

An
Stadt Celle
Helmuth-Hörstmann-Weg 1
29221 Celle

Eingabe zum Bebauungsplan Nr. 141 „Südwall“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

A. Sachverhalt

Die Stadt Celle beabsichtigt eine nachhaltige Stärkung der Innenstadt im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit der Stadt Celle. Aus diesem Grund hat sie den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 141 „Südwall“ nunmehr ausgelegt. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Geschäftshäusern in einer innenstadtverträglichen Art und Weise unter Berücksichtigung der besonderen Struktur der Altstadt zu schaffen. Ausweislich der Planbegründung ist Auslöser der Planung die Projektplanung für das innerstädtische Einkaufszentrum „Altstadt Galerie“ durch das Projektunternehmen GEDO. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke entlang des Südwalls vom Schloßplatz bis zur Wehlstraße einschließlich des Geländes der Feuerwache.

In seiner Variante A setzt der Bebauungsplan für die Grundstücke südlich des Südwalls ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a) BauNVO fest. Für die Grundstücke nördlich des Südwalls vom Schloßplatz bis einschließlich der Flurstücke 111/4, 329/14 und 328/14 sieht der Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO) vor. An dieses Kerngebiet grenzt sodann ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum an. Für die Fläche der Feuerwache wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus festgesetzt.

Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl von 1,0 bei geschlossener Bauweise und einer maximalen Traufhöhe von 53 m üNN bzw. einer maximalen Firsthöhe von 58,10 m üNN festgesetzt. Das Sondergebiet erhält eine Grundflächenzahl von 1,0 bei geschlossener Bauweise, einer Traufhöhe (maximal) von 53 m üNN und einer Firsthöhe von 55 m üNN für das Parkhaus und 58,10 m bzw. 61 m (Firsthöhe maximal) üNN für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“. Die Verkehrsfläche weist im Bebauungsplan eine Höhe zwischen 38,79 m über NN und 41,30 m über NN aus.

In der Variante B wird für die Sondergebietsfläche ein Kerngebiet festgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans liegt derzeit öffentlich aus. Hierzu wird fristgemäß wie folgt Stellung genommen:

B. Rechtliche Würdigung

Mit dem vorgelegten Planentwurf bin ich **nicht** einverstanden.

Der Bebauungsplanentwurf begegnet zahlreichen tatsächlichen und rechtlichen Bedenken. Insbesondere in rechtlicher Hinsicht erweist sich der Planentwurf als handgreiflich rechtsfehlerhaft. Im Einzelnen:

I. Keine Erforderlichkeit

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieran bestehen erhebliche Bedenken.

1. Gefälligkeitsplanung

Die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes fehlt bei einer sogenannten Gefälligkeitsplanung. Hierbei verfolgt eine Gemeinde, mehr oder minder offenkundig, ausschließlich das Ziel, einzelne Personen oder Personengruppen oder sich selbst einen Vorteil zu verschaffen, ohne dass dabei ein anerkanntes städtebauliches Motiv verfolgt wird (vgl. Krumb, in: Rixner/Biedermann/Steger, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, § 1 Rn. 20).

In der Planbegründung heißt es, Ziel der Planung sei es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Geschäftshäusern in einer innenstadtverträglichen Art und Weise unter Berücksichtigung der besonderen Struktur der Altstadt zu schaffen. Dies passt bereits nicht zu der Festsetzung nach Variante A des Planentwurfes, wonach ein Einkaufszentrum mit 14.000 qm Verkaufsfläche ermöglicht werden soll. Anstoß für die vorliegende Planung hat vielmehr ausweislich der Planbegründung (Seite 19) das Einzelhandelsgroßprojekt „Altstadt Galerie“ gegeben. Dies ist jedoch das Projekt eines privaten Investors (GEDO). Zwar kann die Stadt Wünsche und Interessen von Grundstückseigentümern oder Investoren für ihre Planung aufgreifen. Letztlich muss sie allerdings ihre Planung auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen (vgl. VGH Mannheim, Beschluss vom 5.6.1996 – 8 S 487/96 -; NVwZ-RR 1997, Seite 684). Gerade im Hinblick auf das nach Variante A des Planentwurfes festzusetzende Einkaufszentrum bestehen Bedenken, ob eine hinreichend tragfähige städtebauliche Begründung hierfür gefunden werden kann.

Die Stadt hat zwar ein Verträglichkeitsgutachten der CIMA aus dem Jahr 2008 vorgelegt. Dies ist aber durch das Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der CIMA vom 23.2.2010 jedenfalls zeitlich überholt. Dem letztgenannten Gutachten entnehmen wir, dass die Stadt Celle über ein attraktives Einzelhandelsangebot verfügt. Damit gelingt es der Stadt, einen hohen Kundenanteil von außerhalb des eigenen Stadtgebiets zu rekrutieren und deutliche Kaufkraftzuflüsse aus den umgebenden Marktgebieten zu erzielen. Ziel sei es daher, die bestehende Nahversorgungssituation zu sichern und behutsam bislang unterversorgte Gebiete auszubauen (vgl. Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept Celle 2009, Seite 9 und 10). Die Zentralität Celles ist ausgesprochen stark (vgl. Seite 31). Der Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt ist nach Auffassung der Gutachter der CIMA zwar durchschnittlich (Seite 37), erfreulicherweise finden sich aber viele inhabergeführte Geschäfte in der Celler Innenstadt (Seite 42). Damit erhält Celle im Gegensatz zu vielen anderen Städten ein unverwechselbares Gesicht.

Als zu schwach ausgeprägt bezeichnen die Gutachter der CIMA die als „zeitgemäß“ beurteilten Filialisten (Seite 42). Die Gutachter verkennen, dass die Filialisten zwischenzeitlich sehr viele Innenstädte deutlich prägen. So spielt es heute kaum noch eine Rolle, ob in Hamburg, Frankfurt oder München eingekauft wird, die Innenstädte gleichen sich hinsichtlich der Betriebe. Die Stadt Celle ist dabei eine – auch für Auswärtige – wohlthuende Ausnahme. Diesen Vorteil, dass die Celler Innenstadt von inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften geprägt ist, der sich übrigens in der ausgesprochen starken Zentralität niederschlägt, will die Stadt nun offenkundig „verspielen“.

Dem Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Celle entnehmen wir, dass das geplante Einkaufszentrum nur „gerade eben so“ noch möglich ist. Ob sich hierdurch tatsächlich die Attraktivität der Innenstadt steigern lässt, erscheint durchaus zweifelhaft.

Bedenken an einer tragfähigen (erforderlichen) städtebaulichen Begründung ergeben sich auch deshalb, da zum Teil erheblich von den von der CIMA empfohlenen Verkaufsflächen je Warengruppe abgewichen wird. So ermöglicht die Planung folgende Abweichungen:

Warengruppe	CIMA Vertraglichkeitsgutachten	Bebauungsplan Nr. 141
Lebensmittelreformware	1.030qm	2.000 qm
Drogerie, Parfümerie	700 qm	900 qm
Uhren, Schmuck, Optik	350 qm	400 qm
Bücher, Schreibwaren	720 qm	800 qm
Elektro-, Unterhaltungselektronik etc.	1.800 qm	2.500 qm
Spiel, Sport, Hobby	1.000 qm	2.000 qm

Zwar sind die Verkaufsflächen in dem Bebauungsplan Nr. 141 jeweils nur Obergrenzen. Aufgrund der mehrfachen erheblichen Überschreitung der Empfehlung der CIMA liegt aber die Vermutung nahe, dass dem Investor hier deutlich mehr Spielraum zu Lasten des übrigen Einzelhandels eingeräumt wird, als vertraglich ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Umsatzverteilung auch unter Zugrundelegung der restriktiveren Annahmen der CIMA bereits ganz erheblich ist und zum Teil die „10 %-Marke“ erreicht. Werden die jetzt in Aussicht genommenen Verkaufsflächenobergrenzen teilweise ausgeschöpft, dürfte der Verdrängungseffekt deutlich höher sein.

Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Studie zur innerstädtischen Entwicklung Hamelns (vgl. Dr.Möller, Wirkung innerstädt. Einkaufszentrum auf die Stadtwirtschaft), die 2 Jahre nach Centeröffnung Umsatzumverteilungen von 23% ausweist, obwohl die Gutachten im Rahmen der Planung unschädliche Umverteilungsquoten ausgewiesen haben, ist hier eine kritische Prüfung notwendig.

Jedenfalls hat die Stadt dies nicht sachverständig prüfen lassen. Damit läge auch zugleich ein Abwägungsfehler im Sinne de § 1 Abs. 7 BauGB vor.

Vor dem eben genannten Hintergrund fehlt eine schlüssige städtebauliche Begründung für die Festsetzung eines Einkaufszentrums.

Die dieser Planung innewohnende „Gefälligkeit“ wird auch dadurch belegt, dass es der Stadt offenkundig nicht gelungen ist, mit dem Investor (GEDO) vor Einleitung des Planverfahrens einen städtebaulichen Vertrag zu schließen. Der Abschluss eines solchen Vertrages vor Beginn eines Planverfahrens ist im Hinblick auf die erheblichen Planungskosten und zur Schonung des

Steuerhaushaltes üblich, da die Planung insbesondere den privaten (wirtschaftlichen) Interessen Dritter dient.

2. Fehlende Vollzugsfähigkeit

Um im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich zu sein, müsste der Bebauungsplan vollzugsfähig sein. Auch hieran bestehen Bedenken.

Die Stadt zweifelt offenkundig selbst an der Realisierung eines Einkaufszentrums. Denn anderenfalls müsste sie nicht Gebrauch machen von einem „Baurecht auf Zeit“ gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Hierfür scheint auch der Nichtabschluss von städtebaulichen Verträgen zu sprechen. Denn wenn ein Investor bereits jetzt nicht bereit ist, irgendwelche rechtlichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt einzugehen, so scheint das Projekt insgesamt nicht ernsthaft realisierungsfähig. Vielmehr scheint sich der Investor hier einen „Plan auf Vorrat“ durch die Stadt geben zu lassen.

Ferner bestehen Bedenken gegen die Vollzugsfähigkeit, da nicht klar ist, ob das Vorhaben eines Einkaufszentrums überhaupt denkmalrechtlich genehmigungsfähig ist. Sofern nämlich keine denkmalrechtliche Genehmigung erteilt werden kann, bleibt der Plan ohne Umsetzung.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die kritische Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Altstadtgalerie.

II. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht verletzt der Planentwurf.

Zutreffend zitiert der Entwurf der Planbegründung das Landesraumordnungsprogramm 2008 dahingehend, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Beeinträchtungsverbot). Das ist aber jedenfalls dann der Fall, wenn ein Verdrängungswettbewerb entsteht. Das dürfte bei einer Verdrängungsquote von 10 % anzunehmen sein (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rn. 338, 679). Nach dem Verträglichkeitsgutachten der CIMA aus 2008 wird die Umsatzverteilung diesen Wert erreichen (vgl. Seite 94). Das lässt allerdings unberücksichtigt, dass der Bebauungsplanentwurf den einzelnen Warengruppe deutlich mehr Verkaufsfläche ermöglicht, als dies die CIMA empfohlen hat. Es ist daher davon auszugehen, dass die Ermittlung der CIMA im Verträglichkeitsgutachten von 2008 gerade kein Beleg für die Verträglichkeit des Vorhabens darstellt. Entweder reduziert die Stadt also die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen oder aber sie muss für eine sachgerechte Abwägung ein erneutes Gutachten einholen. In der jetzt vorliegenden Fassung kann jedenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass gegen das Beeinträchtungsverbot verstoßen wird.

III. Zu den Festsetzungen

Durchgreifende rechtliche Bedenken bestehen im Hinblick auf die Festsetzungen zu Ziffer 3 und 14. Im Einzelnen:

1. Zur textlichen Festsetzung Ziffer 3

Die textliche Festsetzung für das Kerngebiet (MK) Ziffer 3 bestimmt zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben Folgendes:

„Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe beträgt je Teilgebiet (MK₁, MK₂) 5.000 qm.“

Diese Festsetzung ist gleich in zweifacher Hinsicht rechtswidrig.

a)

Zunächst verkennt die Stadt, dass eine vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze keine Rechtsgrundlage im BauGB oder der BauNVO findet. Vielmehr eröffnet eine vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze für ein Plangebiet ein sogenanntes „unzulässiges Windhundrennen“ (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009 – 4 BN 63.09 -; Urteil vom 3.4.2008 – 4 CN 3.07 -). Da die beiden Kerngebiete mehrere Grundstücke umfassen und der Wortlaut der textlichen Festsetzung ausdrücklich eine Obergrenze für eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben bezogen auf das jeweilige Teilgebiet regelt, wird ganz offensichtlich gegen die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verstoßen.

b)

Selbst wenn die textliche Festsetzung anders verstanden werden sollte, nämlich dahingehend, dass sie sich lediglich auf den isoliert zu betrachtenden Einzelhandelsbetrieb im jeweiligen Teilgebiet bezieht (was eher fernliegend und daher missverständlich wäre), findet die textliche Festsetzung keine Rechtsgrundlage. Denn die Festsetzung eines Kerngebietes führt zur Anwendung des § 7 BauNVO (§ 9 a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Hiernach ist in einem Kerngebiet grundsätzlich „alles möglich“ (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rn. 230). Eine Begrenzung der Nutzung in einem Kerngebiet erfolgt entweder über die in § 7 BauNVO geregelten Einschränkungen oder über § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO. Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für ein Kerngebiet ist diesen Regelungen gerade nicht zu entnehmen. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze von 5.000 qm einen Einzelhandelsbetrieb besonderer (eigener) Art beschreiben würde. Etwas Derartiges macht die Planbegründung auch gar nicht geltend. Eine Verkaufsflächenobergrenze ist daher nur in einem Sondergebiet möglich (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rn. 248 ff.).

2. Zur textlichen Festsetzung Ziffer 14

Ebenso rechtswidrig ist die textliche Festsetzung Ziffer 14 mit folgendem Wortlaut:

„Für die innerhalb der mit einem Rechteck erfassten Flächen werden zeitlich bestimmte Festsetzungen getroffen.

Festsetzung „A“: Diese Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung: SOEKZ) gelten ab dem Tag, an dem bei der Stadt Celle ein Bauantrag für den Bau eines Einkaufszentrums in dem als Sondergebiet festgesetzten Plangebietsteil eingeht.

Festsetzungen „B“: Diese Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung: MK) gelten in der Zeit außerhalb der vorgenannten Bedingungen (Festsetzungen „A“).“

Zunächst einmal ist festzustellen, dass die Regelung bereits für sich betrachtet keinen Sinn ergibt. Denn die Festsetzungen „B“ sollen außerhalb der Zeit der vorgenannten Bedingungen (Plural) gelten. Der vorherige Satz regelt aber nur eine einzige Bedingung, nämlich die Stellung eines Bauantrages für den Bau eines Einkaufszentrums.

Darüber hinaus begegnet diese Festsetzung aber auch weiteren Bedenken:

Ein „Baurecht auf Zeit“ kann nur unter bestimmten (engen) Voraussetzungen festgesetzt werden. Im Einzelnen:

a)

Zunächst müsste eine solche Planung für sich betrachtet erforderlich sein. Hieran bestehen erhebliche Zweifel. Denn die Stadt trifft keine regelnde Vorsorge für den Fall, dass das Einkaufszentrum nicht realisiert wird.

Anscheinend wollte die Stadt mit der Festsetzung „B“ eine „Auffangregelung“ für den Fall finden, falls das Einkaufszentrum nicht realisiert wird. Dann jedoch ist das Abstellen auf die Beantragung eines Einkaufszentrums allein verfehlt. Denn die Stadt hat den Fall nicht bedacht, dass zwar ein Einkaufszentrum beantragt wird, der Antrag aber entweder nicht genehmigungsfähig ist und daher abgewiesen wird oder das Vorhaben – aus welchen (wirtschaftlichen) Gründen auch immer – trotz Genehmigung nicht realisiert wird. Auch in diesen Fällen würden die Festsetzungen „A“ weiter gelten. Der Planbegründung ist nicht zu entnehmen, dass sich die Stadt hiermit hinreichend auseinander gesetzt hat. Selbst wenn diese Fälle unwahrscheinlich erscheinen mögen, so muss sie der Plangeber gleichwohl bei seiner abwägenden Entscheidung mit berücksichtigen. Das ist ganz offensichtlich nicht geschehen. Nochmals: Wird das Einkaufszentrum nicht realisiert, obwohl ein Bauantrag gestellt worden ist, müsste die Stadt den Bebauungsplan insgesamt ändern. Das ist ganz offensichtlich nicht gewollt.

b)

Ferner ist die Festsetzung auf besondere Fälle beschränkt, kann also nicht im städtebaulichen Regelfall eingesetzt werden (vgl. Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 11. Aufl., § 9 Rn. 98 h)). Sie bedarf daher einer besonderen Begründung, die wir dem Planentwurf nicht entnehmen können.

Vorliegend lässt die Planbegründung nicht erkennen, aus welchen besonderen Gründen hier von einer aufschiebenden Bedingung Gebrauch gemacht werden muss. Insbesondere ist nicht ersichtlich, weshalb allein die Antragstellung für ein Einkaufszentrum auf Dauer die Festsetzung eines Sondergebietes auslösen soll, wenn das Vorhaben möglicherweise überhaupt nicht realisiert wird.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein zeitlich befristetes Baurecht ebenfalls der ordnungsgemäßen Abwägung unterliegt (vgl. Löhr, a. a. O.). Es ist nicht erkennbar, welchen planerischen Vorteil die jetzt gewählte Festsetzung bringen soll. Dabei hätte die Stadt zu überlegen, ob nicht statt einer zeitlich aufschiebend bedingten Festsetzung für ein Kerngebiet nicht eher eine spätere Planänderung in Betracht kommt (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 9 Rn. 240 p)). Denn wenn wohl auch nach Auffassung der Stadt die Realisierung des Einkaufszentrums noch so weit entfernt ist, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein Plan aufgestellt wird, der dieses „unbedingt“ festsetzt, dann kann ebenso gut gewartet werden, bis der Investor bekundet, sein Vorhaben nun realisieren zu wollen. Die hiermit verbundene Verfahrenslaufzeit ist angesichts der Möglichkeiten eines

vereinfachten oder beschleunigten Bauleitplanverfahrens (§§ 13, 13 a) BauGB) fast zu vernachlässigen.

c)

Schließlich hat die Stadt übersehen, dass aufgrund des zeitlich aufschiebend bedingten Baurechts für ein Einkaufszentrum die zwischenzeitliche Festsetzung für ein Kerngebiet möglicherweise einen – auch entschädigungspflichtigen – Bestandsschutz hervorbringt.

Zunächst wäre nämlich bei der Abwägung zur aufschiebend bedingten Festsetzung „Einkaufszentrum“ zu berücksichtigen, dass ein vorhandener Bestand neu überplant wird, nämlich das bis dahin festgesetzte Kerngebiet (vgl. Söfker, a. a. O., § 9 Rn. 241 o)). Das Niedersächsische Obergericht hat bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die Planbetroffenen und Plannachbarn in die Aufrechterhaltung eines Bestandes durchaus Vertrauen setzen dürfen. Dies sei ein von dem Plangeber zu beachtender abwägungserheblicher Belang (vgl. nur Nds. OVG, Urteil vom 22.10.2008 – 1 KN 215/07 -). Dies gilt auch unabhängig vom Planschadensrecht (vgl. Nds. OVG, Urteil vom 5.9.2007 – 1 KN 25/07 -).

Darüber hinaus hat die Stadt anscheinend übersehen, dass bei einer Aufhebung der Festsetzung für ein Kerngebiet Planentschädigungsansprüche entstehen (können). Wird nämlich nach § 42 Abs. 2 BauGB eine bislang zulässige bauliche Nutzung aufgehoben oder geändert, ist die Änderung des Wertes des Grundstückes aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt, zu entschädigen. Dies gilt auch für den Fall eines „Baurechts auf Zeit“ (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 9 Rn. 241 o)). Dies mag die Stadt sachverständig bewerten.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Bauvoranfrage der Fa. Dettmer & Müller ist jedenfalls eine kurzfristige Klärung erforderlich.

IV. Zum Entwicklungsgebot

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Planbegründung haben wir entnommen, dass der maßgebliche Flächennutzungsplan für das Gebiet eine gemischte Baufläche darstellt und der Bebauungsplan daher wirksam aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sei. Hiergegen bestehen Bedenken.

Der Begriff des Entwickelns erlaubt zwar einen Spielraum, den der Flächennutzungsplan der Bebauungsplanung lässt. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu in seiner Entscheidung vom 28.2.1975 – 4 C 74.72 -) ausgeführt: Der Rechtsbegriff „Entwickeln“ lasse es nicht nur zu, das grobe Raster des Flächennutzungsplanes mit genaueren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleiste die gestalterische Freiheit, über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen. Er gestatte sogar, in einem gewissen Maß von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, und zwar von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, etwa bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung. Andererseits bedeute „Entwickeln“, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d. h. seiner Grundzüge, halten müsse.

Mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hat sich das OVG Münster in einem Fall der Ausweisung eines Sondergebietes in einem Bebauungsplan trotz Darstellung einer gemischten Baufläche auseinandergesetzt (vgl. Urteil vom 13.3.2008 – 7 B 34.07 -). In dieser Entscheidung hat das OVG Münster die Festsetzungen eines Sondergebietes trotz Darstellung einer gemischten

Baufläche im Flächennutzungsplan für (noch) zulässig erachtet. Das lag in dem entschiedenen Einzelfall aber nur daran, dass das ausgewiesene Sondergebiet hinsichtlich der dort festgesetzten Nutzungsarten einem Kerngebiet sehr nahe kam. Davon kann vorliegend aber keine Rede sein.

Der Planentwurf sieht vielmehr vor, dass verschiedene kerngebietstypische Nutzungen in dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ nicht vorkommen sollen (z. B. Geschäfts- und Verwaltungsgebäude; sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe; Vergnügungsstätten; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, vgl. § 7 Abs. 2 BauNVO).

Das Entwicklungsgebot ist daher nicht beachtet worden.

V. Verletzung des Abwägungsgebotes

Darüber hinaus verletzt der ausgelegte Planentwurf das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Hiernach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – 4 C 105.66 -; Urteil vom 14.2.1975 – 4 C 21.74) wird das Abwägungsgebot verletzt, wenn

- eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall),
- in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit),
- die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt (Abwägungsfehlschätzung) oder
- der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Im Einzelnen:

1. Verkenning der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 9 BauGB

Die Stadt verkennt mit der ausgelegten Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Verkehrs.

a)

Die Stadt hat zwar eine Verkehrsuntersuchung der SHP Ingenieure aus Juli 2010 erstellen lassen. Diese Verkehrsuntersuchung ist aber in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft und darüber hinaus fehlerhaft bewertet worden.

Unter Ziffer 1 der Verkehrsuntersuchung von SHP wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Untersuchung auf der Zusammenfassung und Aktualisierung von Verkehrsuntersuchungen der vergangenen zwei Jahre beruhe. Das ist so nicht richtig. Denn die angegebenen Quellen sind nicht vollständig. Auf Seite 5 Fußnote 2 z.B. bezieht sich die Verkehrsuntersuchung für den der Untersuchung zugrunde liegenden Verkehr (Ist-Zustand) auf das integrierte Verkehrskonzept der freien Planungsgruppe Berlin mit einer Aktualisierung aus 2005. Die zugrunde gelegten Zahlen dürften daher gerade nicht aktuell sein. Jedenfalls sind die Quellenangaben nicht vollständig. Im Übrigen sind

die angegebenen Quellen (diverse Verkehrsuntersuchungen etc.) nicht mit ausgelegt worden. Daher kann bereits die Grundlage dieser Untersuchung nicht sachgerecht geprüft werden.

Unter Ziffer 2.1 wird darauf hingewiesen, dass die Verlegung der B 3 mit einer Ortsumgehung Celle nicht berücksichtigt wurde. Es wird zwar darauf hingewiesen, nach einer Fertigstellung der B 3 sei von einer zusätzlichen verkehrlichen Entlastung des Innenstadtbereiches auszugehen. Damit wird aber verkannt, dass die Ortsumgehung Celle abschnittsweise realisiert wird. Wird der jetzt in Angriff genommene zweite Bauabschnitt fertiggestellt, wird dies zu einer erheblichen Mehrbelastung der untersuchten Knotenpunkte führen. Das ist gänzlich unberücksichtigt geblieben. Da die jetzt vorliegende Planung bereits eine erhebliche Belastung der Anwohner bewirken wird (vgl. hierzu auch die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Altstadt Galerie“ der Stadt Celle durch LAIRM Consult GmbH aus 2010,) wird sich dieser Lärmkonflikt durch den zusätzlichen Verkehr weiter verschärfen.

Unter Ziffer 2.2.1 wird unter Bezugnahme auf die Untersuchungen von Bosserhoff auf sogenannte Verbund- und Mitnahmeeffekte abgestellt. Hierdurch soll es zu einer Minderung der Verkehrsströme kommen. Dabei wird verschwiegen, dass die Untersuchungen von Bosserhoff ausdrücklich auf noch ausstehenden Untersuchungsbedarf hinweisen und die in seinen Untersuchungen angegebenen Effekte lediglich als Anhaltswert betrachtet werden können. Keineswegs können sie daher „einfach so“ verkehrsmindernd berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf den Verbundeffekt ist die Untersuchung von Bosserhoff für ein Einkaufszentrum eigentlich überhaupt nicht anzusetzen, da dieser grundsätzlich bereits in der spezifischen Verkehrserzeugungsrate für Einkaufszentren enthalten ist.

Ebenso wenig nachvollziehbar ist der angesetzte Mitnahmeeffekt. So fehlt jegliche Aufschlüsselung der zugrunde gelegten Verkehre.

Letztlich hätte für die in Ansatz gebrachten Verbund- und Mitnahmeeffekte es einer eigenen gutachterlichen Untersuchung bedurft, ob diese tatsächlich in der von SHP angesetzten Höhe überhaupt entstehen können. So kann auch nicht überprüft werden, ob die von SHP in Ansatz gebrachten Lkw-Verkehre (Seite 5 der Verkehrsuntersuchung) so zutreffen werden. Will die Stadt diese Angaben ihrer Abwägung zugrunde legen, wird sie nicht darum herum kommen, den Sachverhalt weiter zu ermitteln, ggf. mithilfe eines Sachverständigengutachtens.

Bedenken bestehen auch gegen die Annahme der Verkehrserzeugung der Altstadt Galerie außerhalb der Geschäftszeiten von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Denn wenn die nach dem Planentwurf zulässige Fläche für Gastronomie realisiert wird, ist selbstverständlich auch mit einem Verkehr nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Die unter Ziffer 2.2.2 der Verkehrsuntersuchung angenommenen Verkehrsströme mit der Fahrtrichtung St.-Georg-Garten bzw. Sägemühlenstraße bzw. Richtung Nordwall lassen sich mangels dargelegter Ableitung so nicht prüfen. Stutzig macht in diesem Zusammenhang eine prozentuale Aufteilung mit einer Nachkommastelle.

Im weiteren Text der Untersuchung (Seite 9, Ziffer 2.2.3) wird im Übrigen auf einen aktuellen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Celle verwiesen, der von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt wurde. Auch dies konnte den Quellenangaben nicht entnommen werden. Ebenso wenig ist dieser Verkehrsentwicklungsplan Gegenstand der Auslegung.

Unter Ziffer 2.2.4 ist Gegenstand der Untersuchung der Stellplatznachweis der Altstadt Galerie. Dort wird u. a. darauf hingewiesen, die ermittelte Stellplatzzahl für die Altstadt Galerie betrage 730 Stellplätze. Das ist so nicht richtig. Denn die Tabelle 2 auf Seite 13 ergibt, dass sowohl die Stellplätze für den Einzelhandel als auch für die Dienstleistungsshops bei Annahme der Maximalzahlen deutlich höher wären. In der Tabelle werden unter der Spalte „Ansatz (Mittelwert)“ nämlich nur die Mindestwerte in diesen Bereichen ausgewiesen. So wird beim Einzelhandel mit 13.000 qm Verkaufsfläche die Bandbreite zutreffend mit 650 bis 1.300 Stellplätzen beschrieben. In Ansatz gebracht wird (statt des Mittelwertes) der Mindestwert von 650 Stellplätzen. Dabei wird dann noch ein Drittel abgezogen für die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Dieser Abzug wird aber in keiner Weise näher erläutert.

Das sich daraus ergebende Dilemma versucht SHP dadurch zu lösen, dass auf eine mögliche Ablösung der Stellplätze verwiesen wird. Das verkennt eklatant, dass die Ablösung von Stellplätzen den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr nicht abschafft. Wird für 13.000 qm Verkaufsfläche tatsächlich nur von dem Mittelwert eines Stellplatznachweises ausgegangen, ergäbe sich ein Bedarf von 975 Stellplätzen. Selbst wenn hiervon 33 % aufgrund der Innenstadtlage (Anbindung an den ÖPNV) abgezogen würden, verbliebe immer noch ein Stellplatzbedarf von 654 Stellplätzen. Dies würde zu einem insgesamt nachzuweisenden Stellplatzbedarf von 945 Stellplätzen führen. Tatsächlich soll das Parkhaus aber nur 596 Stellplätze aufnehmen. Die sich hieraus ergebende krasse Differenz von 349 Stellplätzen wird zu einem erheblichen Parksuchverkehr in der Innenstadt führen. Dieses Problem wird eine Ablösung von Stellplätzen gerade nicht lösen. Die sich auf diese Verkehrsuntersuchung stützende Planbegründung löst daher den durch das Vorhaben verursachten Konflikt gerade nicht. Hieran wird auch eine frühzeitige Parkleitinformation nichts ändern.

b)

Da die der Planbegründung zugrunde liegende schalltechnische Untersuchung auf der Verkehrsuntersuchung aufbaut, geht diese von falschen Annahmen aus. Soweit also die schalltechnische Untersuchung unter Ziffer 6.3. zur Qualität der Prognose darauf verweist, dass hinsichtlich der Betriebszeiten und der Belastungen konservative Ansätze verwendet worden seien, trifft das jedenfalls für den Verkehr (des Parkhauses) nicht zu.

Die schalltechnische Untersuchung weist im Übrigen auch für sich betrachtet Mängel auf:

So wird unter Ziffer 5.2 (Seite 15) darauf hingewiesen, die Ansätze der Parkplatzlärmstudie würden Maximalwerte darstellen. Das ist unzutreffend. Die in der bayrischen Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage) in Ansatz gebrachten Bewegungszahlen dokumentieren auch Mittelwerte. Im Hinblick auf den von dem Parkhaus ausgehenden Lärm wird in der schalltechnischen Untersuchung eine Lärmschutzvariante 1 und 2 empfohlen, die sich auch in der textlichen Festsetzung Nr. 13 des Planentwurfes wiederfindet. Diese Lärmschutzvarianten werden alternativ genannt. Dabei wird übersehen, dass nach beiden Varianten unterschiedliche Immissionsorte mit Gewerbelärm oberhalb der Richtwerte belastet werden: im Planfall mit der Lärmschutzvariante 1 ist dies Immissionsort 13.1, im Planfall mit Lärmschutzvariante 2 ist dies der Immissionsort 14 (jeweils nachts). Vor diesem Hintergrund ist keine der für sich betrachteten Lärmschutzvarianten geeignet, den Lärmschutz der in einem allgemeinen Wohngebiet befindlichen Immissionsorte 13 und 14 sicherzustellen.

Darüber hinaus ergibt die Betrachtung des Verkehrs- und des Gesamtlärms, dass an verschiedenen Immissionsorten die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Wo diese Grenze liegt und ob sie in bestimmten dB(A)-Werten beschrieben werden kann, ist zwar noch nicht

höchstrichterlich geklärt. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat diese Grenze aber bei oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts gesehen (vgl. OVG Münster, Urteil vom 13.3.2008 – 7 D 34.07 -). Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht stellt dabei auf den Einzelfall ab und weist darauf hin, dass es auf die Lage und bestehende Vorbelastung ankommt (vgl. Beschluss vom 12.7.2010 – 1 MN 23/10 -).

Die Betrachtung des Gesamtlärms ergibt, dass sich in den Prognosefällen 1 und 2 zum Teil erhebliche Überschreitungen der 70 dB(A)-Schwelle tags und 60 dB(A)-Schwelle nachts ergeben. Diese Überschreitungen bestehen zum Teil bereits im Bestand. Allerdings hätte die Planung den bestehenden Konflikt nunmehr lösen müssen. Dabei kann auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Vorbelastung durch Gewerbelärm geradezu zu vernachlässigen ist. Die Zunahme in diesem Bereich ist sprunghaft. Darüber hinaus hätte berücksichtigt werden müssen, dass die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts der B 3 zu einer deutlichen Zunahme der Verkehrsbelastung führt.

c)

Darüber hinaus verkennt die Stadt bei der Festsetzung der Baugebiete und der Lärmpegelbereiche gleich mehrerlei:

Bei der Festsetzung der Baugebiete und insbesondere deren Gliederung (vgl. z.B. die Zulässigkeit von Wohnungen im 1. Obergeschoss im MK) scheint insbesondere die Lärmbelastung ausschlaggebend gewesen zu sein. Unzulässig ist es jedoch, zur Herabstufung des Schutzanspruches statt des eigentlichen gebotenen Gebietstyps ein Gebiet mit deutlich niedrigerem Schutzanspruch auszuweisen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 243; Nds. OVG, Urteil vom 29.1.1992 – 6 K 3012/91 -).

Ferner muss die Stadt bei ihrer Abwägung berücksichtigen, dass die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und damit einhergehenden verschärften baulichen Anforderungen die Anwohner einen Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen für den baulichen Schallschutz haben (vgl. BVerwG, Beschluss vom 7.9.1988 – BVerwG 4 N 1/87 -). Im Rahmen der Abwägung muss die Stadt erkennen lassen, dass sie solche Ansprüche berücksichtigt hat. Denn diese sind mit Rücksicht auf die erhebliche Zunahme des gewerblichen Lärms (vgl. z.B. Schalltechnische Untersuchung, Tabelle 5, S. 25 ff.) durchaus gerechtfertigt. Der Entwurf der Planbegründung verhält sich hierzu überhaupt nicht.

Selbst wenn die Stadt – zu Unrecht – davon ausgeht, derartige Aufwendungsersatzansprüche bestünden nicht, so müsste sie die drastische Veränderung der „Bestandssituation“ aufgrund der Festsetzung von immissionsschutzrechtlichen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in ihrer Abwägung berücksichtigen. Denn die Eigentümer und Nutzer haben ein berechtigtes Vertrauen in den derzeitigen Bestand, den die Stadt nicht ohne weiteres ändern kann (vgl. Nds. OVG, Urteil vom 22.10.2008 – 1 KN 215/07 -).

d)

Gänzlich unberücksichtigt geblieben ist bei der schalltechnischen Untersuchung, dass die Bauphase für das Einkaufszentrum zu einer erheblichen Lärmbelastung der Anwohner führen wird. Das ist gerade mit Rücksicht auf die offensichtlich schon bestehende gesundheitsgefährdende Lärmbelastung den Anwohnern nicht mehr zumutbar.

Insgesamt stellen wir daher fest, dass sowohl die Verkehrs- als auch die schalltechnische Untersuchung verschiedene Mängel aufweisen bzw. Fragen aufwerfen, die erst noch zu klären sind. In

der jetzt vorliegenden Fassung ist der Planentwurf mangels hinreichender Ermittlung des Sachverhaltes abwägungsfehlerhaft.

2. Festsetzungen zur Höhe

Der Bebauungsplan erlaubt im Bereich des Sondergebiets Einkaufszentrum Firsthöhen bis 61 m über NN. Angesichts der Höhe der Bezugspunkte bei rund 40 m handelt es sich daher um Gebäude, die eine Höhe von rund 20 m erreichen. Angesichts der vorhandenen, deutlich niedrigeren Bestandsbebauung gegenüber des Planbereichs 5 B erscheint dies überzogen. In dem Verträglichkeitsgutachten der CIMA wird ausdrücklich auf die besondere Berücksichtigung des Stadtbildes und der historischen Baustruktur Celles bei der Ausarbeitung der Architektur des Centers hingewiesen (Abschnitt 5.6. der Verträglichkeitsuntersuchung). Angesichts der festgesetzten Firsthöhe dürfte diese Forderung wohl kaum als erfüllt angesehen werden.

3. Festsetzungen zur Art

Die Stadt hat an verschiedenen Stellen im Plangebiet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen erst ab dem ersten bzw. zweiten Obergeschoss vorgesehen. Das ist planungsrechtlich deshalb bedenklich, da sich die Stadt damit in Widerspruch zu ihrer eigenen, früheren Förderung setzt.

Bis vor (zumindest) 15 Jahren hat die Stadt Umbauten zu Wohnraum im Plangebiet gefördert. Die Förderung war an die zweckentsprechende Verwendung für die Dauer von 25 Jahren geknüpft. Wenn die Stadt nun die Planungen ändert, ist nicht ausgeschlossen, dass es zu zweckwidrigen Nutzungen allein aufgrund des Bebauungsplanes kommt.

So wäre denkbar, dass ein (Wohnraum-) Mieter auszieht, die Wohnung aber nicht sogleich wieder vermietet werden kann. Steht die Wohnung längere Zeit leer und entfällt der Bestandsschutz für die Wohnnutzung, müsste ein neuer Bauantrag gestellt werden, der im Einzelfall aufgrund des neuen Bebauungsplanes abgelehnt werden müsste. Sollte dann die Zweckbindungsfrist nicht abgelaufen sein, wäre der früher geförderte Eigentümer zur Rückzahlung verpflichtet.

Wir gehen davon aus, dass die Förderung unter Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln, also unter finanzieller Mithilfe des Bundes und des Landes vorgenommen worden ist. Die Stadt hätte also keinen Einfluss darauf, ob von der Rückforderung abgesehen wird. Kommt es zur Rückforderung aufgrund des geänderten Planungsrechts, muss die Stadt mit entsprechenden Forderungen rechnen.

4. Festsetzungen zum Maß

Ebenso bedenklich erscheint das Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 bedeutet, dass die gesamte Grundfläche der jeweiligen Grundstücke überbaut werden darf. Angesichts der angrenzenden, eher aufgelockerten Bebauung dürfte dies ein „erdrückendes Bild“ abgeben

5. Zur Feuerwache

Für nicht unproblematisch halten wir ferner, dass in dem Sondergebiet die bisherige Feuerwache befindlich ist. Diese soll dem Parkhaus weichen. Gerade bei einer historischen Altstadt wie in der Stadt Celle sollte aber die Feuerwehr in der Nähe gefährdeter Objekte untergebracht sein. Der Neubau auf dem Saarfeld wird die Reaktionszeit der Feuerwehr verlängern. Angesichts der erheblichen Verkehrsströme (vgl. oben) ist damit zu rechnen, dass die Reaktionszeit durch Staus etc. noch weiter verschlechtert wird. Dies gilt insbesondere für den Einmündungsbereich des Herzog-Ernst-Ringes in die Blumlage sowie die Querung des Magnusgrabens (Im Kreise). Eine Alternativroute über das Steintor zur Innenstadt scheint unausweichlich. Auch dies müsste Gegenstand der vorliegenden Planung sein.

6. Zu den Bodenverhältnissen

Ferner weist unsere Mandantschaft darauf hin, dass es sich bei den Flächen im Plangebiet um sogenanntes Auffüllungsgelände handelt. Wenn nun wesentliche Teile des Plangebietes mit einem großflächigen Einzelhandel bebaut werden sollen, wird die Stadt zuvor zu prüfen haben, ob der Baugrund für die Realisierung des Vorhabens überhaupt tauglich ist und ob bei einer Realisierung die Nachbargebäude keinen Schaden nehmen. Insoweit kann auf die schadensersatzbewehrte Amtspflicht bei der Überplanung von Altlasten verwiesen werden.

7. Zur örtlichen Bauvorschrift

Im Hinblick auf die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung weisen wir lediglich der Ordnung halber darauf hin, dass diese in wesentlichen Teilen derart unbestimmt ist, dass sie entweder nicht vollzugstauglich ist oder mangels Bestimmtheit unwirksam. Beispiele hierfür sind:

- „Im Südwall sind die Fassaden zu gliedern.“ (§ 2 Satz 2)
- „Fassaden sind in der Übersetzung der kleinteiligen Parzellen und Fassadenstruktur der Celler Altstadt zu gliedern.“ (§ 2 Satz 3)
- „Die kleinteilige Parzellenstruktur ist auch durch Farbe, Material und Architektur (...) in der Fassade und der Dachlandschaft abzubilden.“ (§ 2 Satz 4)

Der Planunterworfenen weiß vor diesem Hintergrund nicht ernsthaft, was von ihm letztlich konkret gefordert ist.

Im übrigen war das Siegermodell des Architektenwettbewerbs im Rahmen der Auslegung nicht öffentlich zugänglich.

In diesem Zusammenhang bemerken wir, dass die unter Ziffer 7 der Planbegründung (Projektbeschreibung/Wettbewerb) erfolgte Darstellung einer – möglichen! – Ausführung des Vorhabens gerade nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Dort wird eine Ausführung des Einkaufszentrums beschrieben, die so nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist und wohl auch (bislang) nicht über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird. Diese „Projektbeschreibung“ verleitet zu der abwägungsfehlerhaften Annahme, der Bebauungsplan würde zu einer Realisierung eben der dort vorgestellten Lösung führen. Das ist nicht der Fall.

Des Weiteren merken wir an, dass die vom Rat der Stadt Celle beschlossene Umsetzung des Fassadenwettbewerbs auch für das neu zu erstellende Parkhaus gilt (Grundsatzbeschluss zur Altstadtgalerie vom 10.2.2009, Pos.10). Die Umsetzung ist bisher nicht erfolgt.

8. Zur Plangebietsgrenze

Das Ziehen der Plangebietsgrenze unterliegt ebenso wie die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch, der abwägenden Entscheidung der Stadt. Allerdings hat die Stadt übersehen, ein Grundstück mit zu überplanen. Hierbei handelt es sich um das Grundstück Gemarkung Celle, Flur 54, Flurstück 182/4 in der Größe von 11 qm. Das Grundstück ist mit einem Objekt überbaut, welches im wesentlichen auf dem Nachbargrundstück steht. Die durch das Bestandsobjekt durchgehende Plangebietsgrenze beschwört einen unnötigen städtebaulichen Konflikt hervor.

9. Ergebnis / Zusammenfassung

Insgesamt halten wir daher fest, dass der vorgelegte Planentwurf in mehrfacher Hinsicht rechtlichen und tatsächlichen Bedenken begegnet.

Wir regen an, entweder von der Planung Abstand zu nehmen oder die Planung durchgreifend zu überarbeiten und erneut öffentlich auszulegen. Aufgrund der Fehler bei den textlichen Festsetzungen ist dies ohnehin unumgänglich (§ 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB).