

## Der Westfälische Hof

Im Ortszentrum der Gemeinde G will der Investor I das Einkaufszentrum „Westfälischer Hof“ errichten. Neben einem Einzelhandelsbetrieb von 1.500 qm Verkaufsfläche sind ebenerdig Shops, eine Büroetage im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss Wohnungen vorgesehen. Der dazu aufgestellte Bebauungsplan weist ein Kerngebiet und im benachbarten Bereich Mischgebiet aus.

Bäcker Heini B, der im unmittelbar benachbarten Gebäude eine Bäckerei betreibt und wohnt, dessen Grundstück allerdings außerhalb des Plangebietes liegt und in einem Nachbarbebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, stellt gegen den Bebauungsplan einen Normenkontrollantrag und trägt vor: Er sei durch das Einkaufszentrum in seinem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unzulässig betroffen. Das Verfahren sei fehlerhaft, weil es an einem Aufstellungsbeschluss fehle und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nicht stattgefunden habe. Er sei in seinen Rechten verletzt, weil die auch seine Interessen vertretende Handwerkskammer nicht beteiligt worden sei. Auch werde durch den erheblich zunehmenden Straßenverkehr die Wohnruhe gestört.

Der Bebauungsplan sei nicht richtig bekanntgemacht. Der Plan sei im übrigen schon deshalb nichtig, weil er keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen enthalte, obwohl das in einem vom Investor in Auftrag gegebenen, der Gemeinde bekannten Gutachten für erforderlich gehalten werde. Es komme sogar im Vorhabenbereich die seltene Schwertlilie vor, die das Gemeindewappen ziere. Der Gebäudekomplex sei daher umzuplanen.

Der beigeladene Investor verweist darauf, dass die Richtwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die Gemeinde macht zudem geltend, dass die Verkehrsbelastung für B auch bauplanerisch zumutbar sei. Die Gemeinde räumt zwar ein, dass man sich hinsichtlich des Naturschutzes im Planaufstellungsverfahren noch keine Gedanken gemacht. Das könne aber später gegebenenfalls nachgeholt werden.

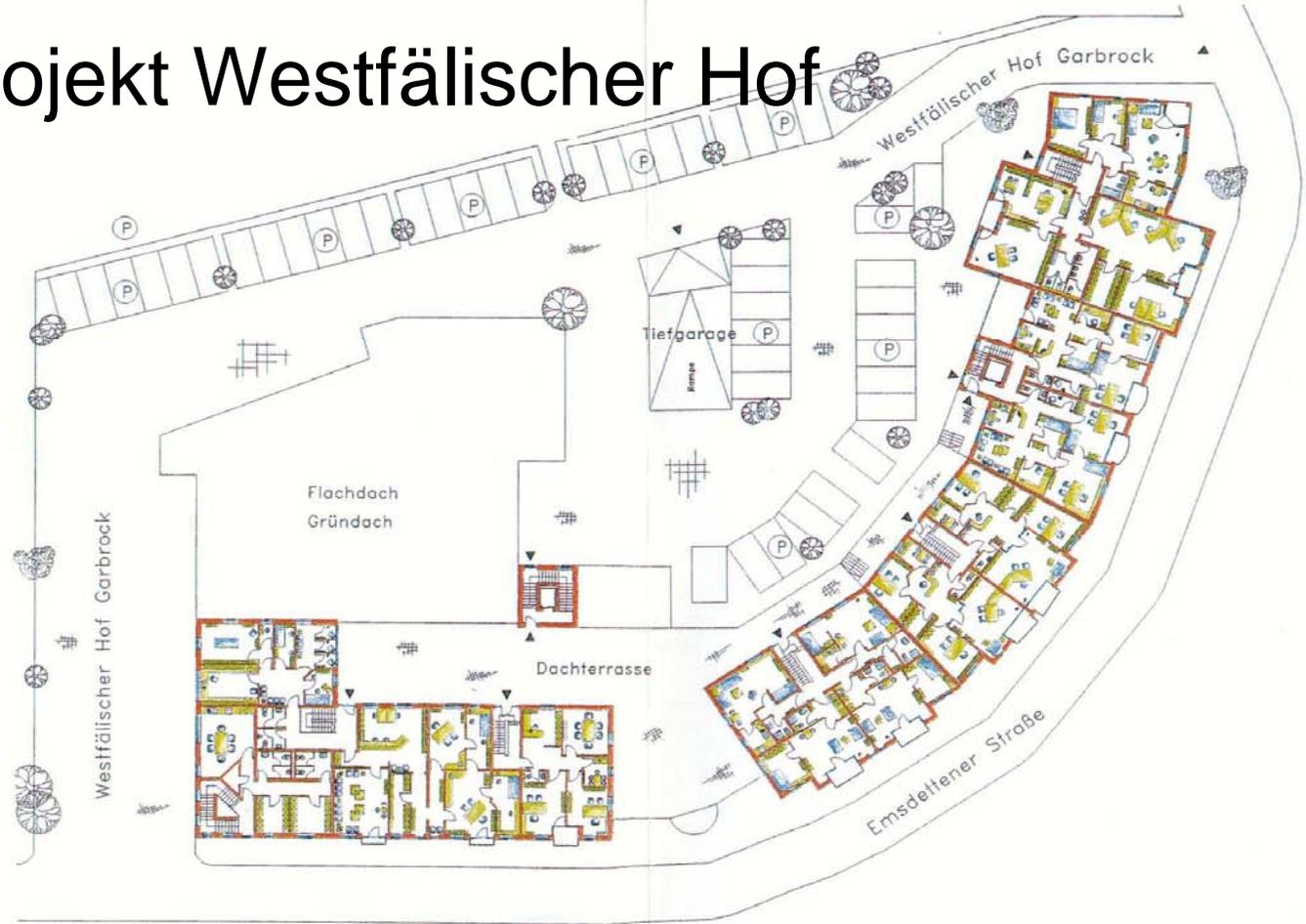
**Frage 1:** Hat der von B gestellte Normenkontrollantrag Aussicht auf Erfolg?

**Abwandlung:** B klagt auch gegen die auf der Grundlage des Bebauungsplans erteilte Baugenehmigung. In dieser wird allerdings der besonders schützenswerte Bereich des Biotops mit der Schwertlinie ausgenommen. Der Bebauungsplan – so B - sei aus den im Normenkontrollverfahren dargelegten Gründen nichtig. Die Baugenehmigung sei rechtswidrig, weil sich das Vorhaben nicht einfüge. Die Umgebung sei zwar unterschiedlich strukturiert, derartige Einzelhandels-Großvorhaben seien aber nicht vorhanden. I wendet ein, dass im Genehmigungsverfahren auf eine Beflaggung des Marktes verzichtet worden sei, sodass hinsichtlich der Lärmimmissionen die Mischgebietswerte eingehalten werden könnten. In welchem Umfang naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich gewesen seien, könne offen bleiben. Denn dies gehe B nichts an.

**Frage 2:** Hat die von B erhobene verwaltungsgerichtliche Klage gegen die Baugenehmigung Aussicht auf Erfolg?

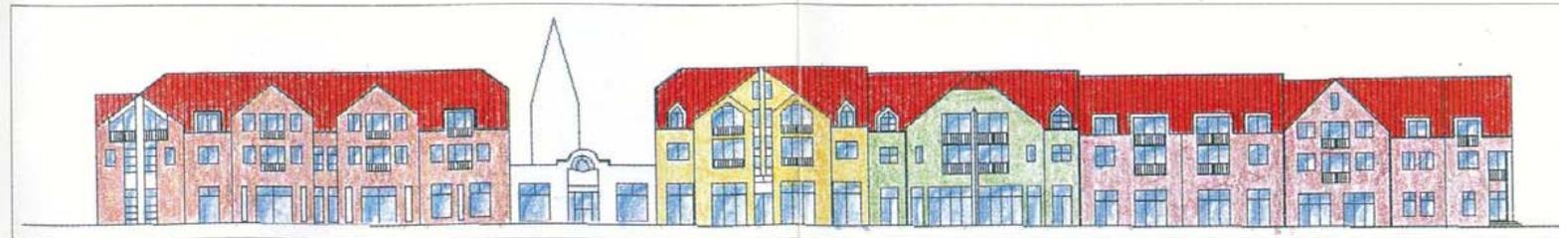
**Bearbeitungsvermerk:** Es ist davon auszugehen, dass der jeweilige Tatsachenvortrag der Beteiligten zutrifft.

# Projekt Westfälischer Hof



## Westfälischer Hof Garbrock

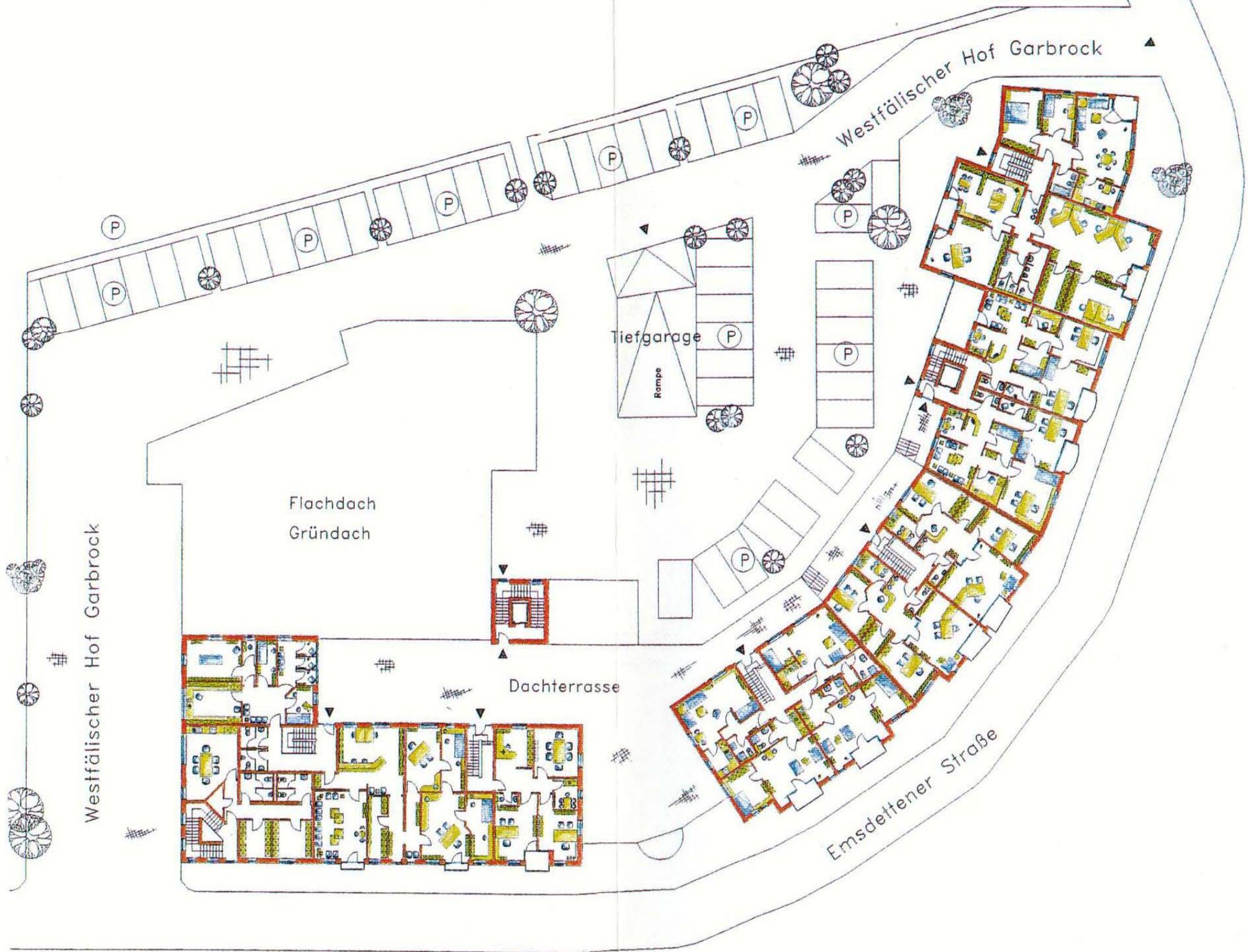
Schnitt durch die Ebene 1. Obergeschoß  
Büro- und Praxisflächen





# Westfälischer Hof Garbrock

Schnitt durch die Ebene 1. Obergeschoß  
Büro- und Praxisflächen



Westfälischer Hof Garbrock

Westfälischer Hof Garbrock

Tiefgarage

Rampe

Flachdach  
Gründach

Dachterrasse

Emsdettener Straße





GEMÜTLICHES

60 PARKPLÄTZE  
kostenlos in der Tiefgarage

MARKT

ALFA ROMEO  
Schulhausweg



PIZZA  
&  
CO.

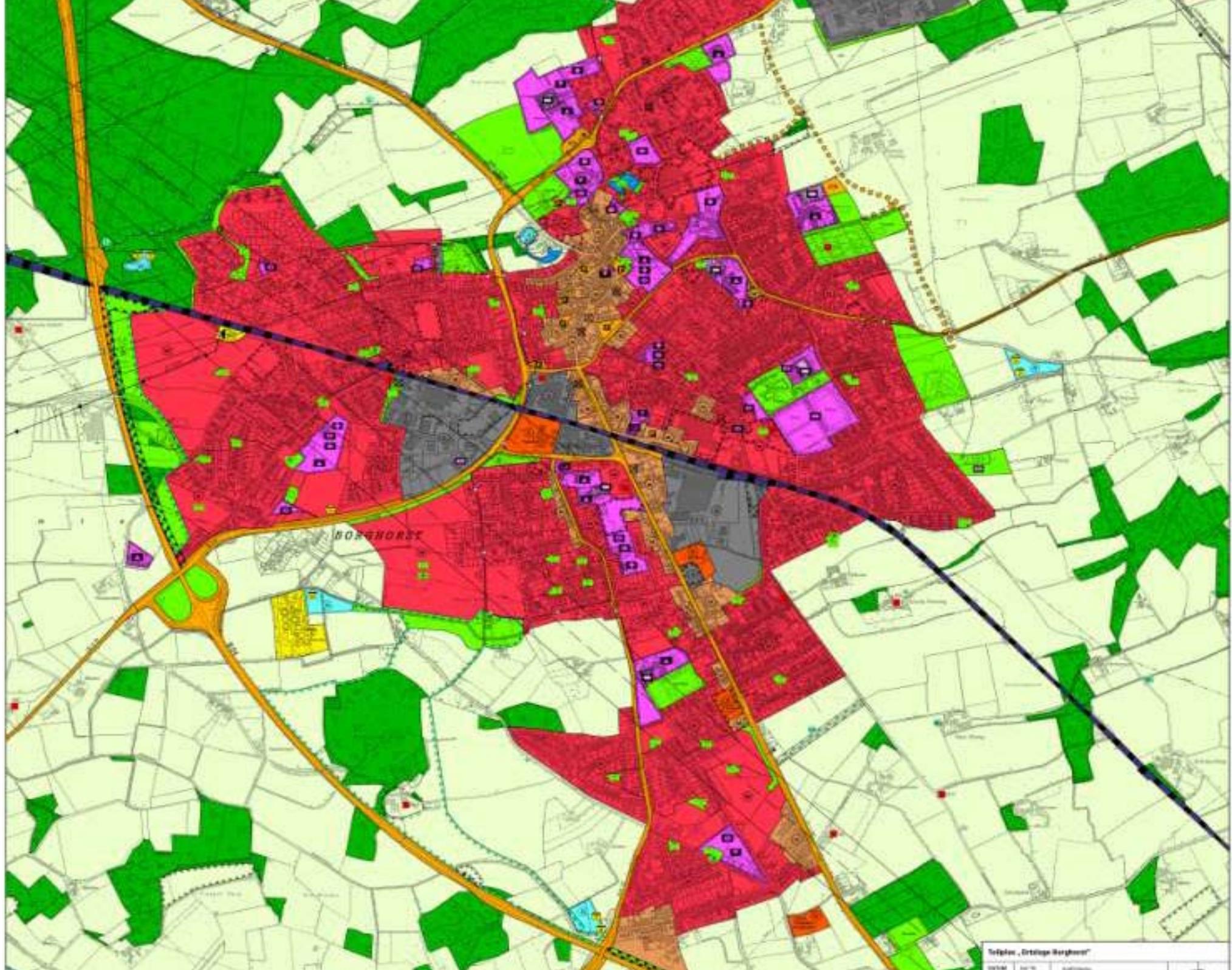
P MARKT

WIRTSCHAFTS  
SCHULE  
SIEGEN



V GETRÄNKE

GASTSTÜBE  
Tün  
CRO...





# Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung von Bauleitplänen hat das im BauGB geregelte Verfahren zu beachten, das für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan weitgehend identisch ist. Wesentliches Kennzeichen des Aufstellungsverfahrens ist die Trägerbeteiligung (§ 4 BauGB), die vorgezogene und förmliche Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB), die Bescheidung der Anregungen (§ 3 II BauGB), der Feststellungsbeschluss (Flächennutzungsplan) bzw. Satzungsbeschluss (Bebauungsplan) sowie die Genehmigung (§§ 6, 10 BauGB) und die Bekanntmachung, mit der der Bauleitplan wirksam bzw. rechtsverbindlich wird.

# Verfahren der Planaufstellung

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)**

**Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)**

 **vorgezogene Bürgerbeteiligung**

 **förmliche Bürgerbeteiligung**

**Bescheidung der eingegangenen Anregungen (§ 3 II BauGB)**

**Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)**

**Genehmigungsverfahren (§ 10 II BauGB)**

**bei nicht aus dem FNP entwickelten B-Plänen**

**Bekanntmachung ( § 10 III BauGB)**

# Aufstellungsverfahren

- Aufstellungsbeschluss
- Trägerbeteiligung
- Bürgerbeteiligung
  - vorgezogene Bürgerbeteiligung
  - förmliche Bürgerbeteiligung
- Abwägung – Satzungsbeschluss  
Bescheidung der Anregungen
- Genehmigungsverfahren
- Bekanntmachung

# Bauleitpläne

Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
<b>§ 6 BauGB</b>	<b>§ 10 BauGB</b>
<b>Verwaltungsprogramm</b>	<b>Satzung</b>
<b>Darstellungen</b> <b>§ 5 BauGB</b>	<b>Festsetzungen</b> <b>§ 9 BauGB</b>
<b>grobkörnig</b> <b>Struktur des Gemeindegebietes</b>	<b>feinkörnig parzellenscharf</b>
<b>Entwicklungsgebot</b>	<b>§ 8 II 1 BauGB</b>
<b>nicht rechtsverbindlich</b>	<b>Rechtsverbindlich</b>
<b>mittelbare Wirkung</b>	<b>unmittelbare Wirkung</b>
<b>Bauerwartungsland, Träger</b> <b>öffentlicher Belange</b> <b>Außenbereichsvorhaben</b>	<b>Rechtswirkungen gegenüber dem</b> <b>Bürger</b>
<b>Inzidentkontrolle</b> <b>kein unmittelbarer Rechtsschutz</b>	<b>Normenkontrolle</b> <b>unmittelbarer Rechtsschutz</b> <b>§ 47 VwGO</b>

# Aufstellungsbeschluss

- Rechtsgrundlage § 2 I BauGB
- für Wirksamkeit des Bebauungsplans nicht erheblich (§ 214 I BauGB, BVerwGE 79, 200)
- erforderlich für
  - Veränderungssperre §§ 14, 16 BauGB
  - Zurückstellung § 15 BauGB

# Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Bebauungsplan Westfälischer Hof. Der Rat der Stadt Steinfurt hat nach § 2 Absatz 1 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) beschlossen, für ein Gebiet im Ortskern des Ortsteils Borghorst einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Gebiet wird durch die Emsdettener Straße, den Göckenteich und die Schulstraße begrenzt.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ein Einkaufszentrum geschaffen werden.

Eine Karte, in der das Plangebiet farbig dargestellt ist, kann bei der Stadtplanungsabteilung Stadtverwaltung Steinfurt, Emsdettener Straße 40, montags bis freitags von 8.00 bis 16.00 Uhr eingesehen werden.

# Trägerbeteiligung

- möglichst frühzeitig
- Monatsfrist – angemessene Verlängerungsmöglichkeit
- Beschränkung auf eigene Belange
- Hinweis auf Planungsabsichten
- eingeschränkte formelle Präklusion

# Träger öffentlicher Belange

- Industrie- und Handelskammer
- Handwerkskammer
- Umweltämter
- Post, Stadtwerke, öffentliche Versorgungsträger
- Kirchen
- Landschaftsbehörden, Naturschutzbehörden
- Fachverwaltung (Eisenbahn, Straße, Wasserwege)
- Deichämter, Bergämter, Luftverkehrsbehörden
- Nachbargemeinden,
- Grenzüberschreitende Konsultation

# Bürgerbeteiligung

## vorgezogene Bürgerbeteiligung

-  allgemeine Ziele und Zwecke darlegen
-  Gelegenheit zur Erörterung
-  Verzicht auf vorgezogene Bürgerbeteiligung

## förmliche Bürgerbeteiligung

-  1 Monat Offenlage
-  vorherige Bekanntmachung 1 Woche
-  Offenlage der Planunterlagen  
mit Erläuterungsbericht und wesentlichen  
Gutachten
-  keine förmliche Präklusion: Später eingehende  
Anregungen müssen noch berücksichtigt werden, wenn  
dies nach der Beratungsabfolge noch möglich ist

# Beteiligung

## Funktionen der Beteiligung

-  Verbreiterung des Informationsmaterials
-  Integrationsfunktion: Stärkung der Mitwirkungsbereitschaft
-  Verbesserung der Entscheidungsqualität

## Ablauf der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

-  Bekanntmachung in der Zeitung Einladung zu einem Termin
-  Vorhaben wird vorgestellt
-  Erörterung
-  Zusammenfassung in einem Protokoll

# Förmliche Bürgerbeteiligung

Bebauungsplan Westfälischer Hof. Der Rat der Stadt Steinfurt hat nach § 2 Absatz 1 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) beschlossen, für ein Gebiet im Ortskern des Ortsteils Borghorst einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Gebiet wird durch die Emsdettener Straße, den Göckenteich und die Schulstraße begrenzt. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ein Einkaufszentrum geschaffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wird nunmehr die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 II BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan-Entwurf (zeichnerische Darstellung mit textlichen Festsetzungen und die Begründung) wird in der Zeit vom

**14.11.2003 bis . 14.12.2003** an den Werktagen (außer sonnabends) während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Steinfurt, Emsdettener Straße 40, 1. Etage, Zimmer 38, öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen zu dem ausliegenden Bebauungsplan-Entwurf bei der genannten Dienststelle schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

# Planänderung im Verfahren

## Grundzüge betroffen

- erneute Offenlage § 3 III BauGB
- Verkürzung der Auslegungszeit auf 2 Wochen
- Beschränkung auf die Änderungen

## Grundzüge nicht betroffen

- eingeschränkte Betroffenenbeteiligung (§ 13 BauGB)  
betroffene Eigentümer und ggf. Mieter müssen beteiligt werden daher bei größeren Änderungen:
- alternativ: Offenlage nach § 3 III BauGB

# Satzungsbeschluss

- Vorlage der Verwaltung
  - Bebauungsplan (Zeichnung)
  - textliche Festsetzungen
  - Legende mit Verfahrensdaten
  - Begründung (Erläuterungsbericht bei FNP)
  - Abwägungstabelle
  - Gutachten, sonstige Unterlagen
- Beratungsfolge
  - Bau- und Planungsausschuss
  - Hauptausschuss
  - Rat
- Abwägung – Satzungsbeschluss  
Bescheidung der Anregungen

# Abwägungstabelle

Anregungen	Bescheidung
<b>Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>IHK: Spricht sich für eine Verringerung der Einzelhandels-Geschossfläche aus</b>	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die festgesetzte Einzelhandelsfläche ist durch Gutachten belegt</b>
<b>Stadtwerke: Wollen einen eigenen Technikraum für Trafo-Einrichtungen</b>	<b>Der Anregung wird entsprochen</b>
<b>Private Einwendungsführer</b>	
<b>Herr Müller: Möchte einen größeren Abstand der Bebauung von seinem Grundstück</b>	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die erforderlichen Abstandsflächen nach der BauO sind eingehalten</b>
<b>Naturschutzbund: Kompensationsmaßnahmen seien unzureichend</b>	<b>Die Anregungen werden zurückgewiesen. Die Anforderungen in § 1 a II, III BauGB sind eingehalten</b>

# Genehmigung

## ● Genehmigung

- nicht erforderlich bei Bebauungsplänen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind (§§ 10 II, 8 II 1 BauGB)
- erforderlich bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan worden entwickelt sind (§ 10 II BauGB)
  - Bebauungsplan ohne F-Plan (§ 8 II 2)
  - vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 III 2 BauGB))
  - isolierter Bebauungsplan (§ 8 III BauGB)

## ● Verfahren

- Vorlage der Planaufstellungsunterlagen
- Entscheidung in 3 Monaten
  - Verlängerungsmöglichkeit und Fiktion

# Bekanntmachung

- Ersatzbekanntmachung: nicht Bebauungsplan wird bekannt gemacht
- Genehmigung, wenn Genehmigungsverfahren durchgeführt
- Ansonsten: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
- Veröffentlichung im Amtsblatt und in Tageszeitungen (nach Hauptsatzung)

# Zulässigkeit der Normenkontrolle

- Rechtsweg
- Antragsart
- Antragsbefugnis
  - Konkurrenz
  - fehlende vorgezogene Bürgerbeteiligung
  - Nichtbeteiligung der Handwerkskammer
  - Beeinträchtigung der Wohnruhe
- weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen

# Begründetheit

- formelle Rechtmäßigkeit
- materielle Rechtmäßigkeit
  - Beeinträchtigung der Wohnruhe
  - fehlende Befassung mit Umwelt schützenden Belangen
  - Heilungsmöglichkeiten
- Ergebnis

## Abwandlung Frage 2

- Zulässigkeit der Nachbarklage
  - Rechtsweg
  - Klageart
  - Klagebefugnis –
  - Klage unzulässig
- Hilfsgutachten: Begründetheit der Nachbarklage
  - Immissionen sind zumutbar
  - Rücksichtnahmegebot wird nicht verletzt
  - Klage auch unbegründet





Heini B hat sich mit dem Vorhaben arrangiert und ist an der Seite seiner Maria inzwischen Schützenkönig