, dass "ein Umschlagen der wirtschaftlichen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen... nicht ausgeschlossen werden kann".

Dies bedeutet, dass nach den eigenen gutachterlichen Stellungnahmen die beabsichtigten Flächenausweitungen nicht gerechtfertigt sind. Sie sind in Bezug auf die Planungsziele, den Standort Ascheberg "zu sichern" auch nicht notwendig und erforderlich, weil die jetzt gegebene Flächenausweitung im Ortskern zu einer Schädigung der Nachbargemeinden führt.

Überdies gibt es keine Feststellungen darüber, wie sich die Ausweitung der Handelsflächen auf die Überlebenschancen der kleinen Läden im Zentrum der Gemeinde Ascheberg auswirken wird. In der Wirkungsanalyse der Gutachter Junker und Kruse wird zwar eine "städtebaulich relevante Umsatzumverteilung" angesprochen und darauf hingewiesen, dass durch die Niederlassung von Vollsortimentern Geschäftsaufgaben und Ladenleerstände drohen und damit eine Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes eintritt, jedoch gibt es keinerlei Erhebungen für die von den Gutachtern abstrakt angesprochene "Funktionsstörung". Die Gutachter setzen sich allein mit der Einordnung des Planvorhabens für den größeren Einzugsbereich auseinander. Welche Folgen für den innerstädtischen Handel eintreten, ist völlig offen. Die Niederlassung eines Vollsortimenters mit dem Warenangebot eines Combi-Marktes wird zu einer erheblichen Ausweitung des Non-Food-Angebotes innerhalb der Gemeinde führen, was zur Konsequenz haben wird, dass kleinere Anbieter in der Gemeinde mit diesem Angebot nicht werden Schritt halten können. Dies wird auch unter Berücksichtigung der anderen Flächenerweiterungen zu Ladenschließungen und Leerständen führen. Derartige Entwicklungen widersprechen dem grundsätzlichen Planungsziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das ja gerade auf eine "Sicherung von Vielfalt/Kleinteiligkeit des Einzelhandels im Zentrum" abzielt.

Die Tatsache, dass sich die Gemeinde bereits frühzeitig auf das Planungskonzept für die Niederlassung eines Combi-Marktes eingelassen hat, hat die Gemeinde zu der verfehlten Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes geführt. Auch insoweit ist die Gemeinde gehalten, ihre vorab getroffene Entscheidung im Bieterverfahren aufzuheben und das Bieterverfahren den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung anzupassen. Es stehen ausreichend Bewerber zur Verfügung, die in der Lage wären mit geringeren Verkaufsflächen (ca. 1 500 m²) zu einer Stärkung und Fortentwicklung des Standortes Ascheberg beizutragen. Eine Verringerung der Handelsflächen und eine stärkere Konzentration des Betreibers auf den Bereich Lebensmittel würden negative Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und negative Auswirkungen auf den kleinteiligen Einzelhandel in der Gemeinde vermeiden.

Hinzukommt, dass bei der städtebaulichen Wirkungsanalyse ebenfalls nicht darauf eingegangen wird, inwieweit die weitere Zentralisierung des Handels im Ortskern der Stadt Ascheberg wegen des Zusammenwirkens einer Vergrößerung der Aldi-Handelsflächen und des extensiven Flächenangebotes des Combi-Marktes nicht zu einer zusätzlichen "Sogwirkung" für die Bevölkerung in den Nachbargemeinden führt, die über eine bloße Addition der Handelsflächen hinaus geht. Allein wegen dieser Sogwirkung, die sich aus der Attraktivität zweier großer Handelsflächen im Ortskern für die Bevölkerung in der Umgebung

ergibt, wird die von den Gutachtern als wahrscheinlich bezeichnete Schädigung der Umweltgemeinden mit großer Sicherheit eintreten.

(3) Die im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan vorgesehene Baumasse in den Sondergebieten 01 und 02 ist in keiner Weise vertretbar. Die zukünftig geltenden Grundflächenzahlen (GRZ) orientieren sich an den Obergrenzen der BauNVO. Eine derartige Ausdehnung ist nicht erforderlich, um die Planungsziele zu erreichen. Es ist nicht erkennbar, dass eine "effektive und flexible Ausnutzung" erforderlich sein sollte, um die Planungsziele zu erreichen. Die Gemeinde ist in den Planungsfestsetzungen deshalb an die zulässige Obergrenze gegangen, um insbesondere dem zukünftigen Investor die Realisierung seiner bereits feststehenden Bauplanung zu ermöglichen. Dies liegt aber nicht im Interesse der Bevölkerung. Erst recht gilt dies für eine etwaige Überschreitung der Gesamt-GRZ auf 0,85 im Baugebiet SO 2. Konkret führen die Bauabsichten des Combi-Marktes zu der Errichtung eines Gebäudes mit einer Höhe von insgesamt 9,5 m. Eine derartige Bauhöhe ist insbesondere auch im Hinblick auf die gesamte Baumasse (bebaubare Fläche) die realisiert werden soll, ohne jeden städtebaulichen Maßstab. Die Platzierung des Baumarktes in der Mitte des Baugebietes wird, kombiniert mit der Baumasse und der Bauhöhe, dazu führen, dass eine völlig neue Prägung des Stadtbildes eintreten wird. Das Plangebiet liegt in einem Raum, der durch die bedeutsame Sichtbeziehung zur katholischen Pfarrkirche St. Lambertus geprägt ist. Der historische Westturm ist "rundum" und weithin sichtbar. Die Pfarrkirche liegt ca. 70 m östlich des Plangebietes. Von Westen aus betrachtet wird diese Sichtbeziehung aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahme völlig verstellt. Die geplante Baumasse und die Höhe der Gebäude wird einen unorganischen, abgetrennten neuen Stadtteil schaffen, der innerhalb der Woche durch einen intensiven stehenden und fließenden Verkehr sowie am Wochenende durch Menschenleere geprägt sein wird. Eine ansprechende Aufenthaltsqualität kann durch derartige Planungsüberlegungen nicht geschaffen werden.

2.

Die Gebietsflächen, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind, werden durch die Lüdinghauser Straßen und die Sandstraße erschlossen. Änderungen dieser bestehenden Erschließungssysteme sollen durch die beabsichtigten Änderungsplanungen nicht eintreten. Die Lüdinghauser Straße bleibt also in der gegebenen Ausbaubreite, die Sandstraße als innerstädtische "Einkaufsstraße" mit der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung von 20 km/h.

Zur Vermeidung von "Schleichverkehren" wird ein "Durchfahren" der Stellplätze im Bereich der Lüdinghauser Straße zu den Stellplätzen im Bereich der Sandstraße verhindert (Sperrpfosten).

Das Sonderbaugebiet SO 1 (Aldi) soll über 70 Stellplätze verfügen, das Baugebiet SO 2 (Combi-Markt) über 74 Stellplätze im westlichen Bereich und 59 Stellplätze im östlichen Bereich.

In der Begründung mit Umweltbericht der Gemeinde Ascheberg wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Erschließungsstraßen ausreichend leistungsfähig sind und die durch die Planung erzeugten Mehrverkehre verträglich aufnehmen werden.

Diese Annahme der Gemeinde entbehrt jeder Grundlage.

Zur Begründung stützt sich die Gemeinde auf eine "Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimentes" vom 22. November 2017. Diese "Aktualisierung" beruht, wie sich dem Bericht entnehmen lässt, auf Zählungen und Bemessungen der täglichen Verkehrsstärke, die an einem Tag, nämlich am 24.09.2015 in

der Zeit von 16 bis 18 Uhr (Dienstag) vorgenommen worden sind. Die Ergebnisse dieser Studie sind weder statistisch noch tatsächlich verwertbar. Um eine tragfähige Grundlage für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke zu erhalten, wären Messungen über mehrere Tage, mehrere Zeitabschnitte und auch zu unterschiedlichen Zeiträumen (Weihnachten, Ostern, Sonderveranstaltungen usw.) erforderlich.

In der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung werden auch keine konkreten Verkehrsentwicklungen von vergleichbaren Objekten zugrunde gelegt, sondern rein statistische Berechnungsmethoden für den Verkehr von Mitarbeitern, Kunden und Anlieferungen. Auf dieser rein theoretischen Basis wird ein werktägliches Verkehrsaufkommen von 2288 Kfz pro Tag ermittelt. Die bisherige durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke soll im Bereich der Lüdinghauser Straße bei einer Verkehrsstärke von 4077 bis 4380 Verkehrsvorgängen liegen. Es ist durch nichts belegt, dass das zusätzliche, werktägliche Verkehrsaufkommen durch die Lüdinghauser Straße aufgenommen werden kann.

Der gutachtlichen Stellungnahme kann auch nicht entnommen werden, mit welchen konkreten zukünftigen Belastungen der Lüdinghauser Straße infolge der weiteren Planungsabsichten der Gemeinde entlang der Lüdinghauser Straße gerechnet werden muss.

Es gibt keinen Beleg dafür, wie sich die Verteilung der Neuverkehre im Bereich des Aldi Marktes und des Vollsortimenters entwickeln wird. Die Verkehrsgutachter gehen ohne Belege davon aus, dass für die beiden Stellplatzanlagen des Aldi Marktes und des Vollsortimenters mit einem Abfluss des Verkehrs in westlicher Richtung im Umfang von 20 % gerechnet werden kann, während der übrige Verkehr in östlicher Richtung abfließen sollen. Hierbei ist von Bedeutung, dass es auch keine Begründung dafür gibt, warum die Gutachter davon ausgehen, dass der westliche Teil der Stellplätze des Combi-Marktes mit einem Anteil von 60 % frequentiert wird, während der östliche Teil 40 % der zu erwartenden Verkehre aufnehmen soll. Dies ist schon deshalb völlig unwahrscheinlich, weil insbesondere für die überregionalen Kunden die Anfahrt über die Lüdinghauser Straße einfacher zu bewerkstelligen sein wird. Die Zufahrt über die Sandstraße wird allenfalls für örtliche Kunden erkennbar und attraktiv sein. Überdies werden die Kunden die Anfahrt über die Lüdinghauser Straße eher wählen, weil hierdurch auch ein weiterer "Gang" zu den benachbarten Verkaufsflächen (entweder Aldi oder Combi) problemlos ermöglicht wird. Es ist daher eher davon auszugehen, dass der Verkehr des Combi-Marktes mit einem Anteil von 80 % den westlichen Stellplatz ansteuern wird und allenfalls ein Anteil von 20 % den östlichen. Die Konsequenz dieser naheliegenden Verkehrsentwicklung wird wiederum dazu führen, dass die Lüdinghauser Straße eine so hohe Frequentierung erreichen wird, dass stauender Verkehr eintritt und überdies die hierdurch entstehenden Belastungen für die Anwohner weit höher zu veranschlagen sind, als die bisherigen Annahmen.

Das bei der Planung zugrunde gelegte Verkehrsgutachten ist in keiner Weise belegt sondern beruht lediglich auf Annahmen. Die gesamten bisherigen Planungsüberlegungen sind insoweit völlig unzureichend.

Wenn man beispielsweise zugrunde legt, dass die Verkehre für die beiden Stellplätze im westlichen Bereich (Aldi Markt, Combi-Markt) sich überwiegend nach Osten hin orientieren werden, dann ist zu erwarten, dass im Einmündungsbereich der Lüdinghauser Straße zur Sandstraße ein zusätzlicher Stauereffekt eintreten wird, weil der abfließende Verkehr der Lüdinghauser Straße durch den bevorrechtigten Verkehr der Sandstraße blockiert wird. Hinzu kommt, dass bei dem zu analysierenden Verkehrsfluss der Anlieferverkehr bislang noch keinerlei Berücksichtigung gefunden hat. Sowohl der Aldi Markt wie auch der Combi-Markt sollen zukünftig über die Lüdinghauser Straße angeliefert werden. Dies wird wegen der Notwendigkeit der Durchführung von Rangier-Maßnahmen der Lkws zu einer zeitweisen Blockierung der Straße führen. Hierdurch wird der Verkehrsabfluss behindert.

Auch die im Bebauungsplan vorgesehene Stellplatzbemessung für die beiden Märkte ist nicht ausreichend.

Der Aldi Markt verfügt bei der heutigen Verkaufsfläche von ca. 780 m² über 84 Stellplätze. Die Fläche soll nach den Planungszielen auf 1000 m² VK erweitert werden. Trotzdem wird sich die Anzahl der Stellplätze im Bereich des Aldi Marktes auf maximal 70 Stellplätze reduzieren. Von diesen 70 Stellplätzen liegen im südlichen Bereich des zukünftigen Aldi-Baukörpers ca. 17 Stellplätze, die für Mitarbeiter und gegebenenfalls Schwerbehinderte vorgesehen sind. Für den regelmäßigen Kundenverkehr verbleiben daher im Bereich des Aldi Marktes maximal 53 Stellplätze. Dies ist im Hinblick auf die Frequentierung des Aldi Marktes und auch der Erweiterung der Flächen völlig unzureichend. Es muss damit gerechnet werden, dass ein Teil der Kunden auch die Parkflächen im westlichen Bereich des Combi-Marktes in Anspruch nehmen wird. Auch hier sind die Flächen aber im Hinblick auf die Größe der Verkaufsflächen völlig unzureichend dimensioniert. Im westlichen Teil des zukünftigen Combi-Marktes liegen 74 Stellplätze, die ganz überwiegend von den Kunden angefahren werden. Es ist nicht anzunehmen, dass ein nennenswerter Anteil der Kunden die Parkplätze im östlichen Bereich anfahren wird. Bei einer Verkaufsfläche von 2 100 m² sind tatsächlich 74 zur Verfügung stehende Stellplätze völlig unzureichend. Dies muss erst recht dann gelten, wenn anzunehmen ist, dass ein Teil der Aldi Kunden ebenfalls diese Stellplätze nutzen wird.

Der von den Parkplätzen abfahrende Verkehr wird durch die zu erwartende Stausituation auf der Lüdinghauser Straße erheblich beeinträchtigt werden. Dies wird wiederum zur Konsequenz haben, dass die von der Planung vorgesehenen 24 Stellplätze für private Nutzer trotz eines Geh- und Fahrrechtes nicht erreicht werden können.

3.

In der Begründung der Gemeinde Ascheberg wird dargelegt, dass für den Bereich des Immissionsschutzes die Aspekte Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm berücksichtigt worden seien. Insoweit wird Bezug genommen auf die eingeholten schalltechnischen Gutachten. Für die überplanten Bereiche werden Öffnungszeiten für die beiden Märkte (Aldi, Combi-Markt) in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr zugrunde gelegt. Warenanlieferungen sollen während dieser Betriebszeiten durchgeführt werden. In Nachtzeiten (22:00 - 06:00 Uhr) sind Warenanlieferungen per Pkw oder Kleintransporter zulässig.

Die Gutachter haben bei der Bemessung des Immissionsschutzes eine "Gesamtbelastung" ermittelt. Diese Gesamtbelastung soll sich in den Grenzwerten der DIN 18005, der TA-Lärm und der 16. BImSchV halten. Eine Beurteilung der Immissionen anhand der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist nicht erfolgt. Berücksichtigt wurde auch nicht, dass mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht nur im Hinblick auf die erhöhten Verkaufsflächen zu rechnen ist, sondern eine zusätzliche Sogwirkung infolge der Kombination der Verkaufsflächen für den Aldi Markt und den Combi-Markt eintreten wird. Die zugrunde gelegten Pkw-Bewegungszahlen sind daher nicht zutreffend.

Die gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Anwohner beurteilen sich darüber hinaus nicht nach einer ermittelten Gesamtbelastung, sondern nach den Spitzenbelastungen z. B. infolge der Warenanlieferungen (Fahr- und Stellgeräusche der Lkw, Verladegeräusche, Lkw-Transportkühlung) und dem Betrieb sonstiger Anlagen (z. B. Container, Lüftung, Klima). Insbesondere in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (06:00 - 07.00 und 20:00-22:00 Uhr) und an Wochenenden ist mit Maximalbelastungen in Höhe von mehr als 100 DB (A) zu rechnen. Auch der Betrieb der Container und der sonstigen technischen Anlagen wird zu Spitzenbelastungen im Umfang von mehr als 80 DB (A) führen, was insbesondere an Wochenenden zu nicht mehr zumutbaren Lärmentwicklungen für die Grundstücke im Bereich der Rohlmanns Weide führen wird. Diese erhöhten Spitzenschallbelastungen werden

überdies durch die vorhandenen Gebäude zusätzlich reflektiert, sodass eine Verstärkung der Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke eintritt. Selbst wenn die Märkte an Sonn- und Feiertagen durch Lkw nicht beliefert werden, muss mit einer erhöhten Schallbelastung wegen der Belieferung des Backshops und des Blumengeschäftes gerechnet werden.

Aufgrund der eintretenden Spitzenbelastungen insbesondere während der Ruhezeiten, wird die Gesundheit der Bevölkerung in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Darüber hinaus findet eine Entwertung der Freiflächen der Wohngrundstücke im Bereich Rohlmanns Weide statt, die im Ergebnis eine enteignende Wirkung hat.

4.

Schließlich sind die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Bebauungsplanes schon deshalb rechtsfehlerhaft, weil das Plangebiet sich auf Grundstücksflächen bezieht, die nicht im Verfügungsbereich der Gemeinde liegen. Grundsätzlich ist die Überplanung von Grundstücken unabhängig von der tatsächlichen Eigentumslage. Wenn der Bebauungsplan aber darauf abzielt, Grundstücksverhältnisse zu schaffen, die auf einer Enteignung von Bürgern beruht, um es der Gemeinde zu ermöglichen, eine Weiterveräußerung der Grundstücke an einen Investor vorzunehmen, dann ist diese Verknüpfung von zwangsweiser Umlegung und Maximierung von Planungsrechten zugunsten eines Investors rechtswidrig. Es reicht in diesem Zusammenhang nicht aus, wenn in der Begründung zu den Planänderungen davon gesprochen wird, dass eine neue "Bodenordnung" die "schwierigen Grenzverläufe" im Plangebiet neu ordnen soll. Im Umlegungsverfahren kann nur das umgesetzt werden, was zur Umsetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig, erforderlich und verhältnismäßig ist. Keinesfalls darf das Umlegungsverfahren dazu missbraucht werden, die eigenen Vermögens- und Haushaltsinteressen der Gemeinde vor die Interessen der Bevölkerung, oder der betroffenen Eigentümer zu stellen.

(1) Die Firma [REDACTED] ist Eigentümerin der Grundstücksparzellen Flur 4, FlStk. 1723, 1724, 1725 und 1722. Auf den Grundstücksflächen hat die Gesellschaft im Rahmen bestandskräftig erteilter Baugenehmigungen Stellplätze nachgewiesen, und zwar im Umfang von 30 Stellplätzen auf den Parzellen 1724, 1723 (Teil) und 1725. Die Stellplätze sind ferner vermietet an die Nutzer des Bürokomplexes "Rohlmanns Hof", und zwar [REDACTED], Investmentpartner und DDS. Auch die bisherige mit Stellplätzen nicht bebaute Fläche des Flurstücks 1723 ist zur zukünftigen Errichtung von Stellplätzen an die [REDACTED] vermietet.

Die Gemeinde Ascheberg hat die Absicht, der jetzigen Grundstückseigentümerin die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen durch das Umlegungsverfahren zu entziehen. Gleichzeitig soll eine Fläche für eine Stellplatzanlage ausgewiesen werden für die übrigen Flächenteile soll die Ausweisung als private Grünfläche erfolgen.

Die Planungsabsichten der Gemeinde sind in diesem Bereich rechtlich nicht zu realisieren. Die Gemeinde ist durch die beabsichtigte Bebauungsplanung und die daran anschließende Umlegung nicht berechtigt, der [REDACTED] Grundstücke zu entziehen, auf der die Gesellschaft Stellplätze für ihre genehmigten Bauvorhaben tatsächlich nachgewiesen hat. Der Nachweis umfasst insgesamt 30 Stellplätze. Zukünftig könnte die Gemeinde auf den von ihr als Stellplatzanlage ausgewiesenen Flächen allenfalls 24 Stellplätze wieder herstellen. Die [REDACTED] benötigt aber baurechtlich insgesamt die tatsächlich nachgewiesenen 30 Stellplätze. Diese Stellplätze hat die Gesellschaft auch an ihre Mieter vermietet. Den Mietern steht also ein entsprechender Besitzanspruch gegen die Gesellschaft zu. Soweit die Immobiliengesellschaft die Stellplätze nicht zur Verfügung stellen könnte, würde sie sich gegenüber ihren Vertragspartnern schadensersatzpflichtig machen.

Soweit in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes davon gesprochen wird, dass auf der vorgesehenen Stellplatzfläche 27 Stellplätze nachgewiesen werden, ist dies tatsächlich nicht umsetzbar. Unbeschadet dessen würden auch für diesen Fall drei Stellplätze fehlen. Die Firma [REDACTED] ist nicht verpflichtet, mit der Gemeinde eine "Rückablösevereinbarung" zu treffen, weil sie hieran kein Interesse hat, und überdies ein Regressanspruch der Mieter dieser Stellplätze begründet würde.

Die Gemeinde ist darüber hinaus nicht berechtigt, Teilflächen der Parzelle 1723 als "private Grünflächen" auszuweisen. Diese Flächen, die im Eigentum der Firma [REDACTED] stehen, sind an die Mieter des "Rohlmann Hofes" vermietet, um dort zukünftig Stellplätze zu errichten. Die beabsichtigte bauliche Festsetzung in einem Bebauungsplan würde eine solche zukünftige Nutzung für den gegebenen Stellplatzbedarf der Mieter ausschließen.

(2) Durch die beabsichtigte Bebauungsplanung wird die Gemeinde Ascheberg die gesamte vorhandene Stellplatzanlage der Firma [REDACTED] von der öffentlichen Erschließung, die bislang über die Lüdinghauser Straße erfolgt ist, abschneiden. Ein derartiger Eingriff in die Eigentumsrechte ist nicht gerechtfertigt. Die Berücksichtigung eines Geh- und Fahrrechts in der Bebauungsplanung reicht nicht aus, um eine vollständige Erschließung der zukünftigen Stellplatzanlage zu gewährleisten. Die Gemeinde beabsichtigt ja offensichtlich das gesamte Sondergebiet SO 2 an einen Investor (einschließlich Stellplatzanlage) zu veräußern. Es bedarf daher des Abschlusses von Geh- und Fahrrechts Vereinbarungen des jetzigen Grundstückseigentümers mit den zukünftigen Eigentümern des Sondergebietes. Derartige Vereinbarungen wird die [REDACTED] nicht abschließen, weil sie zu einer dauerhaften Verschlechterung der gegebenen Grundstückssituation beitragen würden.

Überdies ist das im Bebauungsplan ausgewiesene Geh- und Fahrrecht in Bezug auf eine tatsächliche Ausübung völlig unsicher. Wie die obigen Ausführungen gezeigt haben, muss damit gerechnet werden, dass entlang der Lüdinghauser Straße kein ausreichender Verkehrsabfluss erfolgen wird, sodass auch der ruhende Verkehr im Bereich der Geh- und Fahrrechte eine Nutzung der Ein- und Ausfahrt verhindern wird.

(3) Die Umsetzung der geplanten Bauplanungsänderungen führen ferner zu einer Vertragsverletzung im Rechtsverhältnis der Brumann Immobilien GmbH zur Gemeinde Ascheberg. In dem Ankaufsvertrag der [REDACTED] in Bezug auf den Erwerb der Grundstücksparzelle 1723 hat sich die Gemeinde verpflichtet, der [REDACTED] ein dauerhaftes Wegerecht von der Lüdinghauser Straße auf Parzelle 1723 zu ermöglichen. Über dieses Wegerecht wird die Gewerbefläche Rohlmanns Hof fußläufig erschlossen. Die Gemeinde ist nicht berechtigt, das der [REDACTED] zustehende Wegerecht für sich in Anspruch zu nehmen und die tatsächliche Anbindung der zukünftigen "privaten Grünfläche" an die öffentliche Straße zu unterbinden.

5.

Überdies ist darauf hinzuweisen, dass nach der Begründung zu den beabsichtigten Änderungen mit einer zusätzlichen Versiegelung von Grundstücksflächen im Umfang von 3500 m² gerechnet werden muss. Es ist nicht nachgewiesen, dass diese zusätzlich versiegelte Fläche ordnungsgemäß entwässert werden kann, ohne dass negative Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke eintreten.

6.

Der Umstand, dass die Auslegung der umfangreichen Unterlagen mitten in der Ferien- und Urlaubszeit erfolgt (Osterurlaub 26.03.2018 bis 07.04.2018) ist weder bürgerfreundlich noch im Interesse einer regen Bürgerbeteiligung. Es ist nicht nachvollziehbar, dass nach

jahrelangen Diskussionen zum Inhalt eines möglichen Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes nunmehr eine Bürgerbeteiligung mitten in den Osterurlaub gelegt wird. Die effektive Rechtsschutzmöglichkeit eines Bürgers wird insoweit auf einen Zeitraum vom 05.03. bis 25.03.2018, also effektiv 20 Tage, verkürzt. Derartige Informationen der Öffentlichkeit und Beteiligung der Bürger ist rechtsstaatlich nicht vertretbar.

Wir bitten um Eingangsbestätigung für die vorstehend erhobenen Einwendungen. Wir bitten ferner den vollständigen Text der Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren und die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Stadt. Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und gegebenenfalls neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.

Herr [REDACTED], Rohlmanns Weide [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 22.03.2018

Einwendung zur Offenlegung des Bebauungsplans „Ortskern West Neu“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach meiner Anschauung des Bebauungsplan „Ortskern West - Neu“ möchte ich Bedenken zum genannten B-Plan äußern.

Konkurrenz belebt das Geschäft, daher ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Ascheberg eine gute Möglichkeit eine größere Auswahl für die Ascheberger Bürger zu schaffen. Jedoch ist die Größe dieses Marktes für den Ascheberger Ortskern überdimensioniert. Der Aldi Markt hat momentan eine Verkaufsfläche von circa 700 qm und wird nach Anschauung des Bebauungsplans auf eine Verkaufsfläche von circa 1000 qm erweitert. Wenn man den aktuellen Aldi-Markt betrachtet, sieht man schon ein recht großes Gebäude. Ein Combi-Markt, der fast dreimal so groß werden soll und zudem auch noch zwei Meter höher werden soll, als das Bestandsgebäude des aktuellen Aldi, ist eindeutig überdimensioniert. Das bedeutet, man setzt sich einen riesigen Klotz in das Ascheberger Ortszentrum, was auch städtebaulich meiner Meinung nach nicht vertretbar ist.

Im Gespräch wurde mir gesagt, dass diese Marktgröße mit Combi geplant worden ist und somit diese nur bei einer solchen Marktgröße mitgehen würden. Ich denke jedoch, ein kleinerer Markt würde auch das Interesse anderer Einzelhandelsunternehmen wecken, sodass auch dieses Argument noch einmal überdacht werden sollte.

Ein weiteres Thema, welches meiner Meinung nach auf Probleme stößt ist der Lärm, der von zwei vergrößerten Märkten ausgeht. Der Aldi soll durch eine Lärmschutzwand geschützt werden, dies hält zwar den Lärm etwas ab, jedoch ist eine Lärmschutzwand mitten im Ort unschön und trägt nicht zu einem offenen Ortsbild bei. Eine Lärmschutzwand gehört neben die Autobahn und nicht in den gewachsenen Ortskern von Ascheberg. Neuplanungen sollten Rücksicht auf den Bestand nehmen und diesen nicht zerstören.

Der Lärm des Combi Marktes wird momentan in alle Welt getragen, die Anlieferung schon morgens in der Früh wird in jedem Fall die Nachtruhe der Anliegenden Bewohner stören. Eine Anlieferung am Tag wird wohl nicht genügen, sodass auch im weiteren Tagesverlauf mit Lärmbelästigungen zu rechnen ist.

Blickt man nun auf den Parkplatzbereich des Combi-Marktes, so wird dort Lärm durch zugeschlagene Türen und Kofferräume erzeugt werden. Dieses wird weit zu hören sein, ebenso wie der Verkehrslärm, der durch eine solche Parkplatzsituation entsteht. Ein ruhiger Sommerabend im Garten wird somit zu einem Lärmkonzert der Extraklasse. Eine weitere

Lärmquelle eines Supermarkts ist die Kühlanlage, die in Richtung der Lüdinghauser Straße ausgerichtet werden soll, vor nicht allzu kurzer Zeit sind auf der anderen Seite der Lüdinghauser Straße neue Eigentumswohnungen errichtet worden. Besonderes in den oberen Etagen, kann man nun wunderbar dem Summen der Kühlgeräte zuhören. Fragwürdig ob man dies den Bewohnern dieses Gebäudes antun will.

Zwei riesige Märkte mit insgesamt über 3000 qm Verkaufsfläche werden das Verkehrsaufkommen auf der schmalen Lüdinghauser Straße deutlich steigern. Dies wird unvermeidlich zu Staubbildungen führen. In dieser Hinsicht muss auch das Thema Feinstaubbelastungen genauestens überprüft werden. In vielen Städten sorgt dies in letzter Zeit für große Diskussionen, ob man diese Diskussionen auch in Ascheberg noch auslösen will, scheint mir mehr als fragwürdig.

Abschließend möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass ein solch riesiger Baukörper das Ortsbild stören wird und somit nicht die Zufriedenheit der Ascheberger steigert. Daher empfehle ich dringend die komplette Planung noch einmal zu überplanen und eine für das Ascheberger Ortsbild verträgliche Bebauungsplanung zu schaffen.

Eheleute [REDACTED] und [REDACTED], Rohlmanns Weide [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 18.03.2016 (Zusage einer Berücksichtigung im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB ist verwaltungsseitig mit Schreiben vom 11.04.2016 erfolgt)

Betreff: 75. Änderung des Flächennutzungsplans Ortskern – West

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit erheben wir

Einwendungen

Gegen die 75. Änderung des Flächennutzungsplans Ortskern-West. Zur Begründung tragen wir im Wesentlichen Folgendes vor:

1.

Wir sind Eigentümer der südlich des Plangebietes befindlichen Fläche mit der Anschrift Rohlmanns Weide 1. Unser Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der für diesen Bereich Wohnbebauung vorsieht.

2.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass nördlich und nordwestlich unserer Eigentumsfläche ein Verbrauchermarkt mit einem Vollsortiment angesiedelt werden soll. Die Planfläche beträgt 7.720 m², die Verkaufsfläche ist mit 1.750 m² ausgezeichnet. Auf dem zu uns hin geplanten Außengelände sollen insgesamt 90 Parkplätze entstehen. Die Ein-/Ausfahrt zu diesem Parkplatzgelände soll in etwas auf der Höhe unserer Gartenfläche von der Lüdinghauser Straße erfolgen. Direkt gegenüber befindet sich bereits die Einfahrt zum Discounter Aldi.

3.

Wir halten die mit der 75. Änderung des Flächennutzungsplans vorzubereitende Planung an dieser Stelle nicht für rechtmäßig. Wir fühlen uns insbesondere durch die Art der Nutzung, Ansiedlung eines Vollsortiments, in unseren Interessen verletzt. Wir selbst wohnen in einem Bereich mit allgemeinem Wohnen, der sich auch westlich unseres Grundstücks fortsetzt. Bislang war eine solche intensive Nutzung in diesem Bereich nicht vorgesehen. Vielmehr lagen nördlich und nordwestlich unseres Flurstücks ausschließlich Grünanlagen. Wir selbst

haben in Erweiterung unseres Grundstücks noch die nördliche Fläche mit der Flurstücksnummer 1714 dazu gewonnen, um ausreichend Abstand zur Lüdinghauser Straße zu erhalten.

4.

Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht halten wir die Verdichtung der Fläche durch einen Combimarkt an dieser Stelle nicht für zulässig. Bereits heute wird unser Grundstück durch die Zufahrt zum Aldi Parkplatz immissionsrechtlich belastet. Hinzukommen soll jetzt die Parkfläche für weitere 90 PKW sowie die Durchfahrt für anliefernde Fahrzeuge. Eine solche Verkehrsbelastung unmittelbar an unserer Grundstücksfläche ist planungsrechtlich unzulässig. Wir befürchten eine Abgasbelastung, Feinstaub und erheblichen Lärm durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie durch das Beladen der PKW. Eine solche Planung verstößt insbesondere gegen das Planungsgebot des § 50 BImSchG.

5.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Grenze zwischen unserem Flurstück 1714 und 1482 vor Jahren mit einer Wallhecke bepflanzt worden ist. Diese Wallhecke ist von außerordentlicher Bedeutung für die Kleintierwelt in der Umgebung. Dies insbesondere auch deshalb, weil unser Grundstück auf der westlichen Seite an den Friedhof anschließt. Durch diesen Biotopzusammenhang mit dem Friedhof haben sich hier über Jahre verschiedene Arten von Fledermäusen angesiedelt. In dieses Kleinbiotop würde empfindlich eingegriffen, wenn die Zufahrt zum Combimarkt direkt an bzw. auf dieser Fläche vorbeiführen würde.

Aus den vorgenannten Gründen halten wir die Ansiedlung eines Vollsortiments unmittelbar in der Nähe zu unserem Grundstück nicht für zulässig.

Eheleute [REDACTED] und [REDACTED], Rohlmanns Weide [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 30.03.2018

75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich „Lüdinghauser Straße/Sandstraße“, Ascheberg

4. Änderung des Bebauungsplans A1 „Ortskern West – Neu“, Ascheberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Grundstücks Rohlmanns Weide [REDACTED], 59387 Ascheberg.

Hiermit erheben wir gegen die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich „Lüdinghauser Straße/Sandstraße“, Ascheberg und die 4. Änderung des Bebauungsplans A 1 „Ortskern West – Neu“, Ascheberg folgende Einwendungen:

1.

Die Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet Einzelhandel stellt für uns als unmittelbare Anlieger eine enteignende Planänderung dar, die wir ohne Entschädigung nicht hinnehmen müssen. Eine derart negative Ausweisung hatte die Fläche nördlich unseres eigenen Grundstücks bislang nicht.

Zudem ermöglicht uns der Bauwuch, auf unserer eigenen Fläche die Bebauung unmittelbar bis zu 3 m an die nördliche Grundstücksgrenze heranzuführen. Wenn die jetzt ermittelten Lärmgrenzwerte allerdings bereits am Obergeschoss unserer derzeit vorhandenen Wohnbereiche voll ausgeschöpft werden, scheidet dauerhaft eine Erweiterung unserer eigenen Bebauung in nördliche Richtung allein aus Lärmgründen aus. Als Familie können wir

dies nicht hinnehmen, da auch in der nächsten Generation noch Bedarf für eine Erweiterung des Einfamilienhauses besteht. Dies wird allein wegen der ausgeschöpften Grenzwerte dann nicht mehr möglich sein, was damit ebenfalls zu einem Schaden bei uns führt. Denn eine Ausschöpfung der rechtlich zulässigen Bebauung auf der Grundlage unseres eigenen Bebauungsplans wäre damit nicht mehr möglich, was wir ebenfalls als Planschaden bewerten.

Bislang war der südliche Teil des von der 75. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Teils, der für den Combimarkt bereitgestellt werden soll, als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen. In unserem eigenen Bebauungsplanbereich ist an dieser Stelle (Rohlmanns Weide) ausschließlich allgemeines Wohnen zulässig. Durch die Schaffung eines Sondergebietes Einzelhandel und Emissionen direkt an unserer Grundstücksgrenze wird der Gebietscharakter des benachbarten Grundstücks verändert.

Auch ist das Heranrücken einer Einzelhandelsnutzung ohne Abstand zu unserem Grundstück mit dem Trennungsgrundsatz, wonach störende Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass eine Beeinträchtigung nicht stattfinden kann, unzulässig.

Hinzu kommt, dass die nunmehr im Wege der 75. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Nutzung, nämlich die Errichtung eines Vollsortiments Einzelhandel, nach dem Zentralörtlichen Prinzip, das der Landesplanung zu Grunde liegt, in kleineren Orten - wie der Gemeinde Ascheberg - unter Aspekten der Landesplanung nicht zulässig ist. Die Versorgung mit einem derartigen Sortiment hat in größeren Städten - wie Lüdinghausen oder Münster - zu erfolgen.

2.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist in dem uns betreffenden Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und muss korrigiert werden. Der geänderte Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle, d.h. nördlich unserer Eigentumsfläche, Siedlungsfläche und keine Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel vor. Dies entspricht unseren Vorstellungen.

3.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans stimmt darüber hinaus nicht mit den Änderungen im Umlegungsverfahren überein. Aus dem Umlegungsverfahren ist unsere freie Fläche 1714 extra ausgenommen worden. Für diese Fläche haben wir mittlerweile die Baugenehmigung für ein Gartenhaus und einen Teich beantragt und im Wege der öffentlich-rechtlichen Zusage im gerichtlichen Verfahren gegen den Kreis Coesfeld die entsprechende Baugenehmigung erstritten. Dementsprechend wird die Fläche in Zukunft ausschließlich von uns privat als Erweiterung unserer Gartenfläche genutzt. An dieser Stelle ist der Bebauungsplan widersprüchlich und muss angepasst werden.

4.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans beschwert uns unter Immissionsschutzaspekten massiv.

a)

Bereits heute kann an einem normalen Werktag zu einer ganz normalen Betriebszeit eine grenzwertige Lärmbelastung durch die Straße, den Aldi-Markt und die benachbarten Flächen festgestellt werden. Probemessungen haben ergeben, dass an den Wohnfenstern im Bereich des Obergeschosses in der Spitze Lärmwerte von 74 d(b)A gemessen werden können. Die Messungen sind an einem Donnerstag im Zeitfenster von 17.30 - 17.45 Uhr vorgenommen worden. Der Mittelwert, der hier ermittelt werden konnte, lag bereits heute deutlich über dem zulässigen Grenzwert von 55 d(b)A, nämlich bei über 57,0 d(b)A. Dies bedeutet, dass die Lärmgrenzwerte an unseren Wohnbereichen bereits heute ohne Erweiterung der Einkaufsfläche von Aldi, ohne Errichtung des Combimarktes und ohne Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann eindeutig überschritten werden.

b)

Auch soll der komplette Grenzwall der östlich unseres Grundstücks gelegenen unbebauten Nachbargrundstücksfläche, der mittlerweile hoch bewachsen ist, entfernt werden.

Durch diese Veränderung wird unser Grundstück nordöstlich trichterförmig zur Emissionsquelle hin geöffnet. Während unser Grundstück jetzt durch den Wall von den Immissionen des benachbarten Plangrundstücks wenigstens zu einem gewissen Teil abgeschirmt ist, wird es dann zur Straße, Aldi und Combimarkt hin geöffnet. Dadurch wird sich die Lärmsituation auf unserem Grundstück noch einmal deutlich verschlechtern. Dies auch, ohne die Nutzungsänderung auf dem benachbarten Grundstück bereits einzubeziehen.

c)

Mit der geplanten Nutzungsänderung durch die Erweiterung des Aldi-Marktes, die Errichtung des Combimarktes und die Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann wird sich die immissionsschutzrechtliche Situation nicht verbessern können. Insofern gehen wir davon aus, dass sowohl das Verkehrslärmgutachten als auch das Immissionsschutzgutachten für die Erweiterung des Aldi-Marktes deutlich zu knapp berechnet sind.

d)

Zum Schutz unseres Grundstücks fordern wir die Beibehaltung des Walls und dessen Erhöhung auf mindestens 3 m. Alternativ muss statt des Walls eine entsprechend hohe Lärmschutzwand errichtet werden, die unser Eigentum vollständig abschirmt.

5.

Die Annahmen zu den ausreichenden Parkplätzen beim Aldi-Markt und für den geplanten Combimarkt werden ausdrücklich in Abrede gestellt. Soweit die Gutachten davon ausgehen, die Menschen würden ihren Wagen auf dem Combimarkt-Parkplatz stehen lassen, um dann auch bei Aldi einzukaufen, sodass bei Aldi die Zahl der Parkplätze reduziert werden könne, liegt neben der Sache. Eine solche Annahme mag zutreffen, wenn die Geschäfte unmittelbar nebeneinander liegen und über einen einheitlichen Parkplatz verfügen. Die Annahme trägt dann nicht, wenn die Verbraucher einen Straßenwechsel vornehmen müssen. Hier zeigt die Erfahrung, dass der Verbraucher das Auto um parken wird. Im Hinblick auf die Parkplätze wird auch beanstandet, dass im jetzigen Zeitpunkt zugunsten von Aldi deutlich weniger Parkplätze genehmigt, als tatsächlich errichtet sind. Dies bereits zeigt den deutlichen Bedarf an Parkplätzen. Wenn der Aldi-Markt durch die Erweiterung noch verbraucherfreundlicher gestaltet werden soll, steht nicht zu erwarten, dass die Zahl der Kunden dann sinkt. Die vorliegenden Planungen weisen aber erheblich weniger Parkplätze vor dem Aldi aus als die 90, die derzeit vorhanden sind.

6.

Es wird gerügt, dass der verkehrsbezogene Lärm und der Lärm, der durch die Ansiedlung des Combimarktes entsteht, nicht in einem gemeinsamen Gutachten dargestellt und berechnet worden sind. Die Gutachten in der vorliegenden Form sind unzulässig.

7.

Das Lärmgutachten für die Firma Aldi weist erhebliche Mängel auf. Im Bereich der Lkw-Einfahrt wird unzureichend berücksichtigt, dass diese Einfahrt auch von PKW benutzt werden wird, die von Westen aus der Lüdinghauser Straße kommen. Die Frequentierung durch PKWs ist in keiner Form ausreichend dargestellt. Die Annahme, ein PKW fahre an der ersten möglichen Einfahrt zunächst vorbei, um die zweite Einfahrt zum Parkplatz zu benutzen, trägt nicht.

8.

Nachdrücklich rügen wir die Wertminderung unseres Grundstücks. Wir haben dies als Fläche mit allgemeiner Wohnbebauung erworben und dort in ein stadtnah gelegenes Einfamilienhaus investiert. Durch das massive Heranrücken von Einzelhandel an unsere Eigentumsfläche und die Ausschöpfung der Lärmgrenzwerte mindert sich der Wert unserer Immobilie beträchtlich.

Aus den vorgenannten Gründen meinen wir, dass sowohl die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich „Lüdinghauser Straße/Sandstraße“, Ascheberg als auch die 4. Änderung des Bebauungsplans A 1 „Ortskern West – Neu“, Ascheberg zwingend zu überarbeiten sind und in dieser Form nicht beschlossen werden können.

**Herr Dr. Jürgen Austrup, in Vertretung für die Eheleute [REDACTED] und [REDACTED]
[REDACTED], Portenkamp [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 29.03.2018**

[REDACTED] u. [REDACTED] Beratung

Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes A1 „Ortskern West-Neu“ und der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ascheberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit vertreten wir die rechtlichen Interessen der Eheleute [REDACTED] und [REDACTED], Portenkamp [REDACTED] in Ascheberg. Unsere Mandanten sind von Ihnen mit Schreiben vom 26.02.2018 wegen der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans A1 „Ortskern West-Neu“ und der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ascheberg angeschrieben und auf die Möglichkeit hingewiesen worden, sich zu den Plänen zu äußern und auf diese Weise gestaltend auf die Entwürfe Einfluss zu nehmen. Von dieser Möglichkeit machen unsere Mandanten hiermit Gebrauch.

Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes A1 „Ortskern West- Neu“ bestehen in der aktuellen Fassung Bedenken unter verschiedenen Gesichtspunkten. Allgemeiner Ausgangspunkt der folgenden Betrachtung ist nach § 1 Abs. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Diese allgemeinen Anforderungen sind in der Rechtsprechung vielfältig konkretisiert worden.

1. In diesem Sinne abwägungsbeachtlich sind die privaten Belange unserer Mandantschaft, wenn und weil in Folge der Bauleitplanung Bodenwertminderungen bei unseren Mandanten zu besorgen sind. Genau das ist hier der Fall.

In 2001 sind die Grundstücke Portenkamp von der Gemeinde als "Filetstücke" angepriesen und zu einem gegenüber den ansonsten üblichen Grundstückspreisen in Ascheberg deutlich höheren Preis verkauft worden; so auch an unsere Mandanten. Die Grundstücke Portenkamp und damit auch das Grundstück unserer Mandanten verliert durch die beabsichtigte neue Bauleitplanung die Eigenschaft als "Filetstück" bereits dadurch, dass der geplante Neubau des ALDI-Marktes mehrere Meter in Richtung des Grundstücks unserer Mandanten versetzt neu errichtet werden soll, so dass der Abstand des ALDI-Marktes zur Grundstücksgrenze unserer Mandanten sich um etwa 40 % verringert. Zudem soll das Gebäude des ALDI- Marktes um 90 Grad gedreht errichtet werden mit der Folge, dass die Parkplatzbereiche östlich des Gebäudes geplant und damit grenznah zum Grundstück unserer Mandanten verortet sind. Darüber hinaus ist die zum Grundstück unserer Mandanten ausgerichtete grenznahe Errichtung der im Dauerbetrieb (24 Std./Tag bei 7 Tagen/Woche) arbeitenden und in erheblichem Umfang Lärm emittierenden Kühlanlage

sowie des ebenfalls lärmintensiven Schneckenverdichters geplant. Dies führt auf dem Grundstück unserer Mandanten zu einer Erhöhung der Lärmemissionen und in der Folge zu einer erheblichen Verminderung des Immobilienwertes; die Lärmemissionen wirken auf die zum Aldi-Markt hin ausgerichtete Terrasse und die darüber gelegenen Schlafräume unserer Mandantschaft ein. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass gerade im Frühjahr und im Sommer die Fenster der Schlafzimmer in der Nacht nicht geschlossen sind und im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung die heranrückende Bebauung auf die bei den angrenzenden Wohngrundstücken vorzufindenden Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen hat. Wir erlauben uns insoweit auch den Hinweis, dass es zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohnhäuser nicht etwa planungsrechtlich geboten oder sogar verpflichtend war, in die zum Aldi-Markt ausgerichteten Schlafräume Lüfter einzubauen, die eine ausreichende Luftzufuhr bei geschlossenen Fenstern garantiert.

Vorgenannte Gesichtspunkte haben - soweit erkennbar - bislang in der Abwägung zur Änderung des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung gefunden.

Der Planung ist weiter zu entnehmen, dass der Neubau gegenüber dem Bestandsbau etwa 3m weiter nach Westen versetzt errichtet werden soll. Dies führt zwingend zu einer erheblichen zusätzlichen Verschattung des Grundstücks unserer Mandanten. Wir können bislang nicht erkennen, dass die durch den geplanten Neubau zu erwartende Verschattungsproblematik auf den angrenzenden Wohngrundstücken in der anzustellenden Abwägung eingestellt worden ist. Für unsere Mandanten ist die auf der Grundlage der aktuellen Planung zu erwartende zusätzliche Verschattung des Grundstücks nicht akzeptabel.

2. Im Rahmen der von der Gemeinde Ascheberg vorzunehmenden Abwägung ist das Ingenieurbüro Wenker & Gesing mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt worden, die unter dem 29.06.2017 erstellt worden ist. Der Untersuchung ist zu entnehmen, dass für die Grundstücke Portenkamp 4 und Lüdinghauser Straße 12 der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert für die zulässige Belastung tagsüber und für das Grundstück unserer Mandantschaft, Portenkamp ■, den Immissionsrichtwert für die zulässige Belastung in der Nacht erreicht. Tatsächlich jedoch wird die festzustellende Gesamtbelastung die Emissionsrichtwerte übersteigen, da die zur Ermittlung der Gesamtbelastung zugrunde gelegten Ausgangswerte zum Teil fehlerhaft gewählt worden sind.

a. Schneckenverdichter

In dem Gutachten des Ingenieurbüros heißt es zu den Lärmwerten des Schneckenverdichters:

„Für den Betrieb dieses Verdichters wird auf Grundlage eigener Schallpegelmessungen an vergleichbaren Geräten folgender Schalleistungspegel in Ansatz gebracht: LWA =80dB (A).“

Es ist bereits nicht nachvollziehbar, wann und in welcher Umgebungssituation mit welchem Gerät und an welchem Gerät durch das Ingenieurbüro entsprechende Schallpegelmessungen durchgeführt worden sind. Allerdings geht etwa der TÜV Nord im Rahmen eines Gutachtens zu Geräuschemissionen und -immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm im Bebauungsplangebiet Nr. 82 „Robert-Koch-Straße“ in Kavelaer für einen Schneckenverdichter von einem Schalleistungspegel von 85 dB(A) aus (Seite 33 des Gutachtens). Eine Kopie der Seite 1 und der Seite 33 des Gutachtens ist diesem Schreiben als

beigefügt. Wenn also zutreffend von einem Schalleistungspegel von 85 dB(A) auszugehen ist, führt allein dies zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

b. Vorbelastung

Im Rahmen der „Emissionsdatenvorbelastung“ (Seite 24 des Gutachtens) ist die Modellierung der relevanten Geräuschquellen des geplanten Combi-Marktes auf der Basis des Vorabzugs des Emissionsschutz-Gutachtens „schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung“ der Uppenkamp & Partner GmbH erfolgt. Nach Durchsicht des Gutachtens des Ingenieurbüros Uppenkamp & Partner bestehen bereits Zweifel daran, dass dort in allen relevanten Bereichen die zutreffenden Grundlagen Ausgangspunkt der Berechnung gewesen sind. Die Zweifel ergeben sich insbesondere aus der Verwendung der Abbildung 2 auf Seite 41 des Gutachtens. Dort ist der neu zu errichtende ALDI-Markt auf dem Grundstück so positioniert, dass er gegenüber dem vorhandenen ALDI-Markt einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze unserer Mandantschaft aufweist. Wenn also das Ingenieurbüro Uppenkamp & Partner bei seinen Berechnungen diesen größeren Abstand zugrunde gelegt hat, der neu zu errichtende ALDI-Markt allerdings gegenüber dem Bestandsbau tatsächlich näher an die Grenze des Grundstücks unserer Mandanten heranrückt, sind die von dem Ingenieurbüro Uppenkamp & Partner ermittelten Werte notwendigerweise falsch.

c. Kundenfrequenz

Das Ingenieurbüro Wenker & Gesing greift im Rahmen der durchgeführten Untersuchung umfassend auf die Grundlagen der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die darin wiedergegebenen Kenndaten zurück; lediglich im Hinblick auf die zu erwartende Kundenfrequenz greift es auf diese Kenndaten nicht zurück, weil es meint, dass bereits belastbare Zahlen zur zu erwartenden Kundenfrequenz vorliegen, die der „Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters“ der IGS (betreffend den Combi-Markt) zu entnehmen sind. Tatsächlich sind der Verkehrsuntersuchung der IGS allerdings keine insoweit belastbaren Zahlen zu entnehmen, da die IGS in diesem Punkt mit Unterstellungen und nicht mit empirisch ermittelten Daten rechnet. Wir erlauben uns insoweit aus der Seite 4 des Gutachtens der IGS zu Punkt 3.2 „Verkehrsaufkommen“ wie folgt zu zitieren:

"Bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens von Einzelhandelseinrichtungen werden mittlere spezifische Aufkommenswerte in Ansatz gebracht; mit denen abhängig von der Verkaufsfläche das resultierende Verkehrsaufkommen abgeschätzt wird."

(Unterstreichung durch den Unterzeichner)

Richtigerweise und insoweit konsequent hätte das Ingenieurbüro Wenker & Gesing mit den sich aus der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ergebenden Werten der Tabelle 33 rechnen müssen, was zu einem deutlich höheren Wert bei der zu berücksichtigenden Lärmbelastung führt. Die in der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie dokumentierten Werte sind im Gegensatz zu den Schätzwerten, die von IGS zugrunde gelegt worden sind, empirisch ermittelt worden.

In diesem Zusammenhang ist auch die Feststellung des Ingenieurbüros Wenker & Gesing

„aufgrund des Flächenzuwachses ist es zwar tendenziell mit einem im Vergleich zur bestehenden Situation erhöhten Kundenaufkommen zu rechnen, jedoch erfolgt die Kundenzunahme in der Regel nicht proportional, sondern degressiv zur Flächenzunahme [.]“

falsch. Im Rahmen dieser Unterstellung wird nicht berücksichtigt, dass ein wenig attraktives Bestandsgebäude durch ein neues, architektonisch ansprechendes Gebäude mit attraktiver

Inneneinrichtung ersetzt werden soll, was als Investment auch betriebswirtschaftlich zu einem mindestens proportionalen Anstieg des Umsatzes und Gewinns führen muss, so dass auch eine mindestens proportionale Zunahme der Kundenzahlen unterstellt werden kann und muss. Diese Annahme wird bestätigt durch die Feststellung der IGS auf Seite 4 des Gutachtens. Dort heißt es:

„Analog erfolgen die Berechnungen des Verkehrsaufkommens für den ALDI-Markt und die vorgelagerten Shops (Backshop und Blumenshop) zum Vollsortimenter; die aufgrund der Mall an Attraktivität gewinnen.“

(Unterstreichung durch den Unterzeichner)

d. Kühleinheiten

Hinsichtlich der im Dauerbetrieb (24 Std./Tag bei 7 Tagen/Woche) arbeitenden Kühlanlage erlauben wir uns den Hinweis, dass in Datteln vor kurzem ein neuer Aldi Markt errichtet worden ist und die dort installierten drei Kühleinheiten des Herstellers Daikin (Modell LRYEQ16AY1) gemäß Herstellerdatenblatt pro Kühleinheit einen Schalldruckpegel von 42 db(A) in einem Abstand von 10m erzeugen. In den Installationsvorschriften für diesen Anlagentyp heißt es hinsichtlich der „Auswahl des Standortes“:

„Wählen Sie den Standort für die Kühleinheit so aus, dass weder die ausgeblasene Luft nach das Betriebsgeräusch der Einheit zu Belästigungen führt“.

Dementsprechend sind in Datteln die Kühleinheiten nicht an die Grenze zu einem benachbarten privaten Grundstück geplant und errichtet worden.

Vollständig unberücksichtigt geblieben ist bislang, dass die Kühleinheiten Gerüche emittieren, die nach dem derzeitigen Stand der Planung notwendigerweise auf das Grundstück unserer Mandanten einwirken. Angesichts der Größe des geplanten Aldi-Marktes ist bereits davon auszugehen, dass die von den Kühleinheiten ausgehenden und auf das Grundstück unserer Mandanten einwirkenden Geruchsemissionen das zulässige Maß übersteigen werden. Auch deshalb ist für unsere Mandanten eine zum Grundstück unserer Mandanten grenznahe Errichtung der Kühlanlage nicht akzeptabel.

3. Nicht angemessen berücksichtigt im Rahmen der Aufstellung des beabsichtigten Bebauungsplanes ist die geplante Installation der Kühleinheit des ALDI-Marktes (Integralanlage im Dauerbetrieb) als Hauptlärmquelle direkt an der Grundstücksgrenze zum Grundstück unserer Mandanten (Portenkamp ■) und in unmittelbarer Nähe zu deren Terrasse und den Schlafräumen. Der durch diese Kühleinheit über 24 Stunden am Tag verursachte Lärm ist für unsere Mandanten nicht akzeptabel. Hier ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Vorsorge zu treffen, dass von der Kühleinheit **keine** unsere Mandanten belästigenden Lärmemissionen ausgehen. Dies kann etwa dadurch sichergestellt werden, dass die Kühleinheit an anderer Stelle auf oder an der Immobilie zu errichten ist. Entsprechendes gilt auch für den geplanten Schneckenverdichter.

Die vorstehenden Erwägungen sind schon deshalb zwingend zu berücksichtigen, weil die Errichtung vorgenannter Anlagen derzeit in Richtung auf das angrenzende reine Wohngebiet vorgesehen ist, wohingegen in östlicher Ausrichtung zukünftig ein Mischgebiet angrenzt, bei dem lediglich um 5 dB (A) höhere Emissionsrichtwerte zu berücksichtigen sind und das dementsprechend gegenüber dem reinen Wohngebiet, in dem sich das Grundstück unserer Mandantschaft befindet, geringeren Schutz vor Lärmemissionen in Anspruch nehmen kann; auch eine Verortung der Anlagen zur südlichen Grundstücksgrenze hin wäre möglich und dementsprechend gegenüber der aktuellen Planung vorzugswürdig, da auf der gegenüberliegenden Seite der Lüdinghauser Straße keine schutzwürdigen Belange zu berücksichtigen sind.

4. Abschließend betonen wir für unsere Mandanten ausdrücklich, dass diese keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Neubau des ALDI-Marktes haben, allerdings Wert darauf legen, dass ihre abwägungserheblichen Interessen im Rahmen der vorzunehmenden Abwägung und in der Folge auch in der Planung Berücksichtigung finden. Deshalb ist es explizit Ziel dieser Stellungnahme, spätere gerichtliche Aufarbeitungen zur Wirksamkeit des Bebauungsplans und/oder einer zu erteilenden Baugenehmigung zu vermeiden.

Eheleute [REDACTED] und [REDACTED], Portenkamp [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 22.03.2018

Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ascheberg für den Bereich „Lüdinghauser Straße/ Sandstraße“, Ascheberg

Bedenken und Anregungen

Wir sehen eine massive Verletzung unserer Nachbarschaftsrechte als Eigentümer gegeben, wenn der Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan wie aktuell ausgelegt, umgesetzt würde.

Aus den Schalltechnischen Gutachten und dem Immissionsgutachten gehen hervor, dass erwartet wird, dass tagsüber der verursachte Immissionsbeitrag an die Maximumgrenze von 55 db herangeht und damit relevant ist.

Wir rechnen mit einer Überschreitung der maximalen Schallwerte.

In der Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung von Wenker & Gesing steht eindeutig, dass „an den Immissionsorten IO-O3 bis IO-Q6 und IO-09 bis IO-11“ [und hier fehlt das Haus Portenkamp [REDACTED] = IO-07] „der verursachte Immissionsbeitrag im Tageszeitraum...als nicht relevant anzusehen ist“. Ferner: „Vergleichbares gilt bezogen auf den Nachtzeitraum für die Immissionsorte IO-O1 bis IO-03 und IO-O6 bis IO-12b“. Das heißt im Umkehrschluss, dass die Immissionsbelastung für unser Haus tagsüber durchaus als relevant einzustufen ist.

Das Immissionsgutachten geht für unser Grundstück davon aus, dass tagsüber die Immissionsgrenze von max. 55 db für das Haus eingehalten wird. Für unseren Garten werden uns bis zu 60 db zugemutet.

Für uns als Laien ist nicht erkennbar, ob das Gutachten auch die Vorbelastungen an Lärm mit berücksichtigt oder ob der noch dazuzurechnen ist. Aussagen auf S. 13 des Immissionsgutachtens lassen erkennen, dass nicht die Gesamtbelastung ermittelt wurde.

Um diese Immissionswerte überhaupt erst erreichen zu können, soll eine 2 m hohe Lärmschutzwand auf unserer Grundstücksgrenze errichtet werden.

Für uns ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand direkt auf der Grundstücksgrenze nicht hinnehmbar denn wir erwarten

- dass der Schall sich die niedrigste Höhe sucht, um zu entweichen. Das wäre bei einer Höhe von 2 m die Lärmschutzwand im Norden zu uns, da die anderen Seiten vom höheren Aldigebäude im Westen bzw. einer 3 m hohen Lärmschutzwand im Osten gebildet werden.
- eine Vermüllung unseres Gartens durch eine Müllentsorgung über die Mauer
- eine Verletzung der Baumwurzeln unserer Gartenbäume, die sich in den 13 Jahren auch auf den anliegenden Grünstreifen ausgeweitet haben

Für uns als Eigentümer eines als ein „Filetstück“ in Ascheberg für einen erhöhten m²- Preis angebotenen Grundstück ist nicht zu akzeptieren, dass 7 Parkbuchten direkt nach der Lärmschutzwand an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen. Als Privatperson waren uns nicht mehr als 9 m für eine Garage gestattet, die Gesamtlänge der Parkbuchten dürfte zwischen 14 und 18 m liegen.

Wir fordern den Bauverzicht dieser letzten 7 nebeneinander liegenden Parkbuchten und der einen schräg verlaufenden Parkbucht.

Zusammengefasst fordern wir als Eigentümer des Grundstücks Portenkamp ■■■:

- Eine Lärmschutzwand in **Höhe von 3 m** hat die bisherigen Baugrenzen und Abstände einzuhalten, also: der bisherige Grünstreifen ist in seiner vollen Länge und Breite zu erhalten.
- Diese ist auf Kosten von Aldi mit Kletterpflanzen unserer Wahl auf unserer Gartenseite zu begrünen.
- Durch den Verzicht auf die letzten Parkbuchten, ein Zurücksetzen der Lärmschutzwand und den Erhalt des Grünstreifens als Schallschlucker könnte es realistischer sein, dass die Immissionswerte tagsüber eingehalten werden.

Wir möchten gerne ohne Konflikte mit Aldi in unserer Nachbarschaft leben, sehen aber den Wert unseres Grundstücks durch die laut Immissionsgutachten ausgereizten Schutzwerte sowie den vorgesehenen Maßnahmen gemindert und in unserer Lebensqualität tagsüber im Garten und in den Schlafräumen angegriffen.

Wir werden den Prozess weiterhin aufmerksam verfolgen und uns ggf. anwaltliche Unterstützung im Normenkontrollverfahren einholen.

Zusammenschließung von Familie ■■■■■, Portenkamp ■■■, 59387 Ascheberg sowie ■■■■■, Portenkamp ■■■, 59387 Ascheberg und Familie ■■■■■, Portenkamp ■■■, 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 02.04.2018

Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes A1 „Ortskern West-Neu“ und der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ascheberg

Familie ■■■■■, Portenkamp ■■■, 59387 Ascheberg

Familie ■■■■■, Portenkamp ■■■, 59387 Ascheberg

Familie ■■■■■, Portenkamp ■■■, 59387 Ascheberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 26.02.2018 bezüglich der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes A1 und der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ascheberg möchten wir uns, Familie ■■■■■, Familie ■■■■■ und Familie ■■■■■ gemeinsam wie folgt äußern, um auf weitere Planungen Einfluss zu nehmen.

1. Einhaltung der Baugrenzen:

In den Jahren ab 2001 sind die Grundstücke seitens der Gemeinde als „Filetstücke“ angepriesen und zu einem deutlich höheren Preis im Vergleich zu allen übrigen Grundstücken im Gemeindegebiet verkauft worden.

Vorgesehen ist nun eine Verschiebung der Baugrenzen des Aldi Marktes gegenüber dem Bebauungsplan Portenkamp aus dem Jahre 2001 in nördlicher und östlicher Richtung. Darüber hinaus soll nun ein Dach mit bis zu 7 m Höhe zulässig werden und die ursprünglich vorgeschriebene Firstrichtung entfallen. Diese Planung würde zu einer Beschattung der Grundstücke Portenkamp 13/14 führen.

Dieses ist für uns nicht hinnehmbar.

Gemäß Schreiben von Dr. Austrup vom 29.03.2018 für Familie [REDACTED] (vgl. Punkt 1), gehen wir von einer deutlichen Bodenwertminderung der Grundstücke aus.

Ferner ist eine Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze zu Portenkamp 14 und 17 geplant, für deren Standfestigkeit ein Fundament eingeplant werden müsste, das auf der Seite auf den Privatgrundstücken liegen müsste. Auch dies ist für uns nicht hinnehmbar.

Der Grünstreifen an sich sowie der ursprüngliche Abstand von 8m (3m Grenzabstand + 5m Grünstreifen) darf nicht verändert und muss zwingend eingehalten werden. Unter diesen Voraussetzungen hatten wir die Grundstücke gekauft und waren bereit, den vorgesehenen Grundstückspreis zu zahlen.

2. Einhaltung der Geräuschemissionen:

Als direkte Nachbarn zum Aldimarkt sind wir besonders bezüglich des auftretenden Lärms betroffen, insbesondere tagsüber durch den Lärm vom Parkplatz (Portenkamp [REDACTED] und [REDACTED]) und nachts durch die geplante Installation von Kühleinheiten bzw. einer Integralanlage im Dauerbetrieb als Hauptlärmquelle direkt an die Grundstücksgrenze Portenkamp 13, sowie in unmittelbarer Nähe zu den Terrassen und den Schlafräumen aller drei Grundstücke.

Die berechneten Geräuschemissionen für den Tag- und Nachtzeitraum liegen gemäß, Immissionschutz-Gutachten“ und der „Schalltechnische Untersuchung“ zum Teil sehr dicht an den Immissionsrichtwerten für die zulässigen Belastungen. Gemäß Schreiben von Dr. Austrup vom 29.03.2018 für Familie [REDACTED] / [REDACTED] beziehen wir uns auf den Punkt 2:

„Tatsächlich jedoch wird die festzustellende Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte übersteigen, da die Ermittlung der Gesamtbelastung zugrunde gelegten Ausgangswerte zum Teil fehlerhaft gewählt worden ist.“

Zusammenfassend fordern wir somit als Eigentümer der Grundstücke Portenkamp [REDACTED], Portenkamp [REDACTED] und Portenkamp [REDACTED]:

- 1. Keine** Veränderung der Baugrenzen
- zwingend zu berücksichtigen, dass alle lärm- und geruchsverursachenden Geräte **nicht an oder in Richtung unserer Grundstücke** zu platzieren sind, sondern z.B. auf die Seite zur Lüdinghauser Straße, wo diese keine Anlieger stören können. Dazu gehören:
 - Kühl- und Integralanlagen
 - Dachlüftungssysteme
 - Schneckenverdichter
 - Etc.
- Erhalt des **vollständigen** Grünstreifens
- Die Erhöhung der **Lärmschutzwand auf 3 m** (vgl. Schreiben Familie [REDACTED] v. 22.03.2018), welche mit ihrem **Fundament** vollständig auf dem Aldigrundstück platziert wird

5. einen **Zaun** zwischen Mauer und Aldimarkt zu errichten, um einen freien Zutritt vom Parkplatz zum Grünstreifen zu verhindern.

Wir hoffen, mit diesen Beschwerden über die Verletzung unserer Nachbarschaftsrechte und Anregungen zur Umsetzung eines geänderten Planverfahrens von rechtlichen Maßnahmen absehen zu können.

Herr [REDACTED], Rohlmanns Weide 4, 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 17.07.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einwendungen gegen die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich Lüdinghauser Straße-Sandstraße sowie insbesondere auch die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplanes A1 "Ortskern West neu".

Zur Begründung:

Ich bin Eigentümer einer süd-westlich des Plangebietes befindlichen Fläche mit der Anschrift Rohlmanns Weide 4. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der für diesen Bereich bislang Wohnbebauung vorsieht. Mit der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans sollen unter anderem die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass nord-östlich meiner Eigentumsfläche ein großflächiger Verbrauchermarkt mit einem Vollsortiment angesiedelt werden soll. Die Planfläche beträgt 7.720 m² die Verkehrsfläche ist mit 1.750 m² ausgewiesen. Zudem soll auf der verbrauchermarktangrenzenden, nord-östlich meiner Eigentumsfläche verlaufenden, jetzigen Grünfläche ein großflächiges Parkplatzgelände mit 90 Parkplätze entstehen. Die Ein- und Ausfahrt zu dieser Parkplatzfläche soll von der Lüdinghauser Straße erfolgen. Direkt gegenüber befindet sich bereits die Ein- bzw. Ausfahrt zum Discounter Aldi.

Ich halte die 75. Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans A1, "Ortskern West neu" an dieser Stelle für nicht rechtmäßig. Insbesondere durch die Art der Nutzung, Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit Vollsortiment sowie der angrenzenden sehr großen Parkfläche, fühle ich mich in meinen Interessen verletzt. Ich wohne seit 1998 in einem Bereich der bis jetzt als sogenannter "Allgemeiner Wohnbereich" ausgewiesen ist und in dem eine solch intensive Nutzung nicht erlaubt und nicht vorgesehen ist. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht halte ich die Verdichtung der Fläche durch einen Verbrauchermarkt mit Vollsortiment an dieser Stelle für nicht zulässig. Bereits heute wird mein Grundstück durch die Zufahrt zum Aldi Parkplatz immissionsrechtlich belastet. Hinzukommen soll jetzt noch eine weitere Parkfläche für bis zu 90 Fahrzeuge sowie die Durchfahrt für Anlieferfahrzeuge.

Eine solche Verkehrsbelastung in unmittelbarer Nähe zu den anliegenden Grundstücken ist m.E. planungsrechtlich unzulässig. Die Anlieger befürchten erhebliche Abgasbelastung, Feinstaub und zusätzlichen Lärm durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie durch das Beladen der Fahrzeuge. Eine derartige Planung verstößt insbesondere gegen das Planungsgebot des § 50 BImSchG.

Aus vorgenannten Gründen halte ich die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit Vollsortiment an dem geplanten Standort für nicht zulässig.

Herr [REDACTED], Rohlmanns Weide [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 31.03.2018

75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich „Lüdinghauser Straße/ Sandstraße“, Ascheberg

4. Änderung des Bebauungsplans A1 „Ortskern West- Neu“, Ascheberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir **Einwendungen**

gegen die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich Lüdinghauser Straße-Sandstraße sowie die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplanes A1 „Ortskern West - Neu“.

Wir sind Eigentümer eines süd-westlich des Plangebietes befindlichen bebauten Grundstückes mit der Anschrift Rohlmanns Weide [REDACTED]. Unser Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der für diesen Bereich eine „Allgemeine Wohnbebauung“ vorsieht. Dieses gesamte Wohngebiet wird zurzeit durch eine Grünfläche mit zusätzlich bepflanztem Wall schalltechnisch vom Verkehr der Lüdinghauser Straße sowie des Betriebs des nördlich direkt an der Straße angrenzenden Aldi-Marktes wenigstens einigermaßen geschützt.

Mit der vorgesehenen 75. Änderung des Flächennutzungsplans und der 4. Änderung des Bebauungsplans A1 Ortskern West - Neu sollen unter anderem die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass östlich unserer Eigentumsfläche ein sehr großflächiger Verbrauchermarkt mit Vollsortiment angesiedelt werden soll. Auf der verbrauchermarktangrenzenden, nordöstlich unserer Eigentumsfläche verlaufenden, jetzigen Grünfläche ist ein großflächiges Parkplatzgelände mit ca. 80 Parkplätze vorgesehen, wobei zudem die Entfernung des bepflanzten Walls in großen Teilen angedacht ist. Außerdem sind eine nicht unerhebliche Vergrößerung des bestehenden Aldi-Marktes sowie eine Neuausrichtung auf dessen Bestandsgrundstück vorgesehen. Wie schon der Aldi-Markt soll zudem der angedachte Combi-Markt verkehrstechnisch vorrangig über die ohnehin schon stark frequentierte Lüdinghauser Straße erschlossen werden.

Bislang war der südliche Teil des von der 75. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Teils, der für den Combimarkt bereitgestellt werden soll, als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen. In unserem eigenen Bebauungsplanbereich ist an dieser Stelle (Rohlmanns Weide) ausschließlich allgemeines Wohnen zulässig. Durch die Schaffung eines Sondergebietes Einzelhandel und Emissionen direkt an den nachbarlichen Grundstücksgrenzen unseres Bebauungsplanbereiches wird der Gebietscharakter aller im Grenzbereich bzw. nahem Grenzbereich befindenden Grundstücke massiv verändert.

Auch ist das Heranrücken einer Einzelhandelsnutzung ohne Abstand zu Grundstücke mit Allgemeiner Wohnbebauung mit dem Trennungsgrundsatz, wonach störende Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass eine Beeinträchtigung nicht stattfinden kann, unzulässig.

Hinzu kommt, dass die nunmehr im Wege der 75. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Nutzung, nämlich die Errichtung eines Vollsortiments Einzelhandel, nach dem Zentralörtlichen Prinzip, das der Landesplanung zu Grunde liegt, in kleineren Orten - wie der Gemeinde Ascheberg - unter Aspekten der Landesplanung nicht zulässig ist. Die Versorgung mit einem derartigen Sortiment hat in größeren Städten - wie Lüdinghausen oder Münster - zu erfolgen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans beschwert uns massiv hinsichtlich Immissionsschutzaspekte.

Bereits heute kann an normalen Werktagen zur normalen Betriebszeit eine grenzwertige Lärmbelastung durch die Lüdinghauser Straße sowie den Aldi- Markt und benachbarter Flächen festgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Lärmgrenzwerte an unseren Wohnbereichen zukünftig bei Erweiterung der Einkaufsfläche von Aldi sowie die Errichtung eines benachbarten Combi-Marktes mit Parkfläche mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich überschritten werden. Gleichzeitig soll der einzige bestehende Lärmschutz, nämlich der hoch bewachsene Grenzwall nördlich unseres Baugebietes eben nicht verstärkt, sondern in weiten Teilen vollständig entfernt werden.

Durch diese Veränderung wird unser Grundstück nordöstlich trichterförmig zur Immissionsquelle hin geöffnet. Dadurch wird sich die Lärmsituation auf unserem Grundstück noch einmal deutlich verschlechtern. Und dieses selbst ohne die geplante Nutzungsänderung der jetzigen Grünfläche in eine Sonderbaufläche sowie Vergrößerung der Sonderbaufläche im Bereich Aldi-Markt.

Ein, wie schon im Immissionsschutz-Gutachten selbst genannter, unerlaubt überschrittener Wert im Bereich der Baugrenze eines noch unbebauten, aber bauwürdigen Grundstückes zeigt ja genau diesen Immissionstrichter.

Zudem wird durch die geplante Situation - Neuer Aldi-Markt in 90° gedrehter Version - mit seiner langen östlichen Außenwand und den geplanten Schallschutzwänden entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen die dort auf dieser eingefangenen Parkfläche entstehenden Schallimmissionen hauptsächlich in Richtung unseres Wohngebietes schicken. Damit wird sich die Lärmsituation auf unserem Grundstück nochmals deutlich verschlechtern.

Da, wie schon gesagt, mit der geplanten Nutzungsänderung - Erweiterung des Aldi- Marktes und die Errichtung des Combimarktes mit Parkfläche - sich die immissionsschutzrechtliche Situation nicht verbessern wird, gehen wir davon aus, dass sowohl das Verkehrslärmgutachten als auch das Immissionsschutzgutachten für die Erweiterung des Aldi-Marktes deutlich zu knapp berechnet sind.

Zum Schutz unseres Grundstücks sowie allgemein unseres Wohngebietes mit Allgemeiner Wohnbebauung fordern wir die Beibehaltung des Walls und dessen Erhöhung auf eine wirkungsvolle Höhe. Alternativ kann statt des Walls eine entsprechend hohe Lärmschutzwand errichtet werden, die unser Eigentum vollständig abschirmt.

Die Annahmen zu den ausreichenden Parkplätzen beim Aldi-Markt und für den geplanten Combimarkt werden ausdrücklich in Abrede gestellt. Soweit die Gutachten davon ausgehen, die Menschen würden ihren Wagen auf dem Combimarkt-Parkplatz stehen lassen, um dann auch bei Aldi einzukaufen, sodass bei Aldi die Zahl der Parkplätze reduziert werden könne, liegt neben der Sache. Eine solche Annahme mag zutreffen, wenn die Geschäfte unmittelbar nebeneinander liegen und über einen einheitlichen Parkplatz verfügen. Die Annahme trägt dann nicht, wenn die Verbraucher einen Straßenwechsel vornehmen müssen. Hier zeigt die Erfahrung, dass der Verbraucher das Auto um parken wird. Im Hinblick auf die Parkplätze wird auch beanstandet, dass zum jetzigen Zeitpunkt zugunsten von Aldi deutlich weniger Parkplätze genehmigt, als tatsächlich errichtet sind. Dies zeigt bereits den deutlichen Bedarf an Parkplätzen. Wenn der Aldi-Markt durch die Erweiterung noch verbraucherfreundlicher gestaltet werden soll, steht nicht zu erwarten, dass die Zahl der Kunden dann sinkt. Die vorliegenden Planungen weisen aber erheblich weniger Parkplätze vor dem Aldi aus als die 90, die derzeit vorhanden sind.

Das Lärmgutachten für die Firma Aldi weist erhebliche Mängel auf. Im Bereich der Lkw-Einfahrt wird unzureichend berücksichtigt, dass diese Einfahrt auch von PKWs benutzt werden wird, die von Westen aus der Lüdinghauser Straße kommen. Die Frequentierung durch PKWs ist in keiner Form ausreichend dargestellt. Die Annahme, ein PKW fahre an der

ersten möglichen Einfahrt zunächst vorbei, um die zweite Einfahrt zum Parkplatz zu benutzen, trägt nicht. Im Übrigen sei hier zu erwähnen, dass bei dieser angedachten Gebäude- Neuerrichtung bei Versorgungsanlieferung mittels Großfahrzeuge nur eine schwer durchzuführende und zeitraubende, rückwärts gerichtete Anfahrt möglich ist. Ich gebe zu Bedenken, dass bei z.B. gleichzeitig notwendigem Feuerwehreinsatz auf der Lüdinghauser Straße vom neuen Feuerwehrstandort in Richtung Gemeindezentrum es zu erheblichen Verzögerungen kommen kann. Diese mögliche Gefahrensituation für Leib und Leben sollte weder ein Planungsbüro, noch die Gemeindeverwaltung verantworten.

Es wird gerügt, dass der verkehrsbezogene Lärm und der Lärm, der durch die Ansiedlung des Combimarktes mit Parkfläche entsteht, nicht in einem gemeinsamen Gutachten dargestellt und berechnet worden sind. Die Gutachten in der vorliegenden Form sind unzulässig.

Nachdrücklich rügen wir auch die Wertminderung unseres Grundstücks. Wir haben dies als Fläche mit allgemeiner Wohnbebauung erworben und dort in ein stadtnah gelegenes Einfamilienhaus investiert. Durch das massive Heranrücken von Einzelhandel an unsere Eigentumsfläche und die Ausschöpfung der Lärmgrenzwerte mindert sich der Wert unserer Immobilie beträchtlich.

Aus den vorgenannten Gründen meinen wir, dass sowohl die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich „Lüdinghauser Straße/Sandstraße“, Ascheberg als auch die 4. Änderung des Bebauungsplans A 1 „Ortskern West - Neu“, Ascheberg zwingend zu überarbeiten sind und in dieser Form nicht beschlossen werden können.

Eheleute [REDACTED] und [REDACTED], Portenkamp [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 31.03.2018

75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich „Lüdinghauser Straße/Sandstraße“, Ascheberg

4. Änderung des Bebauungsplans A1 „Ortskern West — Neu“, Ascheberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir **Einwendungen**

gegen die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich Lüdinghauser Straße-Sandstraße sowie die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplanes A1 ‚Ortskern West - Neu‘.

Wir sind Eigentümer eines wesentlich des Plangebietes befindlichen bebauten Grundstückes mit der Anschrift Portenkamp [REDACTED]. Unser Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der für diesen Bereich eine "Allgemeine Wohnbebauung" vorsieht.

Mit der vorgegebenen 75. Änderung des Flächennutzungsplans und der 4. Änderung des Bebauungsplanes A1 Ortskern West- Neu sollen unter anderem die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der östlich unserer Eigentumsfläche angesiedelte Aldi- Markt abgebrochen und mit einer deutlich größeren Verkaufsfläche mit zudem neuer Anordnung wieder neu errichtet werden kann. Direkt auf der anderen Seite, der an unserem Grundstück angrenzenden Lüdinghauser Straße ist eine Grünfläche die einem großflächigen Parkplatzgelände mit ca. 80 Parkplätze sowie einem sehr großflächigen Verbrauchermarkt mit Vollsortiment weichen soll. Wie schon der Aldi-Markt soll zudem der

angedachte Combi-Markt verkehrstechnisch vorrangig über die ohnehin schon stark frequentierte Lüdinghauser Straße erschlossen werden.

Bislang war der südliche Teil des von der 75. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Teils, der für den Combi- Markt nebst Parkplatz bereitgestellt werden soll, als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen. Im angrenzenden Bebauungsplanbereich (Rohlmanns Weide) ist ausschließlich allgemeines Wohnen zulässig. Durch die Schaffung eines Sondergebietes Einzelhandel und Emissionen direkt an diesem Baugebiet wird der Gebietscharakter aller im Grenzbereich bzw. nahem Grenzbereich befindenden Grundstücke massiv verändert.

Auch ist das Heranrücken einer Einzelhandelsnutzung ohne Abstand zu Grundstücke mit Allgemeiner Wohnbebauung mit dem Trennungssatz, wonach störende Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass eine Beeinträchtigung nicht stattfinden kann, unzulässig.

Hinzu kommt, dass die nunmehr im Wege der 75. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Nutzung, nämlich die Errichtung eines Vollsortiments Einzelhandel, nach dem Zentralörtlichen Prinzip, das der Landesplanung zu Grunde liegt, in kleineren Orten - wie der Gemeinde Ascheberg - unter Aspekten der Landesplanung nicht zulässig ist. Die Versorgung mit einem derartigen Sortiment hat in größeren Städten - wie Lüdinghausen oder Münster- zu erfolgen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans beschwert uns massiv hinsichtlich Immissionsschutzaspekten. Bereits heute kann an normalen Werktagen zur normalen Betriebszeit eine grenzwertige Lärmbelästigung durch die Lüdinghauser Straße sowie den Aldi-Markt und benachbarter Flächen festgestellt werden. Dies bedeutet, dass die Lärmgrenzwerte an unseren Wohnbereichen zukünftig bei Erweiterung der Einkaufsfläche von Aldi sowie die Errichtung eines benachbarten Combi-Marktes mit Parkfläche mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich überschritten werden. Verstärkt wird diese Situation für uns zusätzlich durch die Verlegung des Anlieferungskorridors. Durch diese gesamte Veränderung wird sich die Lärmsituation auf unserem Grundstück noch einmal deutlich verschlechtern.

Da, wie schon gesagt, mit der geplanten Nutzungsänderung- Erweiterung des Aldi- Marktes und die Errichtung des Combimarktes mit der Parkfläche sich die immissionsschutzrechtliche Situation nicht verbessern wird, gehen wir davon aus, dass sowohl das Verkehrslärmgutachten als auch das Immissionsschutzgutachten für die Erweiterung des Aldi-Marktes deutlich zu knapp berechnet sind.

Die Annahmen zu den ausreichenden Parkplätzen beim Aldi- Markt und für den geplanten Combimarkt werden ausdrücklich in Abrede gestellt. Soweit die Gutachten davon ausgehen, die Menschen würden ihren Wagen auf dem Combimarkt-Parkplatz stehen lassen, um dann auch bei Aldi einzukaufen, sodass bei Aldi die Zahl der Parkplätze reduziert werden könne, liegt neben der Sache. Eine solche Annahme mag zutreffen, wenn die Geschäfte unmittelbar nebeneinander liegen und über einen einheitlichen Parkplatz verfügen. Die Annahme trägt dann nicht, wenn die Verbraucher einen Straßenwechsel vornehmen müssen, Hier zeigt die Erfahrung, dass der Verbraucher das Auto um parken wird.

In Hinblick auf die Parkplätze wird auch beanstandet, dass zum jetzigen Zeitpunkt zugunsten von Aldi deutlich weniger Parkplätze genehmigt, als tatsächlich errichtet sind. Dies zeigt bereits den deutlichen Bedarf an Parkplätzen. Wenn der Aldi-Markt durch die Erweiterung noch verbraucherfreundlicher gestaltet werden soll, steht nicht zu erwarten, dass die Zahl der Kunden dann sinkt. Die vorliegenden Planungen weisen aber erheblich weniger Parkplätze vor dem Aldi aus als die 90, die derzeit vorhanden sind.

Das Lärmgutachten für die Firma Aldi weist erhebliche Mängel auf. Im Bereich der Lkw-Einfahrt wird unzureichend berücksichtigt, dass diese Einfahrt auch von PKWs benutzt

werden wird, die von Westen aus der Lüdinghauser Straße kommen. Die Frequentierung durch PKWs ist in keiner Form ausreichend dargestellt. Die Annahme, ein PKW fahre an der ersten möglichen Einfahrt zunächst vorbei, um die zweite Einfahrt zum Parkplatz zu benutzen, trägt nicht. Im Übrigen sei hier zu erwähnen, dass bei dieser angedachten Gebäude- Neuerrichtung bei Versorgungsanlieferung mittels Großfahrzeuge nur eine schwer durchzuführende und zeitraubende, rückwärts gerichtete Anfahrt möglich ist. Ich gebe zu Bedenken, dass bei z.B. gleichzeitig notwendigem Feuerwehreinsatz auf der Lüdinghauser Straße vom neuen Feuerwehrstandort in Richtung Gemeindezentrum es zu erheblichen Verzögerungen kommen kann. Diese mögliche Gefahrensituation für Leib und Leben sollte weder ein Planungsbüro, noch die Gemeindeverwaltung verantworten.

Es wird gerügt, dass der verkehrsbezogene Lärm und der Lärm, der durch die Ansiedlung des Combimarktes mit Parkfläche entsteht, nicht in einem gemeinsamen Gutachten dargestellt und berechnet worden sind. Die Gutachten in der vorliegenden Form sind unzulässig.

Nachdrücklich rügen wir auch die Wertminderung unseres Grundstücks. Wir haben dies als Fläche mit allgemeiner Wohnbebauung erworben und dort in ein stadtnah gelegenes Einfamilienhaus investiert. Für die deutliche Vergrößerung sowie geänderte Anordnung des neu geplanten Aldi-Marktes ist eine massive Vergrößerung der Sonderfläche angrenzend an unser Wohngebiet mit allgemeiner Wohnbebauung erforderlich und angedacht. Dies sowie die Ausschöpfung der Lärmgrenzwerte vermindern den Wert unserer Immobilie beträchtlich.

Aus den vorgenannten Gründen meinen wir, dass sowohl die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich "Lüdinghauser Straße/ Sandstraße", Ascheberg als auch die 4. Änderung des Bebauungsplans A1 "Ortskern West - Neu", Ascheberg zwingend zu überarbeiten sind und in dieser Form nicht beschlossen werden können.

Eheleute [REDACTED] und [REDACTED], Rohlmanns Weide [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 13.04.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einwendungen

gegen die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich Lüdinghauser Straße-Sandstraße sowie insbesondere auch die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplanes A1 "Ortskern West neu".

Zur Begründung tragen wir Folgendes vor:

Wir sind Eigentümer einer westlich des Plangebietes befindlichen Fläche mit der Anschrift Rohlmanns Weide [REDACTED]. Unser Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der für diesen Bereich bislang Wohnbebauung vorsieht.

Mit der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans sollen unter anderem die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass östlich unserer Eigentumsfläche ein großflächiger Verbrauchermarkt mit einem Vollsortiment angesiedelt werden soll. Die Planfläche beträgt 7.720 m² die Verkehrsfläche ist mit 1.750 m² ausgewiesen. Zudem soll auf der verbrauchermarktangrenzenden, nord-östlich unserer Eigentumsfläche verlaufenden, jetzigen Grünfläche ein großflächiges Parkplatzgelände mit 90 Parkplätzen entstehen. Die Ein- und Ausfahrt zu dieser Parkplatzfläche soll von der Lüdinghauser Straße erfolgen. Direkt gegenüber befindet sich bereits die Ein- bzw. Ausfahrt zum Discounter Aldi.

Wir halten die 75. Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans A1, "Ortskern West neu" an dieser Stelle für nicht rechtmäßig. Wir fühlen uns insbesondere durch die Art der Nutzung, Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit Vollsortiment sowie der angrenzenden sehr großen Parkfläche, in unseren Interessen verletzt. Wir selbst wohnen in einem Bereich der bis jetzt als sogenannter "Allgemeiner Wohnbereich" ausgewiesen ist und in dem eine solche intensive Nutzung nicht erlaubt und eben auch nicht vorgesehen ist.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht halten wir die Verdichtung der Fläche durch einen Verbrauchermarkt mit Vollsortiment an dieser Stelle für nicht zulässig. Bereits heute wird unser Grundstück durch die Zufahrt zum Aldi Parkplatz immissionsrechtlich nicht unerheblich belastet. Hinzukommen soll jetzt noch eine weitere Parkfläche für bis zu 90 Fahrzeuge sowie die Durchfahrt für Anlieferfahrzeuge. Eine solche Verkehrsbelastung in unmittelbarer Nähe zu unserem Grundstück ist unseres Erachtens planungsrechtlich unzulässig. Wir befürchten eine nicht unerhebliche Abgasbelastung, Feinstaub und erheblichen Lärm durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie auch das Beladen der Fahrzeuge. Eine solche Planung verstößt insbesondere gegen das Planungsgebot des § 50 BImSchG.

Aus vorgenannten Gründen halten wir die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit Vollsortiment an dem geplanten Standort für nicht zulässig.

Eheleute [REDACTED] und [REDACTED], Rohlmanns Weide [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 31.03.2018

75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich „Lüdinghauser Straße/Sandstraße“, Ascheberg

4. Änderung des Bebauungsplans A1 „Ortskern West — Neu“, Ascheberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir **Einwendungen**

gegen die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich Lüdinghauser Straße-Sandstraße sowie die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplanes A1 "Ortskern West - Neu".

Wir sind Eigentümer eines süd-westlich des Plangebietes befindlichen bebauten Grundstückes mit der Anschrift Rohlmanns Weide [REDACTED]. Unser Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der für diesen Bereich eine Allgemeine Wohnbebauung vorsieht. Dieses gesamte Wohngebiet wird zurzeit durch eine Grünfläche mit zusätzlich bepflanztem Wall schalltechnisch vom Verkehr der Lüdinghauser Straße sowie des Betriebs des nördlich direkt an der Straße angrenzenden Aldi-Marktes wenigstens einigermaßen geschützt.

Mit der vorgesehenen 75. Änderung des Flächennutzungsplans und der 4. Änderung des Bebauungsplans A1 Ortskern West — Neu sollen unter anderem die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass östlich unserer Eigentumsfläche ein sehr großflächiger Verbrauchermarkt mit Vollsortiment angesiedelt werden soll. Auf der verbrauchermarktangrenzenden, nordöstlich unserer Eigentumsfläche verlaufenden, jetzigen Grünfläche ist ein großflächiges Parkplatzgelände mit ca. 80 Parkplätze vorgesehen, wobei zudem die Entfernung des bepflanzten Walls in großen Teilen angedacht ist. Außerdem ist eine nicht unerhebliche Vergrößerung des bestehenden Aldi-Marktes sowie eine Neuausrichtung auf dessen Bestandsgrundstück vorgesehen. Wie schon der Aldi-Markt soll

zudem der angedachte Combi-Markt verkehrstechnisch vorrangig über die ohnehin schon stark frequentierte Lüdinghauser Straße erschlossen werden.

Bislang war der südliche Teil des von der 75. Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Teils, der für den Combimarkt bereitgestellt werden soll, als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen. In unserem eigenen Bebauungsplanbereich ist an dieser Stelle (Rohlmanns Weide) ausschließlich allgemeines Wohnen zulässig. Durch die Schaffung eines Sondergebietes Einzelhandel und Emissionen direkt an den nachbarlichen Grundstücksgrenzen unseres Bebauungsplanbereiches wird der Gebietscharakter aller im Grenzbereich bzw. nahem Grenzbereich befindenden Grundstücke massiv verändert.

Auch ist das Heranrücken einer Einzelhandelsnutzung ohne Abstand zu Grundstücke mit Allgemeiner Wohnbebauung mit dem Trennungsgrundsatz, wonach störende Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass eine Beeinträchtigung nicht stattfinden kann, unzulässig.

Hinzu kommt, dass die nunmehr im Wege der 75. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Nutzung, nämlich die Errichtung eines Vollsortiments Einzelhandel, nach dem Zentralörtlichen Prinzip, das der Landesplanung zu Grunde liegt, in kleineren Orten - wie der Gemeinde Ascheberg - unter Aspekten der Landesplanung nicht zulässig ist. Die Versorgung mit einem derartigen Sortiment hat in größeren Städten - wie Lüdinghausen oder Münster - zu erfolgen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans beschwert uns hinsichtlich Immissionsschutzaspekten massiv.

Bereits heute kann an normalen Werktagen zur normalen Betriebszeit eine grenzwertige Lärmbelastung durch die Lüdinghauser Straße sowie den Aldi-Markt und benachbarter Flächen festgestellt werden. Probemessungen haben ergeben, dass im Fensterbereich der im Obergeschoss befindenden Wohnräume, Mittelwerte von mehr als einem d(b)A über dem Grenzwert 55 d(b)A gemessen wurden. Dies bedeutet, dass die Lärmgrenzwerte an unseren Wohnbereichen bereits heute auch ohne Erweiterung der Einkaufsfläche von Aldi sowie die Errichtung eines benachbarten Combi—Marktes mit Parkfläche eindeutig überschritten werden.

Gleichzeitig soll der einzige bestehende Lärmschutz, nämlich der hoch bewachsene Grenzwall nördlich unseres Baugebietes eben nicht verstärkt, sondern in weiten Teilen vollständig entfernt werden. Durch diese Veränderung wird unser Grundstück nordöstlich trichterförmig zur Immissionsquelle hin geöffnet. Dadurch wird sich die Lärmsituation auf unserem Grundstück noch einmal deutlich verschlechtern. Und dieses selbst ohne die geplante Nutzungsänderung der jetzigen Grünfläche in eine Sonderbaufläche sowie Vergrößerung der Sonderbaufläche im Bereich Aldi-Markt. Ein, wie schon im Immissionsschutz—Gutachten selbst genannter, unerlaubt überschrittener Wert im Bereich der Baugrenze eines noch unbebauten, aber bauwürdigen Grundstückes zeigt ja genau diesen Immissionstrichter. Und dass, obwohl die in diesem Gutachten prognostizierten Werte ohnehin schon eine Vermutung von Auftraggeber wohlwollenden Prognosen zulassen könnte.

Zudem wird durch die geplante Situation -Neuer Aldi-Markt in 90° gedrehter Version- mit seiner langen östlichen Außenwand und den geplanten Schallschutzwänden entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen die dort auf dieser eingefangenen Parkfläche entstehenden Schallimmissionen hauptsächlich in Richtung unseres Wohngebietes schicken. Damit wird sich die Lärmsituation auf unserem Grundstück nochmals deutlich verschlechtern.

Da mit der geplanten Nutzungsänderung -Erweiterung des Aldi-Marktes und die Errichtung des Combimarktes mit Parkfläche- sich die immissionsschutzrechtliche Situation nicht

verbessern wird, gehen wir davon aus, dass sowohl das Verkehrslärmgutachten als auch das Immissionsschutzgutachten für die Erweiterung des Aldi-Marktes deutlich zu knapp berechnet sind.

Zum Schutz unseres Grundstücks sowie allgemein unseres Wohngebietes mit Allgemeiner Wohnbebauung fordern wir die Beibehaltung des Walls und dessen Erhöhung auf eine wirkungsvolle Höhe. Alternativ kann statt des Walls eine entsprechend hohe Lärmschutzwand errichtet werden, die unser Eigentum vollständig abschirmt.

Die Annahmen zu den ausreichenden Parkplätzen beim Aldi-Markt und für den geplanten Combimarkt werden ausdrücklich in Abrede gestellt. Soweit die Gutachten davon ausgehen, die Menschen würden ihren Wagen auf dem Combimarkt-Parkplatz stehen lassen, um dann auch bei Aldi einzukaufen, sodass bei Aldi die Zahl der Parkplätze reduziert werden könne, liegt neben der Sache. Eine solche Annahme mag zutreffen, wenn die Geschäfte unmittelbar nebeneinander liegen und über einen einheitlichen Parkplatz verfügen. Die Annahme trägt dann nicht, wenn die Verbraucher einen Straßenwechsel vornehmen müssen. Hier zeigt die Erfahrung, dass der Verbraucher das Auto um parken wird. Im Hinblick auf die Parkplätze wird auch beanstandet, dass zum jetzigen Zeitpunkt zugunsten von Aldi deutlich weniger Parkplätze genehmigt, als tatsächlich errichtet sind. Dies zeigt bereits den deutlichen Bedarf an Parkplätzen. Wenn der Aldi-Markt durch die Erweiterung noch verbraucherfreundlicher gestaltet werden soll, steht nicht zu erwarten, dass die Zahl der Kunden dann sinkt. Die vorliegenden Planungen weisen aber erheblich weniger Parkplätze vor dem Aldi aus als die 90, die derzeit vorhanden sind.

Das Lärmgutachten für die Firma Aldi weist erhebliche Mängel auf. Im Bereich der Lkw-Einfahrt wird unzureichend berücksichtigt, dass diese Einfahrt auch von PKWs benutzt werden wird, die von Westen aus der Lüdinghauser Straße kommen. Die Frequentierung durch PKWs ist in keiner Form ausreichend dargestellt. Die Annahme, ein PKW fahre an der ersten möglichen Einfahrt zunächst vorbei, um die zweite Einfahrt zum Parkplatz zu benutzen, trägt nicht. Im Übrigen sei hier zu erwähnen, dass bei dieser angedachten Gebäude—Neuerrichtung bei Versorgungsanlieferung mittels Großfahrzeuge nur eine schwer durchzuführende und zeitraubende, rückwärts gerichtete Anfahrt möglich ist. Ich gebe zu Bedenken, dass bei z.B. gleichzeitig notwendigem Feuerwehreinsatz auf der Lüdinghauser Straße vom neuen Feuerwehrstandort in Richtung Gemeindezentrum es zu erheblichen Verzögerungen kommen kann. Diese mögliche Gefahrensituation für Leib und Leben sollte weder ein Planungsbüro, noch die Gemeindeverwaltung verantworten.

Es wird gerügt, dass der verkehrsbezogene Lärm und der Lärm, der durch die Ansiedlung des Combimarktes mit Parkfläche entsteht, nicht in einem gemeinsamen Gutachten dargestellt und berechnet worden sind. Die Gutachten in der vorliegenden Form sind unzulässig.

Nachdrücklich rügen wir auch die Wertminderung unseres Grundstücks. Wir haben dies als Fläche mit allgemeiner Wohnbebauung erworben und dort in ein stadtnah gelegenes Einfamilienhaus investiert. Durch das massive Heranrücken von Einzelhandel an unsere Eigentumsfläche und die Ausschöpfung der Lärmgrenzwerte mindert sich der Wert unserer Immobilie beträchtlich.

Aus den vorgenannten Gründen meinen wir, dass sowohl die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ascheberg für den Bereich „Lüdinghauser Straße/Sandstraße“, Ascheberg als auch die 4. Änderung des Bebauungsplans A 1 „Ortskern West — Neu“, Ascheberg zwingend zu überarbeiten sind und in dieser Form nicht beschlossen werden können.

Eheleute [REDACTED] und [REDACTED], Portenkamp [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 28.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren der Gemeinde Ascheberg, geehrter Bürgermeister Dr. Risthaus, geehrter Herr Wolf,

bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zur Prüfung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan-Vorentwurfs Nr. A1 „Ortskern West - Neu“ sowie des Vorentwurfs zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans, bedanken wir uns an dieser Stelle und möchten das damit uns gegebene Recht in Anspruch nehmen und die Bedenken bzw. Einsprüche gegen die uns betreffenden Veränderungen geltend machen. Dieses verbinden wir mit der Bitte, diese Bedenken bzw. Einsprüche zu prüfen und zugunsten der betroffenen Anwohner zu entscheiden.

Wir nehmen Bezug auf die Veränderung der Position des neuen Aldi-Marktes von der heutigen West-Ost Ausrichtung zur Nord-Süd-Ausrichtung und zur vollständigen Verlagerung auf die westliche Grundstücksgrenze.

- Wir können in diesem Zusammenhang den Verzicht auf die üblichen Bebauungsgrenzen von drei Metern zum Nachbargrundstück nicht nachvollziehen. Ein Objekt in dieser Länge ohne einen Abstand von drei Metern zum Nachbargrundstück stellt eine in dem Baugebiet ungewöhnliche Praxis dar. Dieses wurde in vorhergehenden Anträgen kategorisch ausgeschlossen. Warum die bisher genannten Einschränkungen hier nicht genannt und berücksichtigt werden, ist nicht nachvollziehbar. Auch wenn diese dem gültigen Recht entsprechen sollte, bitten wir die bisherige Praxis und die bisherige klare Linie in diesem Zusammenhang aufrecht zu erhalten und auf die Einhaltung einer drei Meter Grenze durch den Neubau zum westlichen Grundstück zu bestehen.
- Die in diesem Zusammenhang gemachte "Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Aldi-Marktes" weist für unser Grundstück (Portenkamp 4) mit dem Messpunkt IO-02 eine mehr als relevante Veränderung der Immission (siehe Zusammenfassung Seite1 Abschnitt 4 oder Kapitel 8.1) gegenüber dem jetzigen Zustand auf. So werden sowohl in den Tages- als auch in den Nachtzeiten zusätzliche schalltechnische Beeinträchtigungen erwartet, welche heute nicht in diesem Ausmaße vorhanden sind. Die vorgelegten Berechnungen gehen von einem gemittelten Wert (siehe Kapitel 5) aus, der in Spitzen mit über 100 dB(A) mehr als relevant überschritten wird. Dieses mindert unsere existierende Lebensqualität und ist aus unserer Sicht nicht akzeptabel. In diesem Zusammenhang bitten wir um die Wahrung der Interessen der Anwohner insbesondere hinsichtlich der schutzbedürftigen Ruhezeiten. Wir bitten die Anlieferungszeiten für LKW von geplant 6:00 - 22:00 Uhr auf 7:00 -20:00 Uhr zu beschränken sowie auf den vollständigen Verzicht für die Anlieferung durch Kleintransporter ($\leq 2,8$ t) außerhalb dieser Zeiten. Darüber hinaus stellen wir fest, dass das besagte Baugebiet kein reines Gewerbegebiet ist. Insofern sollten auch die Rechte der Anwohner auf Erholung berücksichtigt werden, was im Schluss dazu führt, dass auf eine Anlieferung an Sonn- und Feiertagen vollständig verzichtet werden muss. Darüber hinaus sollte eine, analog zur Ostseite vorgeschlagene, Lärmschutzwand sowohl im nordwestlichen (Stand der Integralanlage des Herstellers Carrier) als auch im südwestlichen Grenzbereich (Anlieferzone) zu den anliegenden Grundstücken (Portenkamp 3a, Portenkamp 4, Flurstück 508) auf der Westseite errichtet werden, welche die Immission auf ein Minimum beschränkt. Hinsichtlich der Einhausung der Anlieferzone gehen wir von einer vollständig geschlossenen Anlieferzone aus. Das bedeutet, dass dieser Bereich entweder durch ein Mauerwerk oder durch ein entsprechendes geräuscharmes Rolltor nach allen vier Seiten eingehaust ist, wobei das Rolltor

während der Anlieferung verschlossen wird. Sofern dieses nicht angedacht ist, ergibt sich daraus unsere Bitte, dieses dem Aldi-Markt aufzuerlegen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Geräuschpegel während der Anlieferung auf den Innenbereich beschränkt wird. Dieses gilt insbesondere für die Zeiten der Abholung der vollen / leeren Container des Schneckenverdichters (siehe Kapitel 5.4). Hier werden Geräuschpegel weit jenseits der zumutbaren Grenzwerte erwartet. Mit den oben genannten Forderungen sehen wir Sie in der Pflicht den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG inkl. Verordnungen, des Baugesetzbuches - BauGB, TA Lärm und der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau in denen insbesondere der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Erschütterungen sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen durch ausreichenden Schallschutz zur Vorgabe gemacht werden, nachzukommen. Hier gilt es frühzeitig und in ausreichendem Maße hinsichtlich Lärmvorsorge und Lärminderung insbesondere am Entstehungsort Schallschutz-Maßnahmen, die eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse und Wohlbefinden für die Bevölkerung darstellen, zu ergreifen.

- Bedenken möchten wir weiterhin hinsichtlich des Anlieferverkehrs äußern. Aktuell findet die Zufahrt des Aldi-Anlieferverkehrs vollständig aus der westlichen Richtung statt. Die heutige Situation zeigt, dass der LKW die westliche Einfahrt über die Lüdinghauser Straße auf den Aldi-Parkplatz nimmt. Auf dem Parkplatz rangiert dieser, um dann rückwärts an die Rampe zur Anlieferung zu fahren. Der laufende Verkehr auf der Lüdinghauser Straße wird nur kurzzeitig durch den Abbiegevorgang des LKW beeinträchtigt. Bereits heute stellen wir fest, dass eine Koordination des Anlieferverkehrs nicht stattfindet. Das führt dazu, dass weitere zusätzliche LKW zur Belieferung des Aldi-Marktes einseitig (in Fahrtrichtung Ost) die Lüdinghauser Straße blockieren, um die laufende Belieferung abzuwarten. Dieses betrifft beispielsweise die Lieferfahrzeuge der Firmen Aldi und Nordfrost. Dabei laufen der Motor und die Kühlung, um die Kühlkette nicht zu unterbrechen. Dieses wird sich durch die Errichtung des Combi-Marktes sicherlich nicht verbessern (siehe hierzu auch 75. Änderung des Flächennutzungsplanes Begründung, Abschnitt 4.1, Verkehr). Neben der Tatsache, dass hierdurch zusätzliche Lärmbelästigung stattfindet, welche unseres Erachtens in o.g. schalltechnischer Untersuchung nicht berücksichtigt wurde, entsteht unserer Meinung nach durch die bauliche Veränderung des Aldi-Marktes eine weitere nicht der Allgemeinheit zumutbare Einschränkung und Gefahr. Die Verlegung der Anlieferung in Richtung Südwest, verbunden mit der Verkürzung des Anfahrtsweges und somit das Abschaffen der Rangiermöglichkeit auf dem Aldi-Parkplatz führt konsequenterweise dazu, dass ein Rangieren nun auf der Lüdinghauser Straße stattfinden wird, da der anliefernde LKW nun rückwärts auf den Parkplatz des ALDI-Marktes zu fahren hat. Dieses führt unweigerlich dazu, dass die Beeinträchtigung des laufenden Verkehrs auf der Lüdinghauser Straße verlängert bzw. dieser in Gänze blockieren wird. Falls auf der Lüdinghauser Straße wartende LKW dieses nur bedingt zulassen bzw., erschweren, erhöht sich die Dauer dieser "Blockade". Wir sehen hierdurch nicht hinnehmbare Einschränkungen für potentielle Zufahrten zur neuen Feuerwehrrampe aus dem Ortskern bzw. für Feuerwehrrampen in Richtung Sandstraße. Aufgrund der Untersuchungen, welche in der "Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Vollsortimenters" in Abschnitten 3.2 und 3.3 beschrieben werden, und der sich daraus ergebenden Konsequenzen, sehen wir diese nicht unerheblichen Risiken und Einschränkungen und möchten Sie explizit darauf hinweisen und bitten um geeignete Maßnahmen, um diese Einschränkungen auszuschließen.

Wir können die grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde, die Attraktivität unseres Ortskerns zu erhalten, nachvollziehen, sehen aber dieses Ziel in der vorliegenden Version als nur zu unseren Lasten realisierbar. Dieses können wir in Anbetracht der vielen in der Vergangenheit zu unseren Ungunsten getroffenen Entscheidungen nicht mehr akzeptieren. So wurden

seinerzeit die Grundstücke uns zu einem für Ascheberg unüblichen und erhöhten Satz pro Quadratmeter angeboten. Dieses wurde mit der Aussage, ein Filetgrundstück in einem Vorzeige-Wohngebiet zu erhalten, begründet. Dieses sehen wir mit der baulichen Veränderung als vollständig ausgeschlossen und somit nicht mehr gegeben. Von einem "Filet" kann hier nicht mehr die Rede sein. Die sich daraus resultierende Veränderung des Grundstückswerts geht aktuell zu unseren vollen Lasten. Ein Ausgleich o.ä. wird nicht angeboten. Eine zukünftige weitere Einschränkung durch bauliche Veränderungen konnte auf Nachfrage nicht ausgeschlossen werden. Auch das zu Beginn der Bebauung finanzielle Entgegenkommen der Gemeinde Ascheberg in Richtung der Grundstückseigentümer Portenkamp 3a & 3b sowie 2 wurde uns gegenüber mit der mangelnden Immission verweigert. Durch die neue Situation ergibt sich eine vergleichbare Situation, ein (Gesprächs-) Angebot ihrerseits fehlt vollständig. Wie das zu verstehen ist, entzieht sich vollständig unserer Phantasie.

Wir möchten abschließend betonen, dass wir an einem gemeinsamen Miteinander interessiert und bereit sind, unsere Bedenken auch gerne zusätzlich zu den bisherigen Gesprächen zu erörtern und darzustellen. Gerne beteiligen wir uns an einer Lösungsfindung und bringen Ideen ein. Wir möchten, dass am langen Ende eine Lösung gefunden wird, mit den beiden Parteien leben können. Es darf nicht sein, dass Interessen privater Grundstückseigentümer gegenüber Großkonzernen die Nachsicht haben müssen. Wir sehen Sie, als Gemeindevertreter, in der Position und Lage die Interessen der Nachbarn gegenüber den Großkonzernen zu verteidigen und entsprechende Auflagen zu machen.

Wir bitten um eine schriftliche Stellungnahme zu unseren Bedenken, Wünschen und Einwänden und Information über die weitere Vorgehensweise.

Familie [REDACTED], Lüdinghauser Straße [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 05.03.2018

Einwand gegen Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Lüdinghauser Str.-Ludwig- Jürgensstr.-Sandstr., 4. Änderung des Bebauungsplanes A1, Ortskern West neu

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der o.g. Angelegenheit erheben wir Einwendungen und bitten um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens.

Wir sind die Eigentümer einer nord-westlich des Plangebietes befindlichen Grundstücksfläche und unser Grundstück befindet sich, zu unserem Leidwesen, im Umlegungsverfahren wegen zweier Baumaßnahmen, die von uns keinen Zuspruch finden. Bereits jetzt schon schwer gebeutelt durch die direkte Nachbarschaft zum Aldimarkt, sowie zum Glas-, Altkleider- und Elektroschrottcontainer, möchten wir der geplanten Änderung der o.g. Flächen unsere Einwendungen vorbringen.

Seinerzeit gemachte Aussagen von Ihren Mitarbeitern, Herrn Josef Plenter und Herrn Manfred Hölscher, unser Baugrundstück sei das Letzte an einer ewig grünen Lunge, möchten wir an dieser Stelle erst gar nicht weiter aufwärmen.

Bereits jetzt ist die Lärmbelästigung durch stetigen Verkehr zu den genannten Anlaufstellen kaum zu ertragen. Namhafte Personen sprachen bei Besuchen unseres Grundstückes von dauerhaft nicht zumutbar bzw. nicht einmal als Unterkunft für Asylanten nutzbar (Herr Ludger Klaas). Von einer eventuell angedachten Beteiligung an den Kosten für o.g. Maßnahme, wie z. B. Straßenanliegergebühren für uns möchten wir direkt absehen. Auf Nachfrage bei Herrn van Roje erhielten wir die Antwort, dass dies auch nicht geplant sei.

Mit der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes sollen unter anderem die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass südöstlich unserer Eigentumsfläche ein großflächiger Verbrauchermarkt nach dem Abriss der Rettungswache/Feuerwehr/KIK, angesiedelt werden soll. Die noch vorhandenen Grünflächen sollen hierfür weichen und zu großflächigen Parkplätzen bebaut werden, dies in südwestl. Richtung unserer Grundstückszufahrt. Bereits jetzt sind wir durch das hohe Verkehrsaufkommen durch die Aldikunden und Aldianlieferungen starker Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Die LKW Anlieferungen für den Aldi beginnen morgens ab 5:30 Uhr und dauern an bis nach 21:00 Uhr. Der Combimarkt wird voraussichtl. Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr haben, wodurch der Aldimarkt seine Öffnungszeiten dann auch verlängern wird und wir stehen noch mehr unter Dauerbeschallung.

Ich halte die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes an dieser Stelle für nicht rechtmäßig. Ferner fühlen wir uns, insbesondere durch die Art der Nutzung, Ansiedelung eines großflächigen Verbrauchermarktes sowie angrenzenden sehr großen Parkflächen, die im Anschluss durch die Parkplatzreduzierung beim bevorstehenden Aldineubau durch Aldikunde zugeparkt werden, in unserem Interesse verletzt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht halten wir die Verdichtung der Flächen durch einen Verbrauchermarkt, zusätzlich nach Erweiterung des REWE-Marktes, an dieser Stelle für nicht zulässig. Alleine durch die entstehende Parkplatzsituation kommt es zu einer zusätzlichen Lärm,- und Abgasbelastung an mindestens 6 Wochentagen. Hinzukommend auch an Veranstaltungen, wie z.B. der Jacobi-Kirmes oder Veranstaltungen von Pro-Ascheberg. Zusätzlich möchten wir auf den Anstieg des Müllaufkommens hinweisen, dem wir jetzt bereits durch die Aldikundschaft und Nutzer der Containeranlage zum Opfer fallen. Die Bauhofmitarbeiter und gefühlt auch wir sind bereits jetzt die Müllmänner der Gemeinde. Vom optischen Anblick mal ganz zu schweigen, der Blick auf den Kirchturm wird uns verbaut!

Wir halten die Ansiedlung eines jeglichen Marktes an dem geplanten Standort für nicht zulässig!

Noch am Rande erwähnen möchte ich, dass mir eine Ascheberger Geschäftsfrau erzählte, unsere Ascheberger Führungsspitze würde ja gar nicht bei ihr in Ascheberg einkaufen. Dies noch zum Thema: „Kaufkraft im Ort halten“. Noch einen Grund mehr auf den Combi-Markt an diesem Standort zu verzichten!

Familie [REDACTED], Lüdinghauser Straße [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 21.03.2018

Einwand gegen die Flächennutzungsänderung für den Bereich Lüdinghauser Straße, 4. Änderung des Bebauungsplanes A1, Aldi-Markt-Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.g. Angelegenheit erheben wir Einwendungen und bitten um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens.

Wir sind Eigentümer einer östlich des Plangebietes befindlichen Grundstücksfläche und unser Grundstück befindet sich, u. a. wegen der Aldimarkterweiterung, im Umlegungsverfahren. Diese Maßnahmen finden von uns keinen Zuspruch!

Zunächst bitten wir Sie um die zeitnahe Löschung der Grundbucheintragung durch die Gemeinde Ascheberg aus unserem Grundbuch. Durch die aktuelle Bauplanung von Aldi ist

diese als überflüssig anzusehen. Ebenfalls bitten wir um schriftliche Rücknahme der Gemeindefrage vom 10.07.2015, im Auftrag der Gemeinde, von Herrn Ludger Klaas.

Einwände möchten wir u. a. zu folgenden Punkten vorbringen und bitten um gewissenhafte- und rechtliche Prüfung.

- Standortfrage sollte erneut überdacht werden. Stenkamps Ackerfläche scheint für uns angebrachter. 240 Meter-Regelung spielt für andere Städte/Gemeinden auch keine Rolle
- Beschwerden/Bedenken anderer Städte/Gemeinden wie z. B. Rheinsberg, Schieder/Schieder- Schwalenberg, Stadtlohn u. a. müssen in die Beurteilung einfließen
- Strenge Überprüfung der Anlieferungsmöglichkeit für 24 Std. Wir wohnen nicht in einer/ an einer Großgewerbefläche
- Zufahrt zum Aldi (An- und Abfahrt) nur eine Zufahrtmöglichkeit, mittig der Grundstücksbreite, also zwischen Ludwig-Jürgen-Str. und Adamsgasse vorsehen
- Parkmöglichkeiten auch für LKW's, Wohnmobilen oder PKW mit Anhänger vorgehen und zwar nicht in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser. Bislang parken LKW's von Fa. Potthoff/Weilke und Nordfrost seitlich zu unserer Terrassenseite, lassen den Motor der Fahrzeuge und die Kühlungen des Laderaumes laufen, um sich dem Einkauf zu widmen. Dieses muss verboten sein, entsprechende Hinweisschilder müssen darauf hinweisen.
- Parkplätze nach (Öffnungszeiten absperren. Keine Dauerparkplätze für private Feiern, Feste oder Kirmes/Pro Ascheberg/Treffpunkt für Jugendliche mit Autos, lauter Musik nach Feierabend
- Die Parkplatzpflasterung muss schallschluckend sein, dass Rattern der Einkaufswagen ist sehr störend. Ebenfalls das ineinander schieben dieser Einkaufswagen lärmt sehr.
- Die Müllcontainer von Aldi sollen so angeordnet sein, dass sie nachts nicht von unbefugten durchwühlt bzw. entleert werden können. Geruchsbelästigung und Abfuhrzeiten für die Nachbarn berücksichtigen
- Der Winterdienst auf dem Bürgersteig vor dem Aldigrundstück gilt für Aldi ebenso, wie für uns private Grundstückseigentümer. Bislang streuen die Bauhofmitarbeiter der Gemeinde diesen
- Die Lärmschutzmauer zu unserem Grundstück soll bis zur Lüdinghauser Str., so weit wie rechtl. erlaubt, durchgezogen werden. Und zwar von Ecke Fam. [REDACTED] bis LH-Str., durchgehend (natürlich von beiden Seiten begrünt). Zuerst die Mauern , dann den Rest, falls dieses rechtens sein sollte
- Zeltverkauf wie in Senden während des Aldineubaus geplant, wo
- Mietwohnungen/Wohnungen über dem Verkaufslokal
- Lt. eines Fachmannes lassen die Gutachten über den Lärmschutz klar erkennen, wer es in Auftrag gegeben hat und für wessen Interesse (Aldi, Combi, Gemeinde Ascheberg)

- Nach Beschädigung unserer Werte wie z. B. Zaun, Bepflanzung, Pflasterung o.ä. ist der Verursacher zur sofortigen Naturalrestitution verpflichtet
- Sowohl durch den geplanten Combibau als auch durch den neuen Aldimarkt werden große Flächen versiegelt und die Natur hat das Nachsehen. Kleiber, Grün- und Buntspecht, die aktuell noch bei uns im Garten zu sehen sind, werden sich zurückziehen. Fledermäuse ebenfalls

Des Weiteren fragen wir uns, wer uns für den wirtschaftlichen Verlust unseres Grundstückes durch die Gesamtbaumaßnahmen entschädigt.

Wir bitten auf beide Maßnahmen zu verzichten, bzw. wenn überhaupt nötig, die Standortfrage neu zu überdenken!

Herr [REDACTED], Lüdinghauser Straße [REDACTED], 59387 Ascheberg mit E-Mail vom 26.03.2018

Betreff: Einwand Combi

Guten Morgen Herr Wolf,

ich bitte Sie, bevor weitere Kosten anfallen, die Bürger der Gemeinde zu befragen, ob ein Combi Markt erwünscht ist. Ferner ob der Standort gewünscht ist. Habe noch nie mit einem Befürworter gesprochen. Falls ich da falsch liege, unseren Einwand gegen Flachdach mit Lüftung/Kühlung auf dem Dach. Die Vorstellung ist schon schrecklich und was dann auch noch da rauskommt, von der Belastung der Anwohner mal ganz zu schweigen.

Herr [REDACTED] mit E-Mail vom 18.03.2018

Hallo Herr Wolf,

vor einigen Tagen hatten Sie mir, innerhalb der Offenlegung, die Pläne zur Ansiedlung des Combi-Markts erläutert,

Hier sehe ich Probleme im Bereich der Warenanlieferung für den Markt.
Wie wird der Markt von den LKW angefahren?

Sollte die Anfahrt im Bereich der Lüdinghauser Straße/Abzweig Bügelkamp rückwärts erfolgen, so sehe ich hier erhebliche Behinderungen bzw. auch Gefährdungen für den fließenden Verkehr, der hier nicht unerheblich ist und mit der Ansiedlung des Combi-Markts noch zunehmen wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Anlieferungen in den frühen Morgenstunden erfolgen werden und können.

Sollte die Anlieferung in der Linie der jetzt vorhandenen Feuerwehr Tore ermöglicht werden, und somit die LKW von der Lüdinghauser Straße kommend diesen Bereich anfahren können, ohne großen Aufwand rangieren zu müssen, könnte dieser Bereich für den fließenden Verkehr entschärft werden.

Für weitere Erläuterungen stehe ich gern zur Verfügung, sollten meine Erläuterungen nicht klar zum Ausdruck gekommen sein.

Frau [REDACTED], Rohlmanns Weide [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 26.03.2018

Bebauungsplan A 1 „Ortskern West — Neu“ 4. Änderung u. Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Grundstücks Rohlmanns Weide [REDACTED] und Eigentümer des unbebauten Grundstücks Nr. [REDACTED] und somit direkt betroffen von der beabsichtigten Bebauung mit dem Combi-Markt und entsprechenden Parkplätzen. Die Ausführungen und Erläuterungen der geplanten Bebauung haben wir uns im Internet angesehen und auch einige Gespräche im Büro der Verwaltung geführt. Wir möchten folgendes erklären:

Bei der Bebauung der Rohlmanns Weide wurde uns von Seiten der Gemeinde zugesichert, dass die Fläche komplett frei bleibt, damit eine ungehinderte freie Sicht auf das Landhaus gesichert ist, und somit auch eine Werthaltigkeit unseres Wohngebietes/unsere Grundstücke gewahrt bleibt

Durch die jetzt geplante Bebauung und Anlegung von Parkplätzen ergibt sich eine völlig neue Situation. Wir erwarten in diesem Zusammenhang zumindest eine aktive Lärmschutzwand entlang unserer beiden Grundstücke so, wie sie gegenüber beim Aldi vorgesehen ist. Die Höhe dieser Lärmschutzwand sollte noch besprochen werden.

Eheleute [REDACTED] und [REDACTED] mit Einwänden zur Niederschrift vom 07.03.2018

Am 07.03.2018 sind Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED] aus eigener Veranlassung erschienen und haben folgende Bedenken und Anregungen zur Niederschrift abgegeben:

An der Westseite des Aldi-Marktes muss die Baugrenze nach unserer Auffassung die gesetzlich fixierte Mindestabstandsfläche von 3 Metern einhalten. Darüber bestehen unsererseits Zweifel, ob die Kühl- und Lüftungsaggregate nordwestlich des Aldi-Marktes nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der Lärmpegelgrenzen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung führen. Darüber hinaus müsste unserer Auffassung nach - im Sinne des Immissionsschutzes - sichergestellt sein, dass die Fenster in der westlichen Anlieferungszone des Aldi-Marktes durchgehend geschlossen bleiben müssen. Die Gasse östlich des Aldi-Standortes empfinden wir entsprechend der Plandarstellung als wenig attraktiv. Wir geben die Anregung, im Bereich der östlichen Lärmschutzwand eine größere Abstandsfläche zu realisieren und neben einer Begrünung durch Kletterpflanzen darüber hinausgehend weitere Pflanzungen vorzunehmen. Ferner sollte der Grünstreifen westlich des Aldi-Standortes (Teilstück des Flurstückes 514, Flur 85) entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen im B-Plan 12, Portenkamp“ angelegt werden.

Frau Prof. Dr. [REDACTED] und Herr [REDACTED], Portenkamp [REDACTED], 59387 Ascheberg mit Schreiben vom 13.03.2018

Bauvorhaben ALDI-Markt Ascheberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir unterstützen und teilen die Bedenken und Anregungen, die am 07.03.2018 von [REDACTED] und [REDACTED] bezüglich des Bauvorhabens des ALDI-Markts in Ascheberg abgegeben wurden.

Ergänzend haben wir die Anregung, dass ein Außenkondensator mit vertikal ausblasenden EC-Ventilatoren ausgestattet sein sollte, damit sich der Schall eher nach oben ausbreitet als bei horizontal ausblasenden Systemen. Die Auslegung eines Außenkondensators sollte mit einem maximalen Schalldruckpegel von 40 dB(A) in 10 m Entfernung erfolgen. Zudem empfehlen wir, einen Außenkondensator statt in Richtung der Wohnhäuser in Richtung der Parkplätze zu installieren.

Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED] für den Seniorenbeirat Ascheberg mit Schreiben vom 31.03.2018

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ascheberg für den Bereich „Lüdinghauser Straße/Sandstraße“, Ascheberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben den Flächennutzungsplan aus Sicht der älteren Bevölkerung und aus Sicht der Mitbürger mit eingeschränkter Beweglichkeit geprüft und wir regen an, hiermit folgendes mit einzuplanen:

1. ausreichend breite Geh- und Radwege auf beiden Seiten der Lüdinghauser Straße/Raiffeisenstraße ab Sandstraße bis einschließlich der Einfahrt zur neuen Feuerwehr.
2. Mehrere Fußgängerübergänge auf der Lüdinghauser Straße (z.B. beim Bügelkamp, etc.) Wir rechnen nach Fertigstellung mit deutlich höherem Verkehrsaufkommen auf der Lüdinghauser Straße
3. Öffentliche Toilette im Gebäude des Combi-Marktes