HÜTTENBRINK BURKE ROHDE

HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte • Piusallee 20-22 • 48147 Münster

per Einschreiben-Rückschein
Stadt Bornheim
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

vorab per Fax: 02222/945-126

Stadt Bornheim
26. JULI 2012
Rhein-Sieg-Kreis

27/7

Dr. Jost Hüttenbrink
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Norbert Burke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Joseph Rohde
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Marcus Schiller
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Medizinrecht

Dr. Daniel Weber
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Piusallee 20-22 • 48147 Münster
Telefon: 02 51 - 85 714-0
Telefax: 02 51 - 85 714-29
rae@huettenbrink.com
www.huettenbrink.com

Münster, 25.07.2012
408/12H05 Dr. We-re/-so/-sr D6/182-12 (Bitte stets angeben)

hier: 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 06.07.2012 und zeigen nochmals an, dass uns die [redacted] diese wiederum im Auftrag [redacted] ebd., mit der Wahrnehmung ihrer weiteren rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in der **Anlage** zu Ihrer Kenntnisnahme bei.

Unsere Mandantin wendet sich gegen den Bebauungsplanentwurf „1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1", der in der Zeit vom 28.06.2012 bis 27.07.2012 ausliegt. Namens unserer Mandantin tragen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Folgendes vor:

1. Sachverhalt

Unsere Mandantin ( ) ist Eigentümerin diverser Grundstücke der Gemarkungen , sowie der Germarkung

,). Die Flurstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ro 18“ der Stadt Bornheim. Die Flurstücke sind mit einem durch Bescheid vom 23.04.2007 baurechtlich genehmigten Möbeleinrichtungshaus bebaut. Das Einrichtungshaus wird durch unsere Mandantin betrieben. Die vorbezeichneten Flurstücke liegen südwestlich des Geltungsbereichs der „1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1“. Allerdings ist hervorzuheben, dass die nunmehr geplante Änderung im südwestlichen Bereich eine Überschneidung mit dem Bebauungsplangebiet Ro 18, in dem die Flurstücke unserer Mandantin liegen, aufweist.

Nach dem ausliegenden Planentwurf und dessen Begründung (Stand: 26.04.2012) sollen auf Grund von konkreten Investorangaben bzw. dessen Planung Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 134, 142, 306, 207 und 309 auf der Gemarkung Hersel (Flur 18) räumlich beansprucht werden. Vor diesem Hintergrund wurde das Planverfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans eingeleitet.

2. Rechtsausführungen

Der Bebauungsplanentwurf zur „1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1“ wird aus folgenden Gründen beanstandet:

2.1 Verfahrensrechtliche Anmerkungen

In formeller Hinsicht werden folgende Bedenken geltend gemacht:

2.1.1 (Un-) zulässige Wahl eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Wir rügen, dass der in Rede stehende Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Die Ausnahmeregelung des § 13a BauGB unterliegt restriktiv Hand zu habenden Voraussetzungen, die vorliegend in mehrfacher Hinsicht nicht erfüllt sind.

2.1.1.1

Nach § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ist das „beschleunigte Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehen. Der Begriff der „Innenentwicklung“ erfasst anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB nur solche

Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Erfasst werden auch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen, z.B. auch durch nach § 34 BauGB nicht mögliche Hinterlandbebauung oder durch Einbezug sog. Außenbereichsinseln.

In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB zu bewerten sind, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

- vgl. dazu insgesamt Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage 2009, § 13a Rn. 4. -

Darüber hinaus darf ein Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bzw. zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) festgesetzt wird. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen.

Schließlich ist ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB ausgeschlossen - vgl. insoweit § 13a Abs. 1 S. 4, 5 BauGB -, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer UVP-Pflicht unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen sollte.

2.1.1.2

Es ist vorliegend bereits der Anwendungsbereich des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB nicht eröffnet, denn der in Rede stehende Bebauungsplanentwurf soll zur 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 führen. Demzufolge handelt es sich schon nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da das fragliche Gebiet nicht nach § 34 BauGB, sondern bereits nach § 30 BauGB einzustufen ist. Dieser Wertung steht nicht entgegen, dass § 13a Abs. 4 BauGB anordnet, dass die Vorschriften über das „beschleunigte Verfahren" entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans gelten. Denn der Gesetzgeber meint damit ganz offensichtlich nur die Änderung/Ergänzung von Bebauungsplänen, die ihrerseits der Innenentwicklung gedient haben. Letzteres kann für den Bebauungsplan Ro 18.1 nicht gelten, da insoweit erstmals große Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB einer gewerblichen

Überplanung zugeführt worden sind. Da es sich hierbei nicht um Außenbereichsinseln oder zu vernachlässigende Arrondierungen handelt, konnte der Bebauungsplan Ro 18.1 das Beschleunigungsprivileg nach § 13a BauGB nicht in Anspruch nehmen.

Es tritt hinzu, dass die zulässige Grundfläche nicht isoliert anhand des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 zu messen ist, vielmehr müssen die Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden sind, mit einbezogen werden, vgl. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Vor diesem Hintergrund muss mindestens das Plangebiet des Bebauungsplans Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel (Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.03.2010) mit in den Blick genommen werden. Dieses Plangebiet im Osten der Stadt Bornheim (Gemarkung Hersel) grenzt an bzw. überplant im Nordosten den ursprünglichen Bebauungsplan Ro 18. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 18.1 überdeckt den nordöstlichen Teilbereich des vorgenannten Bebauungsplans Ro 18 und weist einen räumlichen Geltungsbereich von etwa 6,5 ha, mithin 65.000 m² auf. Das gesamte ursprüngliche Plangebiet einschließlich des Bebauungsplans Ro 18 umfasst sogar eine Größe von rund 16,9 ha (169.000 m²), vgl. a. Bebauungsplanbegründung Ro 18.1, S.19 (Ziffer 8.3).

Mithin sind die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1, 2 BauGB nicht erfüllt. Da die zu berücksichtigende Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² sicher übersteigt, sind die Voraussetzungen für ein „beschleunigtes Verfahren" auch insoweit nicht erfüllt.

2.1.2 Verfahrensfehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Wir rügen ferner, dass insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen eine für die Geltendmachung von Anregungen im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche ordnungsgemäße und umfassende Offenlage der Planunterlagen nicht erfolgte.

2.2 Materiell-rechtliche Bedenken

In materiell-rechtlicher Hinsicht werden folgende Bedenken geltend gemacht:

2.2.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Es fällt auf, dass Anlass und Ziel der Planung in der Planbegründung teilweise in sich widersprüchlich beschrieben werden, siehe einerseits Nr. 2 der Planbegründung und andererseits Nrn. 3 und 4 der Planbegründung.

2.2.2 Fehlende Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan fehlt es überdies an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Was im Sinne der genannten Vorschrift städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich grundsätzlich und maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind demgegenüber in aller Regel solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind.

Die beabsichtigte „1. Änderung des Bebauungsplans Ro Nr. 18.1" ist aus folgenden Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich:

Die in Form einer Angebotsplanung angestrebte Änderung dient augenscheinlich allein einem von der Gemeinde angenommenen Nutzungsinteresse eines privaten Investors. Eine städtebauliche Erforderlichkeit ist bereits vor diesem Hintergrund mehr als fraglich.

Zwar kann auch ein privates Nutzungsinteresse tauglicher Anlass für eine Bauleitplanung sein. Rein wirtschaftliche Erwägungen sind jedoch nicht geeignet, die städtebauliche Erforderlichkeit zu ersetzen.

- vgl. zuletzt OVG Thüringen, Urteil vom 22.06.2011, Az. 1 KO 238/10 -

Dem vorliegenden Begründungsentwurf lässt sich ein überzeugendes städtebauliches Konzept, welches über das wirtschaftliche Interesse des ansiedlungswilligen Investors hinausgehend ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB begründen würde, nicht

entnehmen. Die Planung dient augenscheinlich allein einer Optimierung der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten durch den Investor, die sich mit der jetzigen Bauleitplanung nicht umsetzen lässt. Das städtebaulich die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen erforderlich ist, lässt sich anhand der Planunterlagen, wie noch darzulegen sein wird, nicht einmal ansatzweise erkennen. In diesem Zusammenhang darf auch nicht verkannt werden, dass der zu ändernde Bebauungsplan erst vor ca. 2 Jahren beschlossen und bekanntgemacht wurde, so dass sich auch in zeitlicher Hinsicht die Frage stellt, ob ein Bedürfnis für eine Änderung bereits zum jetzigen Zeitpunkt angenommen werden kann. Die Stadt Bornheim hat doch seinerzeit ein Bedürfnis für die Schaffung weiterer Gewerbeflächen an dieser Stelle durch den Bebauungsplan Ro 18.1 gesehen. Diese städtebauliche Erforderlichkeit kann doch nicht ernsthaft binnen einer Frist von 2 Jahren in erheblichem Umfang entfallen sein.

Daneben vermisst unsere Mandantin insoweit die Erforderlichkeit der Bauleitplanung in Ansehung der Tatsache, dass die tatsächliche Realisierung des Investorkonzepts bei Licht betrachtet nicht stattfinden kann. Denn - wie sogleich darzulegen sein wird - lässt sich über die bisherige Vorhabenkonzeption nicht darstellen, dass es sich bei der projektierten Verkaufsfläche um einen deutlich untergeordneten Bereich handelt. Davon ausgehend ist eine GIB-Bereichsrealisierung nicht denkbar mit der weiteren Konsequenz, dass die Bauleitplanung von vornherein nicht geeignet ist, die innere Planungskonzeption umzusetzen.

Wir rügen des Weiteren, dass der Planbereich letztlich dazu führt, dass Flächen des Bebauungsplans Ro 18. 1 teilweise einer adäquaten bislang eröffneten Nutzung nicht mehr zugänglich sind. Es sollen erhebliche Gebiete des Bebauungsplans Ro 18.1 neu überplant werden. Dabei werden willkürlich bestehende Grundstücksgrenzen durchschnitten. Dies führt unweigerlich dazu, dass auf diversen Grundstücken uneinheitliche Festsetzungen zu beachten sein werden. Auch dies lässt Zweifel an der Erforderlichkeit und hinreichenden Widerspruchsfreiheit der Plankonzeption sowie einer ordnungsgemäßen Abwägung der wechselseitig berührten privaten und öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB aufkommen.

2.2.3. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB

Der geplante Bebauungsplan verstößt ferner gegen Ziele der Raumordnung. Es wird mithin keine materielle Konkordanz zwischen der übergeordneten Landesplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung gewährleistet. Im Einzelnen:

2.2.3.1

Auf Blatt 4, 5 der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012) wird in Anbetracht des § 1 Abs. 4 BauGB darauf hingewiesen, dass auf den Flächen des zukünftigen Plangebiets die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit dem nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Küchen ermöglicht werden soll. Dabei wird eingeräumt, dass sich das künftige Plangebiet in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) befindet und der geplante großflächige Einzelhandel den Zielsetzungen des Regionalplans (rechtskräftiger Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein/Sieg) widerspricht. Denn derartiger großflächiger Einzelhandel ist lediglich in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) raumverträglich.

2.2.3.2

Dieser Zielkonflikt bzw. diese offensichtliche Zielabweichung soll nach dem ausliegenden Begründungsentwurf durch den Einzelhandelserlass NRW 2008 ermöglicht werden, da es sich bei der geplanten Ansiedlung um eine atypische Fallgestaltung handele, so dass die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden könne. Im Vorfeld der Planaufstellung sei dazu eine Auswirkungsanalyse beauftragt und durch die Fa. BBE Handelsberatung GmbH im Januar 2011 erstellt worden. Vor 1 ½ Jahren sei man zu dem Ergebnis gelangt, dass eine atypische Fallgestaltung vorliege, vgl. Blatt 7 f. der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012).

Ferner sei im Vorfeld der Planung diese planungsrechtliche Thematik von der Stadt Bornheim mit der zuständigen Bezirksregierung Köln erörtert worden und letztere habe ihre Zustimmung zur inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der ausnahmsweisen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel innerhalb eines GIB-Bereichs unter der Voraussetzung des Vorliegens einer Atypik von geplanten Ansiedlungen signalisiert, vgl. dazu S. 5 der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012). Hierzu ist Folgendes anzumerken:

2.2.3.2.1.

Abgesehen davon, dass derlei „Signale" vollkommen ungeeignet dazu sind, als belastbare Grundlage für eine Bebauungsplanänderung zu dienen, muss darauf hingewiesen werden, dass Ziele der Landesplanung, wie diejenigen, die großflächigen Einzelhandel lediglich in ASB-Bereichen zu realisieren, zwingend zu beachten sind, vgl. auch § 4 Abs. 1 ROG.

Hintergrund ist, dass ein „Anpassen" im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bedeutet, dass die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung in der Bauleitplanung je nach dem Grad ihrer

Aussageschärfe konkretisierungsfähig sind, nicht aber im Wege der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden können. Die Ziele der Raumordnung sind mithin der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als Planungsvorgaben entzogen.

- vgl. bereits BVerwG, Beschluss vom 20.08.1992, Az. 4 NB 20/91 -

Das genannte Ziel der Raumordnung (großflächiger Einzelhandel nur in ASB-Bereichen) kann also nicht im Wege der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden, und eine derartige Überwindung kann auch nicht dadurch erfolgen, dass „positive Signale" der Bezirksregierung Köln insoweit erfolgt sein sollen. Für ein Abweichen von Zielen der Raumordnung besteht ein formalisiertes, gesondertes Verfahren nach § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 16 LPIG NW, das sog. Zielabweichungsverfahren, welches unstreitig nicht durchgeführt worden ist.

2.2.3.2.2.

Die ausnahmsweise GIB-Bereichszulässigkeit kann auch nicht deshalb bejaht werden, weil es sich nach der betrieblichen Konzeption des Investors um einen Gewerbebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche handelt.

Hintergrund dieser in der Begründung anklingenden Überlegung dürfte das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim sein, indem auf S. 73 (Stand: Februar 2009) angegeben wird:

> *„Nach dieser Vorgabe [= aus dem Regionalplan] darf zwar ein Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment geplant werden; dieser muss sich jedoch flächenmäßig der angestrebten Funktion des GIB deutlich unterordnen."*

Dieses Erfordernis eines Gewerbebetriebs mit deutlich untergeordneter Verkaufsfläche lässt sich allerdings beim besten Willen nicht konstruieren. Denn ausweislich des städtebaulichen Konzepts auf Blatt 5 der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012) stellt sich das konkret zu realisierende Vorhaben wie folgt dar:

> *„Auf den Flächen soll der Neubau eines Gewerbebetriebs mit Veranstaltungsräumen, Nebenräumen und Erschließungsflächen auf insgesamt ca. 900 m² realisiert werden. Zudem ist ein Zentrallager mit Neben- und*

Technikräumen auf einer Fläche von ca. 6.000 m² geplant. Die geplanten Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen der Küchenausstellung mit integriertem sogenannten Kitchen-Store (als Verkaufsstelle mit 50 m²) zum Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich Haushaltswaren/Haushaltstextilien betragen insgesamt ca. 4.450 m². Die verschiedenen Nutzungen sind als ein Gesamtbaukörper geplant, der sich im Nordosten und Südwesten um die Wendeanlage der Carl-Benz-Straße anordnet."

Der Einzelhandelserlass NRW 2008 bestimmt auf S. 36 in diesem Zusammenhang Folgendes:

„Auch ist es einer Gemeinde möglich, Einzelhandel auf den sog. ‚Annex-Handel', der in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit einem zulässigen Dienstleistungs-, Gewerbe- oder Industriebetrieb steht und diesem flächenmäßig ***deutlich*** *untergeordnet ist (z.B. Fabrikverkauf, Handwerksverkauf, etc.) zu beschränken."*

Aus alledem lässt sich ableiten, dass zum einen ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit dem „Hauptbetrieb" bestehen muss und gleichzeitig der „Annex-Handel", mithin die an sich unzulässige Nutzung lediglich dann „mitgezogen" werden kann, wenn sie sich flächenmäßig deutlich unterordnet.

Diese deutliche Unterordnung wird ebenso wenig erfüllt wie ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang zwischen Gewerbebetrieb und Verkaufsfläche.

Definitorisch lässt sich die geforderte „deutliche Unterordnung" dadurch schärfen, dass das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim auf S. 86 (Stand: Februar 2009) für die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten folgende Kriterien vorgibt:

„Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetriebe zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- *dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,*
- *in betrieblichen Zusammenhang errichtet*
- *dem Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet ist*

- *und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO [= 1.200 m²]*

nicht überschritten ist"

Diese Kriterien sollen ausweislich der geplanten Änderungen der textlichen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplans 1:1 Umsetzung finden. Die u.a. geforderte deutliche flächenmäßige Unterordnung erinnert an die Fragestellung, wie mit zentrenrelevanten Randsortimenten bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten umzugehen ist. Insofern gilt nach § 24a Abs. 3 LEPro a.F. die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht integrierten Standorten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal auf 2.500 m²; beträgt die Gesamtverkaufsfläche von mehreren Einzelhandelsvorhaben mehr als 50.000 m², darf der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente insgesamt maximal 5.000 m² betragen.

Daraus ist der gesetzgeberische Wille abzuleiten, von zulässigen Randsortimenten nur auszugehen, wenn sie 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Eine deutliche Unterordnung im vorgenannten Sinne zwischen zulässigem Hauptbetrieb und (Einzelhandels-) Verkaufsfläche ließe sich also lediglich darstellen, wenn die Verkaufsfläche zur übrigen Gewerbefläche maximal 10% betrüge. Nimmt man jedoch die vorzitierten Quadratmeterangaben aus dem städtebaulichen Konzept, wird schnell ersichtlich, dass knapp 40 % (!) der in Anspruch genommenen Flächen auf diejenigen zum Verkauf bzw. zur Ausstellung entfallen.

Soweit auf Bl. 3 der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012) relativierend angegeben wird,

> *„Die geplante Ansiedlung entspricht bis auf das Erfordernis der Großflächigkeit der Verkaufsflächen grundsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Großflächigkeit wird dabei lediglich durch den benötigten Flächenbedarf zur geeigneten Präsentation einzelner weniger Produkte hervorgerufen",*

vermag dies nicht zu überzeugen. Es macht definitorisch keinen Unterschied, ob es sich „nur" um Präsentations- oder Ausstellungsflächen handelt, entscheidend ist, ob die jeweils zu betrachtenden Flächen dem Bereich „Verkauf" zugeordnet werden können.

Dazu hat das OVG NRW,

ausgeführt, dass die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs generell den primären Maßstab für seine städtebaulichen Wirkungen bildet. In das Verständnis des Verkaufsflächenbegriffs hat einzufließen, dass die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit und damit die Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebs nicht nur von seiner Größe bestimmt werden, die sich in der Geschossfläche widerspiegelt, sondern dass sie - soweit es um das Merkmal der Fläche geht - eher von derjenigen Fläche beeinflusst werden, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können. Zur Verkaufsfläche gehören damit alle Flächen eines Betriebs, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Danach zählen Gänge, Treppen, Aufzüge, die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und zum Entsorgen des Verpackungsmaterials) ebenso zu der städtebaulich relevanten Verkaufsfläche wie für Kunden nicht betretbare Verkaufsstände. Keine Verkaufsfläche sind hingegen Personalräume oder reine Lagerflächen.

- vgl. a. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005, Az. 4 C 10.04; OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006, Az. 7 A 964/05 und Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Auflage 2008, § 11 Rn. 19.3 sowie Bl. 10 f. des Einzelhandelserlasses NRW 2008 -

Eine Differenzierung zwischen Ausstellungsfläche (4.400m²) und Verkaufsstellenfläche (50m²) ist daher nicht angezeigt, es zählen mithin die gesamten 4.450 m² als Verkaufsfläche mit der Konsequenz, dass sie knapp 40% der insgesamt in Anspruch genommenen Fläche ausmachen. Demzufolge unterliegt die Verkaufsfläche keineswegs einer deutlichen Unterordnung, sodass sich der sog. „Annex-Handel" nicht begründen lässt.

Im Übrigen besteht kein funktionaler und räumlicher Zusammenhang zwischen Gewerbebetrieb und Verkaufsfläche, die der Einzelhandelserlass NRW 2008 gleichsam als Voraussetzung statuiert und den die künftigen Festsetzungen fordern. Denn die Küchenmontage wird doch realistisch betrachtet beim Endverbraucher stattfinden und nicht etwa im Rahmen des projektierten Gewerbebetriebs.

Selbst wenn man also davon absieht, ein ordnungsgemäßes Zielabweichungsverfahren durchzuführen, bleibt jedenfalls festzuhalten, dass eine GIB-Bereichszulässigkeit alleine

deshalb ausscheidet, weil es sich nicht um einen Gewerbebetrieb mit deutlich untergeordneten Verkaufsflächen handelt.

Ob im Übrigen die Vermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO dadurch widerlegt wird, dass von einer atypischen Fallgestaltung deshalb auszugehen ist, weil vorgeblich mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen ausgelöst werden, wird bestritten. Belastbare Anhaltspunkte lassen sich für diese Annahme den Planunterlagen jedenfalls nicht entnehmen.

2.2.4 Fehlende Beachtung der Gebote gem. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 i.V. m. Abs. 7 BauGB

Wir rügen ferner vorsorglich, dass die Planung dem aus § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 i. V. m. Abs. 7 BauGB abzuleitenden Gebot der der planerischen Konfliktbewältigung nicht Rechnung trägt.

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung fordert, dass Konfliktsituationen, die durch die Planung hervorgerufen werden, bereits auf planerische Ebene zu lösen sind, soweit dies mit hinreichend vertretbarem Aufwand möglich ist.

Dieses Gebot wird verletzt, weil die mit den planerischen Festsetzungen möglichen Immissions- und sonstigen Belastungen nur unzureichend erfasst wurden und planerisch nicht durch nachbarliche und öffentliche Interessen hinreichend berücksichtigende Festsetzungen abgearbeitet worden sind.

Beispielhaft müssen die nach dem Plan denkbaren Immissionsbelastungen im Hinblick auf die einschlägigen Immissionsorte erfasst, zutreffend bewertet und durch adäquate Festsetzungen abgearbeitet werden.

- vgl. hierzu auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 08.06.2011 - 1 C 11239/10 -

U. E. wurde ferner der mit dem geplanten Vorhaben verbundene Ziel- und Quellverkehr, vgl. insoweit § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, nicht hinreichend beleuchtet.

Es hätte insbesondere untersucht werden müssen, wie sich der zusätzliche Kundenverkehr auf die Aufnahmemöglichkeit der gemeinsamen Erschließungsstraße „Roisdorfer Straße" (L 118) und insbesondere den Kreuzungsbereich „Roisdorfer Straße" / „Alexander-Bell-Straße"

auswirkt. Denn bereits in der Begründung zum Vorgänger-Bebauungsplan Ro 18.1 hat die verkehrstechnische Stellungnahme ergeben, dass der einspurige Querschnitt der L 118 „bereits heute“ (September 2009) grenzwertig belastet ist bzw. war.

Klärungsbedürftig ist auch, ob die bislang den Planbereich bereits teilweise erfassende Bauleitplanung, überhaupt wirksam ist. Dies wird vorsorglich in Abrede gestellt.

Schließlich bleibt zu rügen, dass eine artenschutzrechtliche Überprüfung zu Unrecht unterblieben ist. Der pauschale Verweis auf die bereits im Bebauungsplan Ro 18.1 abgearbeiteten Umweltbelange, vgl. Bl. 8, 9 der Bebauungsplanbegründung (Stand: 26.04.2012) greift zu kurz. Denn nach Ablauf von mehr als 3 Jahren seit der Erstellung des damaligen artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzepts wäre eine Aktualisierung notwendig gewesen.

3.

Wir kommen nach alledem, namentlich auch unter Berücksichtigung der projektierten Erschließung zu dem Ergebnis, dass der Planentwurf an erheblichen formellen und materiellen Fehlern leidet.

Wir regen deshalb an,

von der Planung Abstand zu nehmen.

Für heute verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt