Beglaubigte Abschrift

E
19. April 2017
BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

Tatbestand
Frist: 3.5.17
~~Widerspruch / Klage~~
~~Berufung / Revision~~
not mw

OBERVERWALTUNGSGERICHT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Frist: 15.5.17
~~Widerspruch / Klage~~
~~Berufung~~ / Revision
not mw
nichtzulassungsbeschwerde

Frist: 2.6.17
~~Widerspruch / Klage~~
~~Berufung~~ / Revision
nichtzulassungsbeschwerde
nichtzulassungsbeschwerde-Verfahren

Verkündet am: 4. April 2017
Hoffschröer, VG-Beschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Frist: 15.6.17
~~Widerspruch / Klage~~
~~Berufung~~ / Revision
nichtzulassungsbeschwerde
not mw

10 D 44/15.NE

In dem Normenkontrollverfahren

des [redacted]

Antragstellers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Redeker Sellner Dahs, Willy-Brandt-Allee 11, 53113 Bonn, Az.: 44/01746-15, 44/01998-12,

gegen

die Stadt Bornheim, vertreten durch den Bürgermeister der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,

Antragsgegnerin,

Prozessbevollmächtigte: Baumeister Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Kettelerscher Hof, Königsstraße 51 - 53, 48143 Münster, Az.: 1282/15JV,

Beigeladene: [redacted]

Prozessbevollmächtigte: Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Gustav-Heinemann-Ufer 88, 50968 Köln, Az.: 01486/15 11/z,

wegen Normenkontrolle im Baurecht
(Bebauungsplan „Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf“ der Stadt Bornheim)

hat der 10. Senat

auf die mündliche Verhandlung

vom 4. April 2017

durch

den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Klein Altstedde,

den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Wiesmann,

den Richter am Verwaltungsgericht Marci

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan „Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf“ ist unwirksam.

Die Antragsgegnerin und die Beigeladene tragen die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten des Antragstellers jeweils zur Hälfte. Im Übrigen tragen die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die jeweilige Vollstreckungsschuldnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 von Hundert des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Antragsteller vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 von Hundert des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

T a t b e s t a n d :

Der Antragsteller ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks [redacted] Das Grundstück grenzt im Nordwesten lediglich getrennt durch die Schumacherstraße an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Antragsgegnerin „Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf" (im Folgenden: Bebauungsplan).

Das etwa 3 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums von Bornheim im Ortsteil Roisdorf und wird im Südosten durch den Widdiger Weg, im Südwesten durch die Bonner Straße, im Nordwesten durch die bisherige Meckenheimer Straße, die Schumacherstraße und die Siegburger Straße und im Nordosten durch die Bahnlinie Brühl-Bonn begrenzt. Es gehört nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Antragsgegnerin – Fortschreibung 2010/2011 (im Folgenden: Einzelhandelskonzept) zum Hauptzentrum „Bornheim/Roisdorf". Das Plangebiet war im Flächennutzungsplan bis zu dessen späterer Änderung als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich nordöstlich des das Plangebiet bisher teilenden südlichen Abschnitts der Schumacherstraße war im Bebauungsplan „Ro 15" als Mischgebiet mit auf zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 begrenztem Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Der südwestliche Bereich bis zur Bonner Straße wurde vom Bebauungsplan „Ro 15.4" erfasst, der dort ein Kerngebiet, eine ein- bis dreigeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festsetzte.

Im Plangebiet befanden sich bis zuletzt allein ein ein- bis zweigeschossiges Büro- und Geschäftshaus, in dem neben weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen vor allem ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von circa 5.000 qm untergebracht ist (Schumacherstraße 3-11), ein ein- bis zweigeschossiges Geschäftshaus mit einem Schuhgeschäft und einem Fitnessstudio (Widdiger Weg 5) sowie ein Ärztehaus mit Apotheke (Widdiger Weg 3). Jeweils im Nordwesten der beiden Teilbereiche waren große Parkplätze angelegt. Die verkehrliche Erschließung erfolgte über die Schumacherstraße.

Anlass für die Planung war die Absicht des Grundstückseigentümers, auf dessen Grundstück sich der Verbrauchermarkt befindet, den Standort zu einem Einkaufszentrum auszubauen. Dazu sollten das vorhandene Büro- und Geschäftshaus schrittweise nach Nordwesten und Nordosten erweitert und dabei die im Plangebiet ausgeübten baulichen Nutzungen integriert werden. Im Plangebiet sollen gemäß den Darstellungen des Einzelhandelskonzeptes als Maßnahme der Innenentwicklung und der baulichen Nachverdichtung großflächige Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden.

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet abgesehen von öffentlichen Verkehrsflächen zwei Arten sonstiger Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" (SO 1 und SO 2) mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer maximalen Gebäudehöhe zwischen 63,00 m und 70,00 m ü. NHN, geschlossener Bauweise und einer nur geringfügig hinter der Plangebietsgrenze zurückbleibenden Baugrenze fest.

Buchstabe A der textlichen Festsetzungen betrifft das Bauplanungsrecht. Nach Nr. 1.1 Abs. 1 sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Einrichtungen und Betriebe nicht zulässig, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und maximal ein Mast für Mobilfunkanlagen als Neben- oder Hauptanlage zulässig. Im SO 1 sind gemäß Nr. 1.1 Abs. 2 zulässig: Einkaufszentrum mit Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie maximal zulässigen Verkaufsflächen, Mallflächen zur Erschließung und Versorgung, Schank- und Speisewirtschaften, Anlieferungszonen, Lagerflächen und Werkstätten im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungsarten, überdachte und nicht überdachte Außenflächen und Erschließungsflächen sowie Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsgaragen und Einstellplätze. Ausnahmsweise zugelassen werden können dort Dienstleistungsunternehmen und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Büroflächen, Räume für freie Berufe und Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, soweit sie sich flächenmäßig unterordnen und die Zweckbestimmung des Sondergebiets gewahrt bleibt (Nr. 1.1 Abs. 3). Nach Nr. 1.1 Abs. 4 sind im SO 2 im Untergeschoss Erschließungs- und technische Versorgungsflächen sowie Stellplatzflächen der Tiefgarage, im Erdgeschoss Mallflächen zur Erschließung und Versorgung und im Obergeschoss Erschließungsflächen für den Büro- und Dienstleistungsbereich

sowie der Stellplatzanlage zulässig. Nr. 1.1 Abs. 5 beschränkt die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 auf 13.500 qm, wobei Außenverkaufsflächen nicht zulässig sind. Nr. 1.2 Abs. 1 sieht vor, dass für Einzelhandelsbetriebe ausschließlich die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellten Kernsortimente mit den dazugehörigen maximalen Verkaufsflächen zulässig sind (zum Beispiel Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel/Getränke/Tabakwaren, davon ein Supermarkt [mit Vollsortiment] mit maximal 3.700 qm und ein Discountmarkt mit maximal 900 qm Verkaufsfläche, ein Drogeriefachmarkt mit maximal 900 qm Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment „Bekleidung" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.400 qm [davon maximal drei Betriebe mit weniger als 400 qm Verkaufsfläche], ein Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm, Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Sport- und Campingartikel mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche [maximal zwei Betriebe] und ein Elektrofachmarkt mit maximal 3.200 qm Verkaufsfläche). Nach Nr. 1.2 Abs. 2 sind über die in der Tabelle 1 aufgeführten kleinflächigen Betriebe unter 400 qm Verkaufsfläche hinaus kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 qm insgesamt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 400 qm zulässig. Innerhalb der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen sind jeweils zusätzlich branchenübliche Randsortimente in einer Größenordnung von maximal 15 % für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel/Getränke/Tabakwaren und von maximal 10 % für alle weiteren Einzelhandelsbetriebe zulässig (Nr. 1.3). Nr. 1.4 und Nr. 1.5 definieren den Begriff der Verkaufs- und Mallflächen. Nach Nr. 2.1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Erschließungsanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Nr. 11 enthält Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Abs. 1 schreibt vor, dass die Laderampen von Anlieferbereichen entlang der Siegburger Straße und der Schumacherstraße aus immissionstechnischen Gründen auf mindestens drei Seiten einzuhausen sind. Abs. 2 bestimmt, dass mit dem äußeren Fahrbahnrand von Erschließungsflächen für Kfz innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts GFL 1 im Bereich der angrenzenden privaten Grundstücksflächen Siegburger Straße 14 ein grundstücksbegleitender paralleler Mindestabstand von 3 m eingehalten werden muss. Buchstabe B enthält grünord-

nerische Festsetzungen einschließlich artenschutzrechtlich bedingter Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben der Faunistischen Potentialanalyse des Büros für Faunistik und Freilandforschung, Stand 18. Oktober 2012 (im Folgenden: Faunistische Potentialanalyse). Buchstabe C beinhaltet örtliche Bauvorschriften.

Das Planverfahren nahm im Wesentlichen folgenden Verlauf: Der Rat beschloss am 6. Mai 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes und am 5. Juli 2012 die Überleitung in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 5. September 2012 einschließlich der Gründe für die Überleitung nach Durchführung einer Vorprüfung der umweltrelevanten Belange „gemäß § 13a Abs. 2 BauGB" in der Zeit vom 13. September bis einschließlich 12. Oktober 2012 erfolgte. Im selben Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Antragsteller erhob mit Schreiben vom 7. Oktober 2012 Einwendungen gegen die Planung unter anderem in Bezug auf den dadurch verursachten Verkehr und die Lärmbelastung.

Am 28. Mai 2013 behandelte der Rat die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung und beschloss die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, die nach öffentlicher Bekanntmachung - parallel zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange - in der Zeit vom 27. Juni bis 26. Juli 2013 erfolgte. Unter dem 25. Juli 2013 machte der Antragsteller neben Verfahrensfehlern insbesondere im Hinblick auf die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch materielle Abwägungsfehler wegen des eines nicht plausiblen Einzelhandelskonzeptes und fehlender Verkehrsverträglichkeit der Planung geltend.

Am 3. Dezember 2013 behandelte der Rat die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung und beschloss im Hinblick auf die Änderung einzelner textlicher Festsetzungen und der Begründung die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs, die nach öffentlicher Bekanntmachung – parallel zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger

öffentlicher Belange – in der Zeit vom 6. bis 20. Januar 2014 erfolgte. Der Antragsteller erhob mit Schreiben vom 19. Januar 2014 erneut formelle und materielle Bedenken gegen die Planung.

Der Rat behandelte in seiner Sitzung vom 27. März 2014 auch die ergänzenden Stellungnahmen entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung und beschloss den Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Antragsgegnerin vom 25. Juni 2014 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst wurde.

Am 11./17. Juni 2014 schloss die Antragsgegnerin mit der Beigeladenen einen ersten städtebaulichen Vertrag (im Folgenden: erster städtebaulicher Vertrag) zum Ausbau des bestehenden Einzelhandelsobjektes zu einem modernen Einkaufszentrum auf der Grundlage des Bebauungsplanes. Darin verpflichtete sich die Beigeladene unter anderem zur Herstellung der Hochbauten und Erschließungsanlagen gemäß den damaligen Planungen für ein zusammenhängendes Einkaufszentrum mit alleiniger Kundenzufahrt über die Bonner Straße, zur Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten sowie der Warenanlieferung ausschließlich über den Widdiger Weg, zur vollständigen Einhausung der Laderampe an der Schumacherstraße einschließlich eines schallabsorbierenden Rolltores und zur Übernahme der Kosten für etwaig notwendige passive Schallschutzmaßnahmen am Haus Bonner Straße 100. Nachdem der Verkauf aller im Plangebiet liegenden städtischen Einzelgrundstücke an die Beigeladene nicht zu Stande kam, plante Letztere das Vorhaben dahingehend um, dass das Einkaufszentrum in zwei Gebäudeteilen nordöstlich und südwestlich des im Eigentum der Stadt verbleibenden und zunächst weiter dem öffentlichen Verkehr gewidmeten südlichen Teils der Schumacherstraße errichtet werden soll, wobei die Tiefgarage über einen Kreisverkehr auf der Bonner Straße, das Parkdeck über eine Rampe von der Schumacherstraße aus erreichbar ist. Hierzu schloss die Antragsgegnerin mit der Beigeladenen am 22. Dezember 2014 einen zweiten städtebaulichen Vertrag (im Folgenden: zweiter städtebaulicher Vertrag) mit im Übrigen vergleichbaren Regelungen, jedoch ohne eine Vorgabe zur ausschließlichen Warenanlieferung über den Widdiger Weg. Außerdem ist danach

abweichend vom ersten städtebaulichen Vertrag die Ertüchtigung der Verkehrssituation an der Kreuzung Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße durch den Bau eines Kreisverkehrs durch die Antragsgegnerin nicht mehr Vertragsgegenstand.

Noch unter Geltung der alten Bebauungspläne erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen unter dem 25. Februar 2014 zwei Baugenehmigungen zum Neubau eines Drogeriemarktes sowie zum Neubau eines gewerblichen Betriebsgebäudes mit Einzelhandels- und Büroflächen sowie Tiefgaragen. Die dagegen angestrengten Klageverfahren wurden inzwischen eingestellt (Verwaltungsgericht Köln 8 K 3621/14 und 8 K 3622/14).

Nach einer auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplans erteilten Teilbaugenehmigung zur Durchführung von Erdarbeiten, zur Gründung und zum Einbau von Stahlbetonfertigteilen für eine Tiefgarage und einen Lebensmittelmarkt erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen mit Bescheid vom 15. März 2016 eine Baugenehmigung für den Neubau und die Erweiterung eines Einkaufszentrums, gegen die der Antragsteller ebenfalls Klage erhoben hat (Verwaltungsgericht Köln 8 K 3270/16). Nach einem Ortstermin, in dem das Verwaltungsgericht Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung hinsichtlich der Art und des Umfangs des Lieferverkehrs geäußert hatte, erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen am 20. Juli 2016 eine Nachtragsbaugenehmigung, mit der unter anderem die Betriebsabläufe konkretisiert und mittels Auflagen die Zahl der Anlieferungs- und Entsorgungsfahrten an Werktagen weiter beschränkt wurden. Mit Urteil vom 19. Januar 2017 hat das Verwaltungsgericht Köln die Klage gegen die Baugenehmigung vom 15. März 2016 in der Fassung der Nachtragsbaugenehmigung vom 20. Juli 2016 abgewiesen. Dagegen hat der Antragsteller einen Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt (OVG NRW 10 A 592/17), über den noch nicht entschieden worden ist.

Der Antragsteller hat unter dem 22. Juni 2015 gegenüber der Antragstellerin die Verletzung mehrerer Verfahrens- und Formvorschriften gerügt.

Mit dem am 23. Juni 2015 eingegangenen Normenkontrollantrag trägt der Antragsteller vor: Seine Antragsbefugnis ergebe sich aus der Abwägungsrelevanz seiner Lärm-

schutzbelange im Hinblick auf das bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen. Er werde durch diese mehr als nur geringfügige planbedingte Verkehrszunahme erheblich betroffen, zumal sein Grundstück in der Nähe der Anlieferungszone für den geplanten Lebensmittelmarkt liege. Ihm fehle auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis, da das Normenkontrollverfahren, sollte der Senat den Bebauungsplan für unwirksam erklären, für ihn schon mit Blick auf die dann veränderte Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang mit den von der Beigeladenen gestellten Bauanträgen nicht nutzlos sei. Dies gelte auch in Anbetracht der bei Unwirksamkeit des Bebauungsplans wiederauflebenden alten Bebauungspläne, auf deren Grundlage der Beigeladenen bereits zwei Baugenehmigungen erteilt worden seien, da sich diese durch die inzwischen stattgefundene abweichende Bebauung der fraglichen Flächen erledigt hätten. Der Bebauungsplan sei unter Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgestellt worden und weise beachtliche Abwägungsmängel auf. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren seien nicht erfüllt. Das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a BauGB sei nicht nachvollziehbar. Auch wenn dem Plangeber insoweit ein Beurteilungsspielraum zustehe, habe das zur Normenkontrolle berufene Gericht zu prüfen, ob er den Rechtsbegriff der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen zutreffend ausgelegt habe. Dies sei hier nicht der Fall, denn die Vorprüfung beruhe mit der unmittelbaren Bezugnahme auf die schalltechnische Untersuchung der Firma Kramer Schalltechnik GmbH (vorliegend in der Fortschreibung vom 11. Juni 2012 – im Folgenden: schalltechnische Untersuchung 2012) auf der unzutreffenden Annahme, dass zur Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf die Grenzwerte der TA Lärm abzustellen sei. Dies verkenne den rechtlichen Maßstab. Denn nachteilige Umweltauswirkungen seien nicht erst dann zu berücksichtigen, wenn die Umweltauswirkungen so gewichtig seien, dass sie nach Einschätzung der Behörde zu einer Versagung der Zulassung führen könnten. Maßgeblich sei vielmehr die Abwägungsrelevanz der betreffenden Umweltbelange, die sich hier schon aus den Lärmschutzfestsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zur Abschirmung der Zufahrten beziehungsweise zur Einhausung der Anlieferzonen ergebe. Abwägungsmängel bestünden darüber hinaus in Bezug auf das Einzelhandelskonzept, die Verkehrsverträglichkeit, die Sortimentsverträglichkeit und die Notwendigkeit einer Bebauungsplanänderung wegen des nachträglichen Abschlusses des städtebaulichen Vertrags

mit dem Investor und dessen anschließender Änderung. Der öffentliche Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sei nicht fehlerfrei in die Abwägung eingestellt worden, weil das zu Grunde liegende Einzelhandelskonzept das Plangebiet unzulässigerweise dem Hauptzentrum „Bornheim/Roisdorf" hinzurechne, obwohl es an der notwendigen räumlich-funktionalen Anbindung an das Stadtzentrum um die Königstraße fehle. Im Hinblick auf die Verkehrsverträglichkeit des Einkaufszentrums seien die zugrunde gelegten Zahlen der vorhabenbedingten Kraftfahrzeugbewegungen wie auch der erforderlichen Parkplätze in der von der Antragsgegnerin in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin unplausibel zu niedrig angesetzt worden. Das vom Gewerbeverein Bornheim e.V. in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten der DTV Verkehrsconsult GmbH habe um mehr als 50 % höhere Werte prognostiziert. Auch mangele es der hinsichtlich der Sortimentsverträglichkeit herangezogenen Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel an einer vertiefenden städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens. Schließlich sei der zweite städtebauliche Vertrag angesichts der insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen nicht mehr vom Bebauungsplan gedeckt und deswegen rechtswidrig, so dass es einer entsprechenden Bebauungsplanänderung bedürfe. Dies gelte erst recht vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan handele, der mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages stehe und falle, zumal dieser hier ersichtlich auch der Konfliktbewältigung diene. Auch hinsichtlich der Abwägungsfehler sei er, der Antragsteller, nicht präkludiert. Er habe in seinem Rügeschreiben konkrete Fehler im Abwägungsvorgang, insbesondere hinsichtlich des Einzelhandelskonzeptes und der Sortimentsverträglichkeit vorgetragen, die offensichtlich seien und das Abwägungsergebnis beeinflusst hätten. Jedenfalls aber liege im Ergebnis eine Abwägungsdisproportionalität insoweit vor, als die Antragsgegnerin es unterlassen habe, die Auswirkungen des Einkaufszentrums auf den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Königstraße zu ermitteln und ihrem objektiven Gewicht entsprechend in die Abwägung einzustellen.

Der Antragsteller beantragt,

den Bebauungsplan „Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf“
der Stadt Bornheim für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Sie führt zur Begründung aus: Dem Antragsteller fehle bereits die Antragsbefugnis. Da die beiden Stellplatzanlagen der bisher im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich von der Schumacherstraße aus hätten angefahren werden können und auch die Anlieferung des Lebensmittelmarktes über diese Zufahrt erfolgt sei, während der Bebauungsplan eine Erschließung des Einkaufszentrums über einen neu zu bauenden Kreisverkehr an der Bonner Straße vorsehe, komme es zu einer deutlichen Entlastung der Schumacherstraße von 2.600 Kfz auf 800 Kfz pro Tag und einer Reduzierung des Verkehrslärms um knapp 6 dB(A). Es gebe keine planbedingte Verkehrslärmzunahme. Dem Antragsteller fehle überdies das Rechtsschutzbedürfnis, da bei einem Erfolg des Normenkontrollantrags die alten Bebauungspläne wiederaufleben würden, die eine Erschließung aller Bauflächen über die Schumacherstraße und so eine höhere Belastung des Antragstellers mit Verkehrs- und Gewerbelärm ermöglichten. Darüber hinaus lägen weder die geltend gemachten Verfahrensfehler noch Abwägungsmängel vor. Insbesondere sei bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht die Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen verkannt worden. Ob die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Erheblichkeit der Auswirkungen bei einem Heranreichen an die sich aus dem einschlägigen materiellen Zulassungsrecht ergebende Zumutbarkeitsschwelle auf Lärmbelastungen unterhalb der Grenzwerte der TA Lärm anzuwenden sei, sei bislang nicht entschieden. Jedenfalls sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Rückschluss von der Abwägungsrelevanz der Auswirkungen auf ihre Erheblichkeit nicht zwingend, so dass auch die textliche Festsetzung Nr. 11 zur Einhausung der Anlieferbereiche keine erheblichen Umweltauswirkungen belege. Darüber hinaus sei die betreffende Rechtsprechung hier gar nicht einschlägig, weil keine planbedingten zusätzlichen Gewerbelärmauswirkungen zu befürchten seien, da schon der frühere Bebauungsplan die Erweiterung des bestehenden Verbraucher-

marktes und eine Einfahrt zur Tiefgarage an der Schumacherstraße zugelassen habe. Im Übrigen würden die Richtwerte der TA Lärm am Haus des Nachbarn des Antragstellers und damit auch an seinem Haus auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung sicher eingehalten. Nur um den Anwohnern weiter entgegenzukommen, habe sich der Investor im städtebaulichen Vertrag freiwillig verpflichtet, die Laderampe an der Schumacherstraße vollständig einzuhausen und mit einem schallabsorbierenden Rolltor zu versehen. Schließlich verzichte die schalltechnische Untersuchung auf die Möglichkeit der Bildung eines Zwischenwertes für das in einem allgemeinen Wohngebiet liegende Haus des Nachbarn des Antragstellers, obwohl es in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Einkaufszentrum liege. Es lägen auch keine Abwägungsmängel vor. Hinsichtlich des Einzelhandelskonzeptes und der Sortimentsverträglichkeit sei der Antragsteller mangels fristgerechter Rüge bereits präkludiert. Aber auch in der Sache gingen die Angriffe des Antragstellers zum Einzelhandelskonzept deswegen fehl, weil ihr bei der planerischen Festlegung der zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche ein Planungsermessen zukomme, dessen Grenze erst dann überschritten werde, wenn die Festlegung und Abgrenzung des Versorgungsbereichs willkürlich erscheine. Hierfür sei nichts ersichtlich, da sie mit dem Hauptzentrum „Bornheim/Roisdorf" an die nach der Gemeindereform erfolgte Festlegung auf eine neue städtebauliche Mitte zwischen den Hauptorten Bornheim und Roisdorf anknüpfe und damit deutlich mache, dass die existierenden beiden Schwerpunkte langfristig weiter zusammenwachsen sollen. In der Verkehrsuntersuchung des bereits mehrfach für sie tätigen und entsprechend mit der Örtlichkeit vertrauten Planungsbüros IVV sei der Umfang des planbedingten Mehrverkehrs und der notwendigen Stellplätze sorgfältig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Vergleichswerte zu ähnlichen Einkaufszentren ermittelt worden, während das Gegengutachten den Eindruck vermittle, lediglich vorhandene Standardwerte zu summieren. Soweit der Antragsteller die Notwendigkeit einer Bebauungsplanveränderung geltend mache, ergebe sich daraus kein Anhaltspunkt für die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes.

Die Beigeladene beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Sie schließt sich zur Begründung im Wesentlichen den Ausführungen der Antragsgegnerin an, ergänzt und vertieft diese.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf den Inhalt der Gerichtsakte, der beigezogenen Aufstellungsvorgänge der Antragsgegnerin (Beiakten Hefte 2-9) sowie des der Baugenehmigung vom 15. März 2016 zugrunde liegenden Bauantrags der Beigeladenen (Beiakte Heft 4 zum Verfahren 10 A 592/17) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Der Normenkontrollantrag ist zulässig und begründet.

Der Antragsteller ist antragsbefugt. Erforderlich, aber auch ausreichend für die Antragsbefugnis ist, dass der Antragsteller hinreichend substantiiert Tatsachen vorträgt, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in einem subjektiven Recht verletzt wird. An die Geltendmachung einer Rechtsverletzung sind grundsätzlich auch dann keine höheren Anforderungen zu stellen, wenn es – wie hier – um das subjektive Recht des Antragstellers aus § 1 Abs. 7 BauGB auf fehlerfreie Berücksichtigung seiner privaten Belange im Rahmen der Abwägung geht. Auch insoweit reicht es aus, dass der Antragsteller Tatsachen vorträgt, die eine fehlerhafte Behandlung seiner Belange in der Abwägung als möglich erscheinen lassen. Antragsbefugt ist hiernach, wer sich auf einen abwägungserheblichen privaten Belang, das heißt ein mehr als nur geringfügig schutzwürdiges Interesse, berufen kann. Denn wenn es einen solchen Belang gibt, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, dass der Plangeber ihn bei der Abwägung nicht korrekt berücksichtigt hat. Die bloße Behauptung einer theoretischen Rechtsverletzung mag allerdings im Einzelfall dann nicht zur Geltendmachung einer Rechtsverletzung im Sinne von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO genügen, wenn diese Behauptung nur vorgeschoben erscheint, tatsächliche eine Rechtsverletzung aber offensichtlich und eindeutig nach jeder Betrachtungsweise ausscheidet.

Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 29. Juli 2013 – 4 BN 13.13 –, juris, Rn. 4 und vom 17. Dezember 2012 - 4 BN 19.12 -, juris, Rn. 3 m.w.N.

So ist es hier nicht. Die vom Antragsteller befürchteten Auswirkungen der Planung auf sein nur durch die Schumacherstraße vom Plangebiet getrenntes Wohngrundstück infolge des mit dem geplanten Einkaufszentrum verbundenen Kunden- und Anlieferverkehrs können grundsätzlich abwägungsrelevant sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Buchstabe c BauGB). Soweit er sich auf Lärmschutzbelange beruft, ist sein Vorbringen bei lebensnaher Betrachtung nicht ausschließlich auf die Verkehrsimmissionen im engeren Sinne beschränkt, sondern bezieht sich – wie sich jedenfalls aus seinen in der Antragsbegründung in Bezug genommenen Stellungnahmen vom 7. Oktober 2012 und 25. Juli 2013 ergibt – auch auf die Geräusche, die insbesondere mit der Warenanlieferung im Plangebiet verbunden sind. Das Interesse des Eigentümers eines außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücks, von Lärmimmissionen der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen oder des durch sie verursachten Zu- und Abgangsverkehr einschließlich des Parksuch- und Andienungsverkehr verschont zu bleiben, ist grundsätzlich ein für die Abwägung erheblicher privater Belang.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Dezember 2000 - 4 BN 59.00 -, juris, Rn. 7.

Dass es sich dabei hier um ein mehr als nur geringfügig schutzwürdiges Interesse des Antragstellers handelt, liegt bereits angesichts der Größe des Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von 13.500 qm auf der Hand. Eine Verletzung des Antragstellers in seinen Rechten erscheint auch nicht deswegen offensichtlich und eindeutig nach jeder Betrachtungsweise ausgeschlossen, weil er – wie die Antragsgegnerin und die Beigeladene vortragen – aufgrund der bis zuletzt im Plangebiet vorhandenen, über die Schumacherstraße erschlossenen Einzelhandelsbetriebe, die zudem nach den alten Bebauungsplänen vergleichbar den heute zulässigen baulichen Anlagen hätten vergrößert werden können, deutlich stärker durch Verkehrslärm belastet gewesen sei als er bei Umsetzung des Bebauungsplans belastet sein werde. Der sehe eine Überbauung des südlichen Teils der Schumacherstraße und eine Erschließung der Stellplatzanlagen des Einkaufszentrums über einen neu zu bauenden Kreisel an der Bonner Straße vor.

Die gegenteiligen Einschätzungen der Antragsgegnerin und der Beigeladenen gehen bereits deshalb fehl, weil auch der Bebauungsplan die Erschließung des Plangebietes über die Schumacherstraße weder für den Kunden- noch für den Anlieferverkehr ausschließt. Der Rat hatte ausweislich der Planbegründung zwar eine Verlegung der Zu- und Abfahrt jedenfalls für den Kundenverkehr von der Schumacherstraße auf die Bonner Straße vor Augen. Eine zwingende Gestaltung der Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr in dieser Form ergibt sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht. Wie die Prozessbevollmächtigten der Antragsgegnerin in ihrem Rechtsgutachten vom 18. Dezember 2014 zur Vereinbarkeit des zweiten städtebaulichen Vertrages mit dem Bebauungsplan selbst zutreffend dargelegt haben, stehen die Festsetzungen einer fortgesetzten Inanspruchnahme des im Plangebiet liegenden Abschnitts der Schumacherstraße für den vorhabenbezogenen Verkehr, insbesondere seiner Nutzung und der Nutzung der Siegburger Straße als Zufahrten zu den im Plangebiet vorgesehenen Parkplätzen nicht entgegen. Der an der nördlichen Plangebietsgrenze quer über die Schumacherstraße festgesetzte „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" (Nr. 6.4 PlanZV) hindert die Aufrechterhaltung ihrer gegebenen Erschließungsfunktion ebenso wenig wie ihre teilweise Überplanung als Sondergebiet. Solange der besagte Straßenabschnitt nicht eingezogen worden ist, kann er der Erschließung der übrigen überbaubaren Flächen im Plangebiet dienen. Zudem sieht der Bebauungsplan sowohl an der Schumacherstraße als auch im Bereich des Wendehammers an der von ihr nach Nordosten abzweigenden Siegburger Straße jeweils einen Einfahrtsbereich ohne Beschränkung auf den Anlieferungsverkehr vor.

Selbst wenn man eine durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zwingend vorgegebene Verlegung der Kundenzufahrt unterstellen wollte, würde eine dadurch etwaig bedingte Reduzierung der Belastung des Antragstellers durch reinen Verkehrslärm die Möglichkeit der Verletzung seines Rechts auf gerechte Abwägung seiner schutzwürdigen Belange nicht ausschließen. Grundsätzlich wird bei der erneuten vollständigen Überplanung einer Fläche, die den bisherigen Bebauungsplan ersetzen soll, die Frage, was den planbetroffenen Grundstücken an gegenseitigen Einwirkungen zugemutet werden kann und zugemutet werden soll, neu aufgeworfen. Auch wenn konkrete Lärmschutzbelange mit Blick auf tatsächliche oder plangegebene Vorbelastungen im Rah-

men der Abwägung möglicherweise zugunsten anderer Belange zurückgestellt werden können, schließt eine solche Vorbelastung die Möglichkeit einer Rechtsverletzung des jeweils Betroffenen durch die neue Planung nicht von vornherein nach jeder Betrachtungsweise aus, wenn deren Umsetzung nicht nur geringfügige Immissionen zu Lasten des Betroffenen erwarten lässt. Dies gilt erst recht, wenn – wie hier – die angeblich höhere Vorbelastung nur in Bezug auf den Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen bestand, während bei Umsetzung des neuen Bebauungsplans und verdreifachtem Verkehr unter Umständen mit höheren Lärmimmissionen durch die unmittelbar mit dem Verkehr verbundenen Betriebsgeräusche bei der Warenanlieferung und bei der Nutzung der Kundenparkplätze zu rechnen ist.

Soweit die Antragsgegnerin in der mündlichen Verhandlung ergänzend eingewandt hat, das Ergebnis der Abwägung des Rates sei hinsichtlich der von dem Antragsteller insoweit geltend gemachten eigenen Belange ohne Fehler, ist dem entgegenzuhalten, dass die Annahme, eine Rechtsverletzung des Antragstellers sei offensichtlich ausgeschlossen, unter diesem Gesichtspunkt bereits deswegen ausscheidet, weil der Antragsteller substantiiert geltend macht, der Rat habe die betreffenden Belange unzulässigerweise in einem beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

Dem Antragsteller fehlt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Bei bestehender Antragsbefugnis ist regelmäßig auch das erforderliche Rechtsschutzinteresse gegeben. Das Erfordernis eines Rechtsschutzbedürfnisses soll nur verhindern, dass Gerichte in eine Normprüfung eintreten, deren Ergebnis für den Antragsteller wertlos ist, weil es seine Rechtsstellung nicht verbessern kann. Nicht wertlos in diesem Sinne ist eine Entscheidung des Normenkontrollgerichts auch dann, wenn sie für den Antragsteller lediglich aus tatsächlichen Gründen vorteilhaft ist.

Nach diesen Maßstäben wäre ein erfolgreiches Normenkontrollverfahren für den Antragsteller nicht wertlos. Die Beigeladene hat zwar inzwischen unter dem 15. März 2016 eine Baugenehmigung zum Neubau und zur Erweiterung eines Einkaufszentrums im Plangebiet erhalten und auch mit der Verwirklichung dieses Vorhabens begonnen, doch ist die vom Antragsteller mit der Klage angegriffene Baugenehmigung weder bestandskräftig noch ist das Vorhaben vollständig realisiert. Zudem wird der Bebauungs-

plan durch den genehmigten Neubau nicht vollständig verwirklicht. Die Baugenehmigung vom 15. März 2016 nutzt bei einer durch Haupt- und Nebengebäude bebauten Grundfläche von 19.878 qm und einer Verkaufsfläche von 10.418 qm weder die gesamte nach dem Bebauungsplan im Plangebiet zulässige Grundfläche in Höhe von 20.048 qm zuzüglich 3.759 qm für Erschließungs- und Nebenanlagen noch die maximale Verkaufsfläche von 13.500 qm aus. Im Übrigen ist auch tatsächlich noch mit nicht von vornherein völlig unerheblichen Veränderungen des Vorhabens zu rechnen, nachdem nach Darstellung der Antragsgegnerin inzwischen eine Einigung über den Verkauf des im Plangebiet liegenden Abschnitts der Schumacherstraße an die Beigeladene erzielt worden ist und so die Verbindung der beiden bisher getrennten Bauteile zu einem Baukörper hergestellt werden kann. Schließlich ließe sich die Errichtung eines Einkaufszentrums dieser Größe auch nicht auf der Grundlage der im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans wieder auflebenden früheren Bebauungspläne „Ro 15“ und „Ro 15.4“ verwirklichen, da Ersterer für den nordöstlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet festsetzte, in dem Einkaufszentren nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht zulässig sind.

Der Antragsteller ist mit seinen Einwendungen gegen den Bebauungsplan im Hinblick auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geltend gemachten Einwendungen auch nicht nach § 47 Abs. 2a VwGO präkludiert und hat den Antrag binnen der Jahresfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO gestellt.

Der Normenkontrollantrag ist begründet. Der Bebauungsplan ist unwirksam.

Der Bebauungsplan leidet an einem nach § 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB beachtlichen Mangel, weil das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wurde, obwohl die Voraussetzungen für seine Anwendung mit Blick auf die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht gegeben waren. Nach der letztgenannten Vorschrift darf ein Bebauungsplan, in dem – wie hier mit der Grundflächenzahl von 0,8 bei Sondergebietsflächen im SO 1 und SO 2 von zusammen 25.060 qm – eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm festgesetzt wird, im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in

Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Vorprüfung gilt als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt worden und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist (§ 214 Abs. 2a Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB). Mit dieser ausdrücklich an § 3a Satz 4 UVPG angelehnten gesetzlichen Fiktion,

> vgl. Begründung des Regierungsentwurfes eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, BT-Drs. 16/2496, S. 17,

wird der gerichtliche Kontrollmaßstab zurückgenommen und vergleichbar einem Beurteilungsspielraum auf eine Plausibilitätskontrolle reduziert.

> Vgl. Sennekamp, in: Brügelmann, BauGB – Kommentar, Stand: November 2016, § 214, Rn. 109.

Nachvollziehbar ist das Ergebnis, wenn die Einschätzung zum Zeitpunkt der Feststellung als der maßgeblichen Weichenstellung für den Fortgang des Verfahrens insgesamt als vertretbar bezeichnet werden kann.

> Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB – Kommentar, Stand: Oktober 2016, § 214, Rn. 129g; Uechtritz, Die Änderungen des BauGB durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „BauGB 2007", BauR 2007, 476 (484).

Die gerichtliche Prüfung erstreckt sich dabei allerdings auch auf die Frage, ob die Behörde den Rechtsbegriff der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zutreffend ausgelegt hat.

> Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2013 – 4 A 1.13 –, juris, Rn. 32; OVG NRW, Beschluss vom 29. Juni 2015 – 10 B 392/15 –, juris, Rn. 16 und Urteil vom 10. April 2014 – 7 D 57/12.NE –, juris, Rn. 59.

Hiervon ausgehend ist das Ergebnis der in der Anlage zur Ratsvorlage Nr. 315/2012-7 zum Beschluss auf Überleitung des Aufstellungsverfahrens in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wiedergegebenen Vorprüfung des Einzelfalls, dass die Planung nach Prüfung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt, nicht nachvollziehbar.

Zweifel an der Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Vorprüfung ergeben sich bereits selbst unter Berücksichtigung des im Plangebiet bis zuletzt vorhandenen Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 5.000 qm sowie der weiteren dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe in Anbetracht der Dimensionen des mit dem Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes für ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 13.500 qm und des damit typischerweise verbundenen Kunden- und Anlieferverkehrs. Dies gilt gerade auch vor dem Hintergrund, dass die Planung ausdrücklich darauf ausgerichtet ist, dort weitere, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, etwa einen Lebensmittel-Discountmarkt, einen Elektrofachmarkt, einen Drogeriefachmarkt sowie Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten „Bekleidung“ und „Sport- und Campingartikel“, anzusiedeln.

Dementsprechend sah sich die Verwaltung offenbar selbst nicht in der Lage, durch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB lediglich vorgesehene überschlägige Prüfung „unaufwändig und rasch“

> so die Begründung des Regierungsentwurfes eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, BT-Drs. 16/2496, S. 14,

festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben werde. Vielmehr sah sie sich veranlasst, zur Beantwortung dieser Frage sachverständigen Rat in Anspruch zu nehmen. So hat sie bereits vor Überleitung des Aufstellungsverfahrens in das beschleunigte Verfahren ein Gutachten der Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin zu den verkehrlichen Auswirkungen des Einkaufszentrums, Stand 29. Mai 2012 (Verkehrsuntersuchung 2012) eingeholt, das eine Ver-

dreifachung des Verkehrsaufkommens auf 6.350 Kfz-Fahrten/Tag prognostiziert hat, und dieses Gutachten im Laufe des weiteren Aufstellungsverfahrens erneuern und um mehrere Gesichtspunkte ergänzen lassen. Entsprechendes gilt für die daran anknüpfende schalltechnische Untersuchung, die im Auftrag des Geschäftsführers der Beigeladenen erstellt und ergänzt worden ist (insbesondere durch die 1. Ergänzung vom 11. September 2013 zur Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich der Bonner Straße – im Folgenden: 1. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung). Schließlich wurde – wie von der Verwaltung in der Anlage zur Ratsvorlage Nr. 315/2012-7 als angezeigt erachtet – im weiteren Aufstellungsverfahren im Auftrag des Geschäftsführers der Beigeladenen noch eine faunistische Potentialanalyse zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Vorhabens erstellt. Die Notwendigkeit der Einschaltung von Gutachtern zur Ermittlung umweltrechtlicher Auswirkungen der Planung indiziert jedoch in der Regel die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung.

> Vgl. Gierke, in: Brügelmann, a.a.O., § 13a, Rn. 98; ähnlich Schmidt-Eichstaedt, Erste Fragen und Antworten zur praktischen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB 2006/2007, BauR 2007, 1148 (1151).

Maßgeblich begründet sich die Einschätzung der fehlenden Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Vorprüfung indes darauf, dass die Verwaltung bei der in der Anlage zur Ratsvorlage Nr. 315/2012-7 unter Ziffer 9 dargestellten Vorprüfung von einem unzutreffenden Verständnis des Rechtsbegriffs der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ausgegangen ist. Die Vorprüfung beruht auf der unzutreffenden Grundannahme, dass zur Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Grenzwerte der TA Lärm beziehungsweise der 16. BImSchV abzustellen sei. So begründet die Verwaltung die Verneinung erheblicher planbedingter Umweltauswirkungen im Rahmen ihrer systematisch zudem unzutreffend bei der Erörterung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) vorgenommenen Prüfung zum Schutzgut Mensch im Wesentlichen damit, dass nach der schalltechnischen Untersuchung 2012 bei Sicherstellung der darin empfohlenen Maßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend der TA Lärm an den benachbarten Gebäuden gewährleistet sei. Mit der planbedingten zusätzlichen Verkehrsbelastung würden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die

schutzbedürftigen Nutzungen entlang der betroffenen Straßen im Umfeld des Plangebiets nicht überschritten. Die Verwaltung hat damit die Schwelle der erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB mit der Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG gleichgesetzt und so den anzuwendenden rechtlichen Maßstab verkannt.

Es spricht einiges dafür, dass erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erst dann anzunehmen sind, wenn die Auswirkungen so gewichtig sind, dass sie nach Einschätzung der Behörde zu einer Versagung der Zulassung führen können, sondern es genügt bereits, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind.

> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 29. Juni 2015 – 10 B 392/15 –, juris, Rn. 18 und Urteil vom 10. April 2014 - 7 D 57/12.NE -, juris, Rn. 63; Gierke, in: Brügelmann, a.a.O., § 13a, Rn. 94; Uechtritz, a.a.O., (480).

Denn nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB scheidet das beschleunigte Verfahren bereits aus, wenn der Bebauungsplan nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen sind Umweltauswirkungen aber nicht erst dann, wenn sie schädlich sind, sondern bereits bei einer nicht nur geringfügigen Beeinträchtigung des betreffenden Umweltbelangs.

> Vgl. Gierke, in: Brügelmann, a.a.O., § 2, Rn. 376; Mitschang, in: Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., Stand: Januar 2017, § 2, Rn. 286; Uechtritz, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB-Kommentar, 2. Aufl., § 2, Rn. 76.

Dementsprechend wurde bisher auch in der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Luftverkehrsrecht angenommen, dass nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen bereits dann grundsätzlich im Sinne des § 3c Satz 1 UVPG erheblich sind, wenn sie mehr als geringfügig und damit abwägungserheblich sind.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 16. Oktober 2008 - 4 C 5.07 -, juris, Rn. 32 und Urteil vom 13. Dezember 2007 – 4 C 9.06 –, juris, Rn. 34.

Eine derartige Abwägungsrelevanz der betroffenen Umweltbelange steht hier außer Frage. Denn die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums mit einer Verdreifachung des Verkehrsaufkommens betreffen vor allem die Menschen in der unmittelbaren Umgebung wie auch an den von Kunden und Lieferanten benutzten Straßen im Umfeld und ihre Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c BauGB), infolge der weiteren Versiegelung aber auch Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) nicht nur geringfügig.

Jedenfalls aber sind Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erheblich, wenn sie so nah an die Zumutbarkeitsschwelle heranreichen, dass im Zeitpunkt der Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis der Abwägungsentscheidung nicht ausgeschlossen werden kann. Der betreffende Belang ist umso gewichtiger, je näher die Belastung an die Grenzwerte heranreicht, sein Gewicht ist umso geringer, je weiter sie hinter dieser Schwelle zurückbleibt.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2013 – 4 A 1.13 –, juris, Rn. 39, in Bezug auf die Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder).

Dass – wie von der Antragsgegnerin angedeutet – speziell für Geräuschimmissionen anderes gelten könnte, ist nicht ansatzweise ersichtlich. Hierfür bietet insbesondere auch der Umstand keinen Anhaltspunkt, dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung mit einer Reduzierung des immissionsschutzrechtlichen Schutzniveaus durch eine Planänderung, die in einem Wechsel von einem reinen zu einem allgemeinen Wohngebiet liegt, noch keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 4. August 2009 – 4 CN 4.08 –, juris, Rn. 16.

Hier ist nach den von der Verwaltung im Aufstellungsverfahren eingeholten Gutachten wegen des mit dem festgesetzten Einkaufszentrum verbundenen Kunden- und Anlieferverkehrs sowie seines Betriebs im Übrigen eine Belastung der Wohnbevölkerung in unmittelbarer Umgebung des Einkaufszentrums (Betriebsgeräuschsituation), aber auch an den Zufahrtsstraßen im Umfeld (Verkehrsgeräuschsituation) zu erwarten, die so nahe an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV heranreicht, dass im Zeitpunkt der Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis der Abwägungsentscheidung nicht ausgeschlossen werden konnte.

Hinsichtlich der Betriebsgeräuschsituation ergibt sich dies aus der schalltechnischen Untersuchung 2012. Darin wird zwar festgestellt, dass die bezüglich der maßgeblichen Immissionspunkte ermittelten Beurteilungspegel unter Einbeziehung einer entsprechenden Vorbelastung die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm einhalten, doch fällt dieses Ergebnis an mehreren Immissionspunkten nur denkbar knapp aus. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Immissionspunkte 11 (Mörnerstraße 35) und 12 (Schumacherstraße 16), die durch einen Kfz-Betrieb mit Werkstattgebäuden und Abstellflächen an der Bonner Straße 100 vorbelastet sind. Für diese Immissionspunkte prognostiziert die schalltechnische Untersuchung 2012 unter Berücksichtigung der Zuschläge für Nutzungen in den Ruhezeiten Betriebsgeräusche mit einem Beurteilungspegel von tagsüber 53 dB(A). Hinsichtlich der Vorbelastung wird im Bereich der Immissionspunkte 10 bis 12 ein Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) erwartet. Die (energetische) Addition der beiden Pegel nach A.1.2 des Anhangs zur TA Lärm ergibt eine Gesamtbelastung von 54,8 dB(A), die nach der Rundungsregel der DIN 1333,

> vgl. Erlass des MURL NRW vom 17. März 1999 Az.:
> V B 2 – 8850.2 – Ht,

sogar noch auf 55 dB(A) mathematisch aufgerundet werden müsste. Dies entspricht exakt dem in der schalltechnischen Untersuchung 2012 angenommenen Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 Buchstabe d) der TA Lärm.

Soweit die Antragsgegnerin nunmehr geltend macht, dass der schalltechnischen Untersuchung 2012 worst-case-Annahmen zugrunde lägen und hinsichtlich der maßgeblichen Immissionspunkte trotz deren unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden

Einzelhandelsbetrieben auf die Bildung eines Zwischenwertes für Gemengelagen nach Nr. 6.7 der TA Lärm verzichtet worden sei, muss sie sich jedenfalls bei der Bewertung der Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Vorprüfung an den entsprechenden Feststellungen in der im Auftrag der Beigeladenen erstellten schalltechnischen Untersuchung 2012, die die Verwaltung ihrer Vorprüfung zu Grunde gelegt hat, festhalten lassen. Dies gilt hinsichtlich der Festlegung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes erst recht angesichts des Umstandes, dass die schalltechnische Untersuchung 2012 – wie sich aus den Ausführungen zur Vorbelastung ergibt – nach einer eingehenden Begehung der Örtlichkeit an den einzelnen Immissionspunkten erstellt worden ist.

Hinzu kommt, dass die schalltechnische Untersuchung 2012 voraussetzt, dass die den Immissionspunkten 11 und 12 am nächsten gelegene Anlieferzone Nord einen geschlossenen, das heißt umbauten Rampenbereich aufweist. Offensichtlich zur Sicherstellung dieser Voraussetzung sieht Nr. 11 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausdrücklich vor, dass Laderampen von Anlieferbereichen entlang der Siegburger Straße und der Schumacherstraße aus emissionstechnischen Gründen auf mindestens drei Seiten einzuhausen sind. Gerade die Notwendigkeit entsprechender Schallschutzauflagen dokumentiert, dass von dem Einkaufszentrum erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen können.

> Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 29. Juni 2015 – 10 B 392/15 –, juris, Rn. 25 und Urteil vom 10. April 2014 - 7 D 57/12.NE -, juris, Rn. 65.

Vergleichbares gilt hinsichtlich des Immissionspunktes 14 (Siegburger Straße 14). Insoweit stellt die schalltechnische Untersuchung 2012 fest, dass bei Lkw-Fahrten über die nördliche Umfahrung des Gebäudekomplexes wegen des relativ geringen Abstandes des Immissionspunktes zur künftigen Fahrbahn Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zur Tageszeit (55 dB(A) + 30 dB = 85 dB(A)) nicht mit Sicherheit auszuschließen seien. Deshalb empfiehlt der Gutachter, zum Schutz des eingeschossigen Wohngebäudes (Immissionspunkt 14) eine 2,8 m hohe Lärmschutzwand mit 7 m Länge zu errichten. Dies hat die Verwaltung ihrer Vorprüfung ebenfalls zu Grunde gelegt, ohne jedoch erhebliche Umweltauswirkungen der Planung anzunehmen. Im Laufe des

Aufstellungsverfahrens hat der Gutachter im Zweitgutachten vom 27. Februar 2013 die Empfehlung zur Errichtung einer Lärmschutzwand ohne Begründung fallen gelassen und nur noch gefordert, dass die Fahrbahn einen Randabstand von mindestens 3 m zu dem Wohngebäude haben solle. Auch die Erfüllung dieser Voraussetzung ist durch Nr. 11 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen gesichert.

Schließlich lässt sich nach den vorliegenden fachgutachterlichen Einschätzungen eine Belastung der Wohnbevölkerung an den Zufahrtsstraßen im Umfeld des Plangebiets durch Verkehrsgeräusche prognostizieren, die die maßgeblichen Grenzwerte auch ohne Umsetzung des Bebauungsplans nicht nur erreicht, sondern sogar überschreitet und jedenfalls an die Grenze einer Gesundheitsgefährdung heranreicht. Vor diesem Hintergrund drängte es sich geradezu auf, die diesbezüglichen zusätzlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes, dessen Verwirklichung nach dem Verkehrsgutachten zu einer Erhöhung des auf das Plangebiet entfallenden Verkehrsaufkommens um mindestens 4.250 Kfz-Fahrten/Tag und damit im Bereich des Anschlusses des Einkaufszentrums an die Bonner Straße um etwa 30 % führen würde, jedenfalls im Laufe des Aufstellungsverfahrens für erheblich zu erachten und im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu bewerten.

So werden in der 1. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung für alle in den Blick genommenen Gebäude an der Bonner Straße im Bereich der Hausnummern 53-100 für den Fall, dass es nicht zur Errichtung des Einkaufszentrums kommt, bezogen auf den festgesetzten Planungshorizont 2020 (Prognose-Null-Fall 2020) Beurteilungspegel zwischen 65 dB(A) und 73 dB(A) prognostiziert, die allesamt die für einschlägig erachteten Immissionsgrenzwerte für Wohn- beziehungsweise Mischgebiete nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und 3 der 16. BImSchV von 59 dB(A) beziehungsweise 64 dB(A) überschreiten. Für den Fall der Umsetzung des Bebauungsplans (Prognose-Mit-Fall 2020) wird zwar lediglich an zwei Gebäuden (Bonner Straße 73-75 und 100) eine Pegelerhöhung um 1,7 dB(A) beziehungsweise 0,4 dB(A) auf 69 dB(A) beziehungsweise 70 dB(A) prognostiziert, während es an allen anderen betroffenen Wohngebäuden zu einer Pegelreduzierung kommen soll. Wie unter Ziffer 4.3 festgestellt wird, beruht diese Prognose jedoch darauf, dass im zeitlichen Zusammenhang mit der Umsetzung des

Bebauungsplanes unter anderem im Bereich des geplanten Kreisverkehrs Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße die Zuschläge für lichtzeichengeregelte Kreuzungen und Einmündungen in Höhe von 1-3 dB(A) entfallen und die Trasse der Straße in Abschnitten geändert wird. Die gutachterlichen Feststellungen legen nahe, dass nur durch diese Maßnahmen eine planbedingte Erhöhung des bereits die Grenzwerte übersteigenden Beurteilungspegels an weiteren Gebäuden an der Bonner Straße, die zu einer Lärmbelastung im jedenfalls in Wohngebieten grundrechtskritischen Bereich oberhalb eines Dauerschallpegels von tags 70 dB(A) führen würde, verhindert wird.

> Vgl. BVerwG, Urteile vom 10. November 2004 – 9 A 67.03 –, juris, Rn. 44 und vom 16. März 2006 – 4 A 1075.04 –, juris, Rn. 368; OVG NRW, Urteil vom 6. Oktober 2011 – 2 D 132/09 –, juris, Rn. 163.

Hinsichtlich des Gebäudes Bonner Straße 100 erwartet der Gutachter dagegen selbst unter Berücksichtigung des Kreisverkehrs eine beurteilungsrelevante Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation und verweist insoweit auf die Möglichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen an der betroffenen Gebäudefassade. Entsprechende Maßnahmen sind zwar nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden, wohl aber in den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger (§ 21).

Vor diesem Hintergrund ist die Feststellung der Verwaltung in der Anlage zur Ratsvorlage Nr. 315/2012-7, dass mit der planbedingten zusätzlichen Verkehrsbelastung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die schutzbedürftigen Nutzungen entlang der betroffenen Straßen im Umfeld des Plangebiets nicht überschritten werden, schlicht unzutreffend. Diese Grenzwerte werden vielmehr an allen in den Blick genommenen Gebäuden schon ohne die Errichtung des Einkaufszentrums überschritten und eine weitere planbedingte Pegelerhöhung nur bei Durchführung zusätzlicher Umbaumaßnahmen, insbesondere der Umgestaltung der Kreuzung Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße verhindert, was aber selbst an zwei Gebäuden misslingt.

Unbeachtlich ist jedenfalls im Zusammenhang mit der Bewertung der Nachvollziehbarkeit des Ergebnisses der Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, dass nach Darstellung der Antragsgegnerin in der Antragserwiderung schon der frühere Bebau-

ungsplan „Ro 15.4“ an der Schumacherstraße die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes und eine Einfahrt zur Tiefgarage zugelassen habe. Dieser Umstand stellt die Annahme erheblicher planbedingter Verkehrs- und Betriebsgeräusche nicht grundlegend infrage, was die Verwaltung bei ihrer Vorprüfung bezeichnenderweise auch selbst nicht getan hat. Zumindest im Rahmen dieser Vorprüfung verbietet es sich vielmehr, von vornherein nur solche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, die über die Belastungen hinausgehen, die mit einer vollständigen Ausnutzung früherer planerischer Festsetzungen verbunden gewesen wären. Entsprechend hypothetische Betrachtungen sind gerade auch angesichts der mit ihnen verbundenen Unsicherheiten sowohl hinsichtlich des früher zulässigen Maßes baulicher Nutzung als auch des konkreten Umfangs der mit einer solchen Nutzung verbundenen Immissionen mit dem überschlägigen Charakter dieser Prüfung nicht vereinbar.

Die Fehlerhaftigkeit der Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird weiter dadurch vertieft, dass die Verwaltung entgegen dem zweiten Halbsatz dieser Vorschrift keine Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung beteiligt hat. Dass diese Stellen entsprechend § 4 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden sind, ersetzt ihre Beteiligung im Rahmen der Vorprüfung entgegen der dahingehenden Feststellung in der Planbegründung nicht. Denn in diesem Zusammenhang hat die Verwaltung den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange lediglich nachträglich das Ergebnis der Vorprüfung und den daran anknüpfenden Ratsbeschluss zur Überleitung in das beschleunigte Verfahren mitgeteilt.

Dass die Vorprüfung fehlerhaft war, hat der Antragsteller auch entsprechend § 215 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit Satz 1 BauGB innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Antragsgegnerin gerügt.

Darüber hinaus liegt auch hinsichtlich der nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB erforderlichen Prüfung, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, ein beachtlicher Verfahrensfehler vor. Die Verwaltung hat in der Anlage zur Ratsvorlage Nr. 315/2012-7 zwar festgestellt, dass

keine Anhaltspunkte vorliegen, die eine entsprechende Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen. Es ist jedoch bereits fraglich, ob sie vor der Überleitung in das beschleunigte Verfahren erkannt hat, dass sich hier aus Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG eine Pflicht zur Vorprüfung nach § 3c UVPG ergab, die neben einer etwaigen Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen und entsprechend § 3c Satz 6 UVPG zu dokumentieren ist. In der Planbegründung hat sie dementsprechend eingeräumt, dass die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG erst nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ergänzt wurde. Jedenfalls aber ist auch das Ergebnis dieser Vorprüfung entsprechend den obigen Ausführungen nicht nachvollziehbar im Sinne des § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB, was auch fristgerecht gerügt worden ist.

Darüber hinaus wird für das weitere Verfahren auf Folgendes hingewiesen:

Es ist zweifelhaft, ob es sich bei den unter Nr. 1.1 Abs. 5 und Nr. 1.2 textlich festgesetzten Verkaufsflächenbegrenzungen nicht um baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels handelt, die in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig sind. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) nur dann ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch. Es genügt nicht, dass die Gemeinde im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – zum Beispiel weil sie mit einem Vorhabenträger einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag geschlossen hat – davon ausgehen kann, dass im Sondergebiet tatsächlich nur ein einziger Handelsbetrieb verwirklicht werden wird. Gebiets- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung sind nur dann identisch, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebs zulassen.

> Vgl. BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 – 4 CN 3.07 –, juris, Rn. 14 ff. und Beschluss vom 9. Februar 2011 - 4 BN 43.10 -, juris, Rn. 6 f.

Ob es sich um einen einzigen oder um mehrere (Einzel-)Handelsbetriebe in diesem Sinne handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten. Ein (Einzel-)Handelsbetrieb ist im Regelfall nur dann als selbstständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierfür muss die Verkaufsstätte jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; sie muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. Ohne Bedeutung ist hingegen, wer rechtlich oder wirtschaftlich jeweils Betreiber ist.

> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24 November 2005 – 4 C 14.04 –, juris, Rn. 20.

Ein Einkaufszentrum kann zwar „ein" Handelsbetrieb im oben genannten Sinn sein. Es kann aber auch ohne weiteres mehrere selbständige Betriebe umfassen.

> Vgl. OVG NRW, Urteile vom 24. März 2015 – 7 D 52/13.NE –, juris, Rn. 54 ff. und vom 30. September 2009 – 10 D 8/08.NE –, juris, Rn. 81.

Danach dürfte sich hier nicht feststellen lassen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebes zulassen. So sprechen die textlichen Festsetzungen selbst an zahlreichen Stellen von mehreren Einzelhandelsbetrieben. Auch ist nicht hinreichend konkret vorgegeben, dass im Plangebiet innerhalb des dort vorrangig unterzubringenden „einen" Einkaufszentrums nur unselbstständige Betriebsstätten errichtet werden dürfen. Zwar definiert Nr. 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen das Einkaufszentrum als einen Gebäudekomplex, der einheitlich geplant, gebaut, finanziert und verwaltet wird. Ein Gebäudekomplex kann aber aus mehreren selbstständigen Gebäuden bestehen und selbst in einem Gebäude können mehrere Einzelhandelsbetriebe mit eigenem Eingang, eigener Anlieferung und eigenen Personalräumen untergebracht werden. Die in Nr. 1.1 Abs. 5 und Nr. 1.2 Abs. 1 vorgesehene Kontingentierung der Verkaufsflächen dürfte daher auch hier das Tor für sogenannte „Windhundrennen" potentieller Investoren öffnen, die mit dem der Baugebietstypologie zu Grunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungs-

bereich eines Bebauungsplanes im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll, nicht vereinbar sind.

Außerdem erscheint zweifelhaft, ob die textliche Festsetzung Nr. 1.1 Abs. 3 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Dienstleistungsunternehmen, sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben, Büroflächen, Räumen für freie Berufe und Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke den Anforderungen des im Rechtsstaatsprinzip begründeten Gebot hinreichender Bestimmtheit entspricht. Die Formulierung, dass sich die genannten Vorhaben flächenmäßig dem Einkaufszentrum mit seinen Bestandteilen unterordnen müssen und die Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt bleibt muss, könnte sich bei näherer Betrachtung als so konturenlos erweisen, dass ihre willkürfreie Handhabung durch die Behörden und Gerichte nicht mehr gewährleistet ist.

> Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 - 4 C 7.07 -, juris, Rn. 13; OVG NRW, Urteil vom 2. Juni 2014 - 10 A 1343/12 -, juris, Rn. 86.

Schließlich bestehen Bedenken, ob der Rat bei seiner Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hinsichtlich der Umsetzung der Planung nicht von Umständen ausgegangen ist, deren Eintritt nicht hinreichend sichergestellt ist. Dies gilt sowohl hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes als auch in Bezug auf den Bau eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße.

Der Rat legt bei seiner Abwägung insbesondere der immissionsschutzrechtlichen Belange der Anwohner des Plangebietes zugrunde, dass jedenfalls die Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr von der Schumacherstraße auf die Bonner Straße verlegt wird, für die Schumacherstraße damit der gesamte Kundenverkehr zukünftig entfällt und deswegen dort von einer deutlichen Reduktion der Verkehrsgeräusche um teilweise mehr als 10 dB(A) auszugehen ist. Wie oben bereits dargelegt schließt der Bebauungsplan die Erschließung des Plangebietes neben der Zufahrt an der Bonner Straße zumindest auch über die Schumacherstraße aber weder für den Kunden- noch für den Anlieferverkehr aus. Eine entsprechende Festlegung ist lediglich im ersten städtebauli-

chen Vertrag zwischen der Antragsgegnerin und der Beigeladenen durch die Bezugnahme auf die damalige Ausführungsplanung (§ 1 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 11 Buchstabe b des Vertrags) und die Vorgabe zur Warenanlieferung ausschließlich über den Widdiger Weg in § 14 des Vertrags erfolgt. Bei einem Angebotsbebauungsplan wie dem vorliegenden hätte der Rat jedoch – auch wenn ein konkretes Vorhaben Anlass für die Planung gewesen ist – in seine Prognose auch diejenigen baulichen Nutzungen einbeziehen müssen, die bei einer von diesem Vorhaben abweichenden Ausnutzung der geplanten bauplanerischen Festsetzungen realistischerweise zu erwarten sind.

> Vgl. OVG NRW, Urteil vom 26. Juni 2009 – 10 D 16/08.NE –, juris, Rn. 20 und Beschluss vom 15. Februar 2005 – 10 B 517/04.NE, juris, Rn. 24; vgl. aber auch OVG NRW, Urteil vom 13. September 2012 – 2 D 38/11.NE –, juris, Rn. 60 ff.; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 9. Dezember 2014 – 3 S 1227/12 –, juris, Rn. 72.

Lässt ein derart projektbezogener Angebotsbebauungsplan in für die Abwägung wesentlicher Hinsicht – wie hier hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung – Spielraum, darf der Rat bei der Bewertung des Abwägungsmaterials nicht allein das konkrete Vorhaben betrachten, welches Anlass zu der Planung gegeben hat, sondern muss von der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehen.

> Vgl. Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 4. Januar 2011 – 1 MN 130/10 –, juris, Rn. 77 ff.

Dies gilt hier erst recht vor dem Hintergrund, dass im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der erste städtebauliche Vertrag zwar offensichtlich bereits weitgehend zwischen den Vertragsparteien abgestimmt worden war, die Umsetzung der Planung aber den Verkauf städtischer Grundstücke voraussetzte, der zum damaligen Zeitpunkt aber noch nicht erfolgt, sondern vielmehr innerhalb der Stadt und auch des Rates sehr umstritten war und daher nicht als sicher unterstellt werden durfte. So hatten ein Ratsmitglied, der Antragsteller und ein Dritter ein Bürgerbegehren gegen den Grundstücksverkauf initiiert, das aus verschiedenen Ratsfraktionen zumindest im Grundsatz Zustimmung erhielt, allerdings wegen Verfahrensfehlern in der Ratssitzung vom 30. Januar 2014 für unzulässig erklärt wurde. Auf den dagegen gerichteten vorläufigen Rechtsschutzantrag

bat das Verwaltungsgericht Köln den Bürgermeister der Antragsgegnerin, bis zur Entscheidung über diesen Antrag keinen Beschluss über den Verkauf zu fassen. Daher wurde die Abstimmung über den Verkauf des besagten Straßenlandes von der Tagesordnung der Ratssitzung genommen, in der der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Weil sich der Verkauf des fraglichen Grundstücks an die Beigeladene verzögerte, änderte diese ihr Vorhaben dahingehend, dass der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Schumacherstraße erhalten bleiben und das Einkaufszentrum auf beiden Seiten der Straße in zwei getrennten Gebäuden errichtet werden sollte.

> Vgl. General-Anzeiger Bonn, „Das Bürgerbegehren ist unzulässig" vom 31. Januar 2014, „Stadt soll Beschluss zu Grundstücken vertagen" vom 21. März 2014, „Roisdorfer Bürgerbegehren ist unzulässig" vom 4. April 2014, „Lange Sitzung ohne Beschluss" vom 16. Mai 2014, „CDU sieht keine Mehrheit für Grundstücksverkauf" vom 12. Juni 2014 und „Ja zum Grundstücksverkauf" vom 4. Dezember 2014, alle abrufbar unter: www.general-anzeiger-bonn.de.

Erst im Laufe des Jahres 2016 konnte nach Darstellung der Antragsgegnerin zwischen den Vertragsparteien eine Einigung auch über den Verkauf des Straßengrundstücks erzielt werden.

Ebenfalls von nicht hinreichend gesicherten Annahmen dürfte der Rat bei der Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange der Anwohner in der Nähe der Kreuzung Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße ausgegangen sein, die von dem durch das Einkaufszentrum im unmittelbaren Umfeld um etwa 30 % erhöhten Verkehr betroffen sind. Denn wie die 1. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung legt der Rat seiner Einschätzung, die Immissionsgrenzwerte für die schutzbedürftigen Nutzungen entlang der betroffenen Straßen würden nicht überschritten, den geplanten Umbau der genannten Kreuzung zu einem Kreisverkehr zugrunde. Ein Bebauungsplan, der Verkehrsprobleme aufwirft, darf Umbaumaßnahmen an den entsprechenden Straßen, die den erkannten Konflikt lösen sollen, jedoch nur dann seiner Abwägung zu Grunde legen, wenn ihre Umsetzung hinreichend sicher abschätzbar ist.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 14. Juli 1994 – 4 NB 25.94 –, juris, Rn. 5.

So stellte sich die Situation hier im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aber offenbar nicht dar. Denn – abgesehen davon, dass die Antragsgegnerin hinsichtlich der Kreuzung, die unter anderem zwei Straßen verbindet, bei denen es sich jedenfalls derzeit noch um Landesstraßen (L 118 und L 183) handelt, auch wenn es um eine Ortsdurchfahrt geht, mangels hinreichender Einwohnerzahl jedenfalls nicht alleinige Trägerin der Straßenbaulast sein dürfte (§§ 43 f. StrWG NRW) – war der Umbau zum Kreisverkehr damals noch nicht hinreichend konkret absehbar. So wurden die Gelder für die Realisierung dieses Projektes erst ab 2016 in den Haushalt eingestellt, dort jedoch direkt mit einem Sperrvermerk versehen, um zunächst zu überprüfen, wie sich der Verkehr entwickelt.

Vgl. General-Anzeiger Bonn, „Erst zählen, dann bauen" vom 8. Januar 2015, abrufbar unter: www.general-anzeiger-bonn.de.

Dementsprechend ist das Projekt bezeichnenderweise auch im zweiten städtebaulichen Vertrag mit der Beigeladenen als Vertragsgegenstand gestrichen worden und seine Verwirklichung bis heute nicht absehbar.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1 und 3, 159 Satz 1 VwGO in Verbindung mit § 100 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit stützt sich auf § 167 VwGO in Verbindung mit den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Aegidiikirchplatz 5, 48143 Münster, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich einzureichen.

Statt in Schriftform können die Einlegung und die Begründung der Beschwerde auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und den Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen – ERVVO VG/FG – vom 7. November 2012 (GV. NRW. S. 548) erfolgen.

Im Beschwerdeverfahren müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Die Beteiligten können sich durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen. Auf die zusätzlichen Vertretungsmöglichkeiten für Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse wird hingewiesen (vgl. § 67 Abs. 4 Satz 4 der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – und § 5 Nr. 6 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz – RDGEG –).

Klein Altstedde Dr. Wiesmann Marci

B e s c h l u s s :

Der Streitwert wird auf 10.000,00 Euro festgesetzt
(§ 52 Abs. 1 GKG).

Klein Altstedde Dr. Wiesmann Marci

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen

Beglaubigt
Hoffschröer, VG-Beschäftigte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Öffentliche Sitzung
des 10. Senats
des Oberverwaltungsgerichts
für das Land Nordrhein-Westfalen

Az.: 10 D 44/15.NE

Anwesend:

1. Vorsitzender Richter am Oberverwaltungsgericht

   Klein Altstedde

2. Richter am Oberverwaltungsgericht

   Dr. Wiesmann

3. Richter am Verwaltungsgericht

   Marci

4. VG-Beschäftigte

   Hoffschröer

   als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beginn der mündlichen Verhandlung: 9.30 Uhr

Ende der mündlichen Verhandlung: 11.35 Uhr

Verkündung: 11.55 Uhr

Münster, 4. April 2017

In dem Normenkontrollverfahren

des [redacted]

Antragstellers,

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Redeker Sellner Dahs, Willy-Brandt-Allee 11, 53113 Bonn,
Az.: 44/01746-15, 44/01998-12,

gegen

die Stadt Bornheim, vertreten durch den Bürgermeister der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,

Antragsgegnerin,

Prozessbevollmächtigte:
Baumeister Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Kettelerscher Hof, Königsstraße 51 - 53, 48143 Münster, Az.: 1282/15JV,

Beigeladene:

[redacted]

Prozessbevollmächtigte:
Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Gustav-Heinemann-Ufer 88, 50968 Köln, Az.: 01486/15 11/z,

erscheinen nach Aufruf der Sache:

1. für den Antragsteller:
   Rechtsanwalt Tysper;

2. für die Antragsgegnerin:
   Rechtsanwalt Dr. Vietmeier
   sowie Techn. Angestellter Herr Erll
   (Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt);

3. für die Beigeladene:
Rechtsanwalt Dr. Oerder sowie
Rechtsanwalt Nettekoven
[redacted]

Der Berichterstatter trägt den wesentlichen Inhalt der Akten vor.

Mit den Beteiligten wird die Sach- und Rechtslage erörtert.

Die Beteiligten erhalten das Wort, um ihre Anträge zu stellen und zu begründen.

Der Prozessbevollmächtigte des Antragstellers beantragt,

den Bebauungsplan „Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf" der Stadt Bornheim für unwirksam zu erklären.

- vorgelesen und genehmigt -

Der Prozessbevollmächtigte der Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

- vorgelesen und genehmigt -

Die Prozessbevollmächtigten der Beigeladenen beantragen,

den Antrag abzulehnen.

- vorgelesen und genehmigt -

Nachdem das Wort nicht mehr gewünscht wird schließt der Vorsitzende die mündliche Verhandlung.

Der Senat zieht sich zur Beratung zurück und wird im Anschluss daran eine Entscheidung verkünden.

Nach geheimer Beratung verkündet der Vorsitzende in öffentlicher Sitzung im Namen des Volkes folgendes

Urteil:

Der Bebauungsplan „Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf" ist unwirksam.

Die Antragsgegnerin und die Beigeladene tragen die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten des Antragstellers jeweils zur Hälfte. Im Übrigen tragen die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die jeweilige Vollstreckungsschuldnerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 von Hundert des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Antragsteller vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 von Hundert des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Ferner ergeht der

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

Der Vorsitzende begründet die Entscheidung.

Das Protokoll ist in elektronischer Form erstellt.

Klein Altstedde
Vors. Richter am OVG

Hoffschröer
VG-Beschäftigte

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen

Beglaubigt
Hoffschröer, VG-Beschäftigte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle