



VERWALTUNGSGERICHT KÖLN

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

2 K 1611/20

Verkündet am: 22.12.2020
Sitte
Verwaltungsgerichtsbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

der

vertreten durch den Geschäftsführer,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Redeker Sellner Dahs Rechtsanwälte Partnergesellschaft mbB, Willy-Brandt-Allee 11, 53113 Bonn, Gz.: 44/1108-19,

gegen

den Rhein-Sieg-Kreis, vertreten durch den Landrat, Kaiser-Wilhelm-Platz 1,
53721 Siegburg, Gz.: 63 R 10/2020,

Beklagten,

Beigeladene: Gemeinde Eitorf, vertreten durch den Bürgermeister, Markt 1,
53783 Eitorf,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Busse & Miessen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Friedensplatz 1,
53111 Bonn, Gz.: MN-2010/20-sa,

wegen Erteilung eines Bauvorbescheides (Blumenhandel)

hat die 2. Kammer

aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 08.12.2020

durch

den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht

den Richter am Verwaltungsgericht

die Richterin

den ehrenamtlichen Richter

die ehrenamtliche Richterin

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 24. April 2020 (Az. 63.1/00968/2008/VA-11) den begehrten Bauvorbescheid für die Nutzungsänderung eines Baumarktes in einen Blumenhandel auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück 74, gemäß ihrem Antrag vom 20. Dezember 2019 zu erteilen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens. Außergerichtliche Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt die Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Bauvorbescheides für den Umbau und die Umnutzung eines Teilbereichs eines Gebäudes in einen Blumenhandel.

Sie ist Eigentümerin des in Eitorf gelegenen Grundstücks, Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück 74 (im Folgenden: „das Vorhabengrundstück“). Das auf dem Vorhabengrundstück stehende Gebäude wurde zuletzt für einen Baumarktbetrieb genutzt. Es steht im Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts leer. Auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 893), das ebenfalls im Eigentum der Klägerin steht, betreibt die Mieterin der Klägerin einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Rewe XL). Auf dem westlich gelegenen Grundstück (Flurstück 651) wird ein Lebensmitteldiscountmarkt (Netto) betrieben. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit seiner Bekanntmachung im Jahr 1991 in Teilen geänderten Bebauungsplans Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III der Beigeladenen (im Folgenden: „der Bebauungsplan“). In Kraft sind im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1991, mit der die überbaubaren Flächen auf dem Vorhabengrundstück geringfügig erweitert wurden und die 4. Änderung aus dem Jahr 2001, die das Vorhabengrundstück nicht betrifft. Das Flurstück 651 ist in dem Bebauungsplan als Mischgebiet, das Vorhabengrundstück und das Flurstück 893 sind als Sondergebiet festgesetzt. Auf dem nördlich des Flurstücks 651 auf der anderen Seite der Siegstraße gelegenen Flurstück 946, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II, liegt, wird ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt (Lidl) betrieben.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Lage der Grundstücke wird auf den nachfolgenden Kartenausschnitt verwiesen.



Quelle: tim-online.nrw.de

Der Rat der Beigeladenen beschloss am 12. Dezember 2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, nachdem im Zuge des Verwaltungsverfahrens zu der Bauvoranfrage der Mieterin der Klägerin bei dem Beklagten Zweifel an der Wirksamkeit der Sondergebietsfestsetzung für das Vorhabengrundstück aufgekommen waren. Der Geltungsbereich der 6. Änderung sollte unter anderem das Vorhabengrundstück umfassen und dessen Nutzung für den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente ausschließen. Eine in derselben Ratssitzung beschlossene und am 10. Dezember 2018 verlängerte Veränderungssperre betreffend das Vorhabengrundstück und die Flurstücke 651 und 893 ist im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung abgelaufen und auch nicht weiter verlängert worden. Im Oktober 2016 holte die Beigeladene zu eine Markt- und Standortanalyse bei der BBE Handelsberatung GmbH ein (im Folgenden: „Markt- und Standortanalyse 2016“), um ihr damaliges Einzelhandelskonzept aus 2006 zu überprüfen und fortzuschreiben. Auf Grundlage der Markt- und Standortanalyse 2016 beschloss der Rat der Beigeladenen am 3. Juli 2017 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 5 Nr. 11 BauGB. Ein gegen die Veränderungssperre bei dem Oberverwaltungsgericht NRW gestellter Normenkontrollantrag der Mieterin der Klägerin vom 11. Januar 2018 hatte keinen Erfolg (OVG NRW, Urteil vom 7. September 2020, 10 D 1/18.NE, juris). In der Sitzung des Rates der Beigeladenen am 9. Dezember 2019 beschloss der Rat die Neuauflistung der 6. Änderung des Bebauungsplans, wonach für das Vorhab-

engrundstück ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter" festgesetzt werden sollte. In der Sitzung vom 15. Juni 2020 bestätigte der Rat den Beschluss vom 9. Dezember. Eine Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Folgezeit nicht.

Am 20. Dezember 2019 stellte die Klägerin drei Bauvoranfragen betreffend das Vorhabengrundstück bei dem Beklagten. Gegenstand der Bauvoranfragen ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben, ausgenommen ist die Erschließung. Die Klägerin stellte je eine Bauvoranfrage für einen Lebensmitteldiscounter mit etwa 1.200 m² Verkaufsfläche (Az. 63.1/00968/2008/VA-10), für einen Drogeriemarkt mit etwa 850 m² Verkaufsfläche (Az. 63.1/00968/2008/VA-8) und einen Blumenhandel mit insgesamt 449 m² Verkaufsfläche (Az. 63.1/00968/2008/VA-11).

Am 26. März 2019 hat die Klägerin drei Untätigkeitsklagen bei dem erkennenden Gericht erhoben, wobei die Klage bezüglich des Blumenhandels unter dem hiesigen Aktenzeichen und die andern beiden Klagen unter den Aktenzeichen 2 K 1610/20 (Drogeriemarkt) und 2 K 1609/20 (Lebensmitteldiscounter) geführt werden.

Der Beklagte erließ unter dem 24. April 2020 Ablehnungsbescheide auf die Bauvoranfragen der Klägerin. Er begründete die Bescheide jeweils damit, dass den Vorhaben die Sondergebietsfestsetzung „Baumarkt“ des Bebauungsplans entgegenstehe. Diese sei zwar auslegungsbedürftig, aber nicht unbestimmt. Ihm stehe darüber hinaus keine Normverwerfungskompetenz für Bebauungspläne zu. Die Klägerin führt das Gerichtsverfahren nunmehr als Verpflichtungsklage fort.

Die Klägerin trägt zur Begründung ihrer Klage im Wesentlichen vor, das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 14.3 der Beigeladenen sei unwirksam. Es fehle an einer eindeutigen Zweckbestimmung für das ausgewiesene Sondergebiet. Dem Beklagten stehe zumindest eine Normprüfungs- darüber hinaus aber auch eine Normverwerfungskompetenz für den Bebauungsplan zu. Nach dem dann auch von Beklagtenseite anzuwendenden § 34 BauGB sei das Vorhaben zulässig.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 24. April 2020 (Az. 63.1/00968/2008/VA-11) zu verpflichten, ihr den begehrten Bauvorbescheid

für die Nutzungsänderung eines Teilbereichs eines Baumarktes in einen Blumenhandel gemäß ihrem Antrag vom 20. Dezember 2019 zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist der Auffassung, das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Zwar spreche vieles dafür, dass der Bebauungsplan aufgrund der Unbestimmtheit der das Vorhaben grundstück betreffenden Sondergebietsfestsetzung unwirksam sei. Mangels Normverwerfungskompetenz und weil das Heilungsverfahren der Beigeladenen nach Ablauf der Veränderungssperre zum Erliegen gekommen sei, müsse der Beklagte den Bebauungsplan jedoch weiterhin anwenden. Danach sei das Vorhaben planungsrechtlich unzulässig. Überwiegendes spreche dafür, dass die Sondergebietsfestsetzung als Sondergebietsfestsetzung „Baumarkt“ auszulegen und nicht unbestimmt sei. Dieser Zweckbestimmung „Baumarkt“ widerspreche das Vorhaben.

Die Beigeladene stellt keinen Antrag. Sie trägt auch in der Sache nichts vor.

Die Berichterstatterin hat den Streitfall mit den Beteiligten vor Ort erörtert. Insoweit wird auf die Niederschrift vom 7. Oktober 2020 Bezug genommen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Verpflichtungsklage hat Erfolg.

Die zulässige Klage ist begründet. Denn der Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 24. April 2020 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Die Klägerin hat im entscheidungserheblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung gegen den Beklagten einen Anspruch auf Erteilung des beantragten bau-

planungsrechtlichen Bauvorbescheids (ausgenommen: Erschließung) für die Nutzungsänderung eines Baumarktes in einen Blumenhandel auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück 74.

Der Anspruch der Klägerin auf Erteilung des begehrten bauplanungsrechtlichen Bauvorbescheides ergibt sich aus § 77 Abs. 1 Satz 4 i. V. m. § 74 Abs. 1 BauO NRW 2018. Danach ist der Bauvorbescheid zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Dies ist vorliegend der Fall.

Bauplanungsrechtliche Vorschriften im Sinne der §§ 29 ff. BauGB stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

I. Der Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III der Beigeladenen, in dessen Geltungsbereich das Vorhabengrundstück liegt, ist für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabengrundstücks hingegen nicht Beurteilungsgrundlage. Denn jedenfalls die Festsetzung „Sondergebiet“, die das Vorhabengrundstück und das östlich daran angrenzende Flurstück 893 erfasst, ist mangels einer zulässigen Festsetzung der Zweckbestimmung und der Art der baulichen Nutzung unwirksam.

Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO 1977 sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Die Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung hat für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Funktion, die für Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt. Sie muss eindeutig sein, damit der Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten kann. Aus ihr ergeben sich Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO, für die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Ausnahmen und Befreiungen. Ein Bebauungsplan über ein Sondergebiet ohne eindeutige Festsetzung der Zweckbestimmung ist unwirksam.

Vgl. zu der jeweils gleichlautenden Vorgänger- bzw. Nachfolgevorschrift BVerwG, Urteil vom 28. Mai 2009 – 4 CN 2/08 –, Rn. 14, juris; Urteil vom 18. Februar 1983 – 4 C 18/81 –, Rn. 14, juris.

In der Regel ist zur eindeutigen Zweckbestimmung eines Sondergebiets eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan geboten. Es mag Ausnahmefälle geben, in denen

sich die Zweckbestimmung aus dem Gesamtzusammenhang der Festsetzungen eindeutig ergibt; zur Auslegung der Festsetzungen kann auch die Begründung des Bebauungsplans ergänzend herangezogen werden,

vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Mai 2009 – 4 CN 2/08 –, Rn. 14, juris; Urteil vom 18. Februar 1983 – 4 C 18/81 –, Rn. 14, juris.

Gemessen daran fehlt es hier an einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung des Sondergebietes. Die Bezeichnung „Baumarkt“, die in der Planurkunde in dem Baufenster auf dem streitgegenständlichen Grundstück (Flurstück 74) eingetragen ist, stellt keine solche Zweckbestimmung dar. Dies folgt schon daraus, dass in dem benachbarten Baufenster auf Flurstück 893 (ehemals Flurstück 328) „Einkaufszentrum“ vermerkt ist. Das streitgegenständliche Sondergebiet, in der Planurkunde durch die Festsetzung „SO“ kenntlich gemacht, umfasst aber beide Flurstücke. Eine Zweckbestimmung für ein und dasselbe Sondergebiet kann jedoch, um ihre oben erläuterte Funktion zu erfüllen, nur einheitlich und nicht für verschiedene im Sondergebiet belegene Flurstücke unterschiedlich erfolgen.

Auch aus dem Gesamtzusammenhang der Festsetzungen ergibt sich keine eindeutige Zweckbestimmung des Sondergebiets. Das Gericht lässt offen, ob insofern überhaupt Raum für Auslegung besteht. Denn wie oben gesehen existiert bereits keine ausdrückliche Festsetzung zur Zweckbestimmung des Sondergebiets, zu deren Auslegung die Begründung des Bebauungsplans herangezogen werden könnte. Jedenfalls aber sind die Begründungen zum Ursprungsplan bzw. zu dessen 1. und 4. Änderung hinsichtlich einer Zweckbestimmung des Sondergebiets mehrdeutig bzw. widersprechen einander, sodass eine eindeutige Zweckbestimmung durch Auslegung der Begründung des Bebauungsplanes nicht möglich ist.

Einziger Anhaltspunkt dafür, dass die Plangeberin eine Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gewollt haben könnte, ist ein Passus auf Seite 1 der Begründung zum Ursprungsplan:

„Im Plangebiet besteht bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel- und Baumarkt), der durch die Festsetzung von Sondergebiet und Baugrenzen planungsrechtlich in seiner jetzigen Größe abgesichert werden soll.“

Unabhängig davon, ob aus dieser Formulierung eindeutig die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ hervorgeht, widerspricht der Passus jedenfalls der Formulierung in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans, welche das „Sondergebiet Baumarkt“ in Bezug nimmt. Eine eindeutige Auslegung des Bebauungsplanes dahingehend, was die Plangeberin als Zweckbestimmung des Sondergebietes festsetzen wollte, scheidet aufgrund dieses Widerspruchs aus.

Ferner mangelt es hier an der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der Sondergebietsfläche, welche nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO 1977 unerlässlich ist. Diese Bestimmung verlangt, dass der Satzungsgeber ausdrücklich bestimmt, welche Anlagen allgemein zulässig oder gegebenenfalls nur ausnahmsweise zulässig sind,

BVerwG, Urteil vom 14. April 1989 – 4 C 52.87 –, BRS 49 Nr. 15.

Dieser Verpflichtung ist der Rat der Beigeladenen nicht nachgekommen. Auch deshalb ist die Sondergebietsausweisung unwirksam.

II. Die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit des Vorhabens folgt demnach aus § 29 Abs. 1 i. V. m. § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein (1.). Ihm steht § 34 Abs. 3 BauGB nicht entgegen (2.).

1. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach dieser Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, § 34 Abs. 2 BauGB.

Die nähere Umgebung wird dadurch ermittelt, dass sowohl in Richtung vom Vorhaben auf die Umgebung als auch in Richtung von der Umgebung auf das Vorhaben geprüft wird, wie weit die jeweiligen Auswirkungen reichen. Zu berücksichtigen ist die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann

und zweitens insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst.

Ständige Rechtsprechung, vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 06. November 1997 – 4 B 172/97 –, BRS 59 Nr. 79; OVG NRW, Urteil vom 11. Juli 2017 – 2 A 470/15 –, Rn. 47, juris.

Bei der Ermittlung der näheren Umgebung ist die Betrachtung auf das Wesentliche zurückzuführen und Fremdkörper und Ausnahmen sind außer Acht zu lassen. In die Betrachtung einzubeziehen sind auch qualifiziert beplante Bereiche soweit sie tatsächlich bebaut sind. Im Rahmen der hierfür erforderlichen Bestandsaufnahme ist grundsätzlich alles tatsächlich Vorhandene in den Blick zu nehmen. Die Grenzen der näheren Umgebung sind nicht schematisch, sondern nach der jeweiligen städtebaulichen Situation zu bestimmen. Es darf aber nicht nur diejenige Bebauung als erheblich angesehen werden, die gerade in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks überwiegt, sondern es muss auch die Bebauung der weiteren Umgebung des Grundstücks insoweit berücksichtigt werden, als auch sie noch „prägend“ auf dasselbe einwirkt. Wie weit die wechselseitige Prägung – und damit die „nähere Umgebung“ – reicht, ist eine Frage des jeweiligen Einzelfalls.

Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 11. Februar 2000 – 4 B 1/100 –, BRS 63 Nr. 2; vom 20. August 1998 – 4 B 79/98 –, BRS 60 Nr. 176; OVG NRW, Beschluss vom 09. Januar 2012 – 2 A 536/11 –, juris, Urteile vom 09. September 2010 – 2 A 508/09 – juris und vom 19. April 2010 – 7 A 2362/07 –, juris.

a. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben danach hier ein. Dabei richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nicht nach der Regelung des § 34 Abs. 2 BauGB, sondern allein nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Dies steht zur Überzeugung der Kammer – die sich im Übrigen mit dem Vortrag der Beteiligten deckt – fest.

Die nähere Umgebung im Hinblick auf die hier in Rede stehende Art der baulichen Nutzung erfasst nach dem vorliegenden Karten- und Lichtbildmaterial sowie nach dem der Kammer durch die Berichterstatterin vermittelten Eindruck der Ortsbesichtigung den Bereich des Straßengevierts Im Auel / Siegstraße, jeweils zu beiden Straßenseiten.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dabei keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, vgl. § 34 Abs. 2 BauGB. Insbesondere handelt es sich bei der hier maßgeblichen näheren Umgebung um kein faktisches Gewerbegebiet, vgl. § 8 BauNVO. Ob die beiden Lebensmitteldiscounter (Flurstücke 946 und 651) großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO darstellen, lässt das Gericht offen. Der Einstufung der hier maßgeblichen Umgebung als faktisches Gewerbegebiet steht jedenfalls entgegen, dass der auf dem Flurstück 893 betriebene Supermarkt („Rewe XL“) im Gewerbegebiet unzulässig wäre, da es sich bei diesem Markt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO handelt. Aufgrund seiner Größe, der zentralen Lage innerhalb der hier maßgeblichen Umgebung und dem der Kammer durch die Berichterstatterin vermittelten Eindruck der Ortsbesichtigung kann dieser Supermarkt auch nicht als sogenannter „Ausreißer“ qualifiziert werden.

Die Nutzungsart des Vorhabens (Blumenhandel) fügt sich in die maßgebliche Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein.

Bauplanungsrechtlich ist der Blumenhandel mit 448 m² Verkaufsfläche als (nicht-großflächiger) Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Für diese Nutzungsart sind in der maßgeblichen Umgebung Vorbilder vorhanden. Auf dem westlich angrenzenden Flurstück 651 und dem nördlich des Flurstücks 651 auf der anderen Seite der Siegstraße gelegenen Flurstück 946 werden jeweils nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe (die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl und Netto) betrieben.

b. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise kann das Gericht die maßgebliche Umgebung offen lassen. Das Vorhaben fügt sich jedenfalls ein, weil es hinsichtlich der genannten Kriterien keinerlei Veränderung des bisherigen Bestands auf dem Vorhabengrundstück beinhaltet. Denn es soll die bereits vorhandene Gebäudesubstanz genutzt werden. Am Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB (ausgenommen: Erschließung) bestehen keine Zweifel.

2. Schließlich steht auch die Regelung des § 34 Abs. 3 BauGB der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens nicht entgegen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind durch das

Vorhaben nicht zu erwarten. Dies wird im Übrigen von der betroffenen Beigeladenen auch nicht vorgetragen.

Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

a. Zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist dabei nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2009 – 4 C 2/08 –, Rn. 7, juris; Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 –, Rn. 11, juris.

Es kommen unterschiedliche Typen von zentralen Versorgungsbereichen in Betracht. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion können sie auf einen engeren oder einen mehr oder weniger weiten Bereich einwirken und dessen Versorgung dienen sowie dabei einen umfassenderen oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Hiervon ausgehend können als "zentrale Versorgungsbereiche" angesehen werden:

- Innenstadt- bzw. Hauptzentren, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. sogar darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,

- Nebenzentren, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig ein zumindest breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird, sowie
- Grund- und Nahversorgungszentren, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006 – 7 A 964/05 –, Rn. 115 ff., juris.

Gemessen an diesen Voraussetzungen stellt die Ortsmitte der Beigeladenen einen zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB dar.

Nach den der Kammer vorliegenden Karten und sonstigen Unterlagen lässt sich ohne weiteres feststellen, dass jedenfalls in der Ortsmitte von Eitorf ein "zentraler Versorgungsbereich" vorhanden ist. Dies folgt schon aus der umfassenden Bestandsaufnahme, die in der Markt- und Standortanalyse 2016 wiedergegeben ist. Nach der mündlichen Verhandlung vor der Kammer bestehen keine Anhaltspunkte, dass diese Bestandsaufnahme nicht im Wesentlichen auch den aktuell gegebenen Zustand wiedergibt, mögen sich auch einzelne Veränderungen des Bestands von Einzelhandelsnutzungen ergeben haben. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst in etwa den Bereich entlang des Straßenkreuzes Bahnhofstraße / Hochstraße / Poststraße und Brückenstraße / Markt / Asbacher Straße. Jedenfalls im Norden und Osten erstreckt er sich entlang der Brücken- und Siegstraße nicht über Bahnlinie hinaus. Denn die Bahntrasse bildet eine erhebliche Zäsur innerhalb des Ortszentrums der Beigeladenen. Im Süden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Asbacher Straße jedenfalls bis zu der ALDI-Filiale an der Ecke Schümmerichstraße. In westlicher Richtung reicht er entlang der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Schmidtgasse. Eine trennscharfe Abgrenzung ist insoweit nicht erforderlich, da zumindest der Vorhabenstandort eindeutig nicht zu diesem Bereich gehört. Denn er liegt einige hundert Meter entfernt in nordöstlicher Richtung jenseits der Bahntrasse.

Nach dem vorliegenden Karten- und Lichtbildmaterial sowie der Markt- und Standortanalyse 2016 als Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Beigeladenen weisen die in diesem Bereich gelegenen Nutzungen das für einen zentralen Versorgungsbereich erforderliche Gewicht auf. Der Bereich stellt den wichtigsten Versorgungsstandort im Gemeindegebiet und dessen Hauptzentrum dar. Vorhanden sind unter anderem ein großflächiger Vollsortimenter (etwa 1.700 m² Verkaufsfläche), ein großflächiger Lebensmittel-Discountmarkt (etwa 1.200 m² Verkaufsfläche), zwei Drogeriemärkte sowie eine Vielzahl kleiner und einige mittelgroße Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Metzger, Bekleidungsgeschäfte). Auf dem Marktplatz findet zweimal wöchentlich der Wochenmarkt statt. Im fraglichen Gebiet sind zahlreiche Dienstleister (z.B. Ärzte, eine Poststelle mit Postbankservice sowie eine Sparkasse, Friseurstudios, ein Fotoatelier, ein Immobilienmakler) und gemischte gewerbliche Nutzungen (Elektrofachgeschäft, Möbelgeschäft und -werkstatt, Schuster) ansässig. Verschiedene Gastronomiebetriebe runden das Angebot ab. Diese Mischung von Einzelhandelsgeschäften deckt ein breites Spektrum von Waren des kurzfristigen, aber auch des mittelfristigen Bedarfs ab. Dabei ergänzen sich die verschiedenen Betriebe in ihrem Angebot und bieten so dem Kunden in dichter räumlicher Nähe die Möglichkeit, bei einem einheitlichen Einkaufsvorgang verschiedene Bedarfsaspekte der Nahversorgung zu decken. Daneben werden die für eine umfassende Nahversorgung erforderlichen Dienstleistungen in diesem Bereich räumlich konzentriert angeboten.

Die Qualifizierung als zentraler Versorgungsbereich wird schließlich dadurch gestützt, dass die Beigeladene diesen Bereich in der Fortschreibung ihres Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2017 als zentralen Versorgungsbereich / Hauptzentrum dargestellt hat. Dies bestätigt, dass der genannte Bereich die ihm tatsächlich zukommende Versorgungsfunktion auch nach den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen des Plangebers erfüllen soll.

b. Von dem Vorhaben der Klägerin sind keine schädlichen Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte der Beigeladenen zu erwarten.

Bei dem Begriff der schädlichen Auswirkungen handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der der uneingeschränkten verwaltungsgerichtlichen Kontrolle unterliegt,

vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 –, Rn. 26, juris; OVG NRW, Urteil vom 01. Juli 2009 – 10 A 2350/07 –, Rn. 76, juris.

Schädliche Auswirkungen sind nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung dann zu erwarten, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann, aber auch dann, wenn bereits geschädigte Versorgungsbereiche durch die Zulassung weiterer, bei isolierter Betrachtung jeweils unbedenklicher Vorhaben einen vollständigen Funktionsverlust erleiden können. Selbst dann, wenn kein vollständiger Funktionsverlust droht, wird ein schon geschädigter zentraler Versorgungsbereich von § 34 Abs. 3 BauGB geschützt, nämlich insoweit, als ihm eine "Erholung" nicht durch die Zulassung von Vorhaben erschwert oder unmöglich gemacht werden soll, welche die Schädigung verstärken. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind dabei nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung städtebaulich "nachhaltiger" Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 12. Januar 2017 – 4 B 43/16 –, Rn. 4, juris; Urteil vom 17. Dezember 2009 – 4 C 2/08 –, Rn. 13, juris; Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 –, Rn. 15, juris, unter Verweis auf BT-Drucks.15/2250, Seite 54.

Dem Gesetzgeber kam es mit der Einführung des Absatzes 3 in § 34 BauGB maßgeblich darauf an, bei Zulassungsentscheidungen nach § 34 BauGB über die nähere Umgebung hinausgehende Fernwirkungen berücksichtigen und steuern zu können. Um Schutz vor Konkurrenz geht es dabei nicht. Das Gericht hat bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB zur Feststellung der schädlichen Auswirkungen des Vorhabens eine Prognoseentscheidung zu treffen. Diese hat die ökonomischen Zusammenhänge zu ermitteln und im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz zu bewerten. Dabei kann insbesondere der zu erwartende Kaufkraftabfluss als Kriterium dafür herangezogen werden, ob die ökonomischen Fernwirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches stören können. Zur Ermittlung der voraussichtlichen Umsatzumverteilung ist dabei im Wesentlichen auf baurechtlich relevante und vom Baurecht erfasste Vorhabenmerkmale abzustellen, die durch die für das Vorhaben

zu erteilende Baugenehmigung gesteuert werden können. Hierzu gehört bei Einzelhandelsnutzungen insbesondere die Verkaufsfläche.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 –, Rn. 15, 20, juris; OVG NRW, Urteil vom 17. Januar 2020 – 10 A 50/19 –, Rn. 6, juris; Urteil vom 01. Juli 2009 – 10 A 2350/07 –, Rn. 80 ff., juris; Urteil vom 11. Dezember 2006 – 7 A 964/05 –, Rn. 144 ff., juris.

Allerdings lassen sich objektive Aussagen über voraussichtliche Umsatzumverteilungen nur schwer treffen. Bereits zu erwartende Umsätze eines Betriebes können nur wenig verlässlich bestimmt werden. Zudem hängt die Frage, in welchem Ausmaß ein Unternehmen auf die bestehende Markt- und Versorgungssituation einwirkt, von verschiedenen baurechtlich nicht beeinflussbaren Faktoren der individuellen Betriebsgestaltung des Unternehmens und der Auswirkungen dieser Faktoren auf ein ebenfalls durch individuelle Besonderheiten anderer Betriebe geprägtes Marktgeschehen ab.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 01. Juli 2009 – 10 A 2350/07 –, Rn. 80 ff., juris; Urteil vom 13. Juni 2007 – 10 A 2439/06 –, Rn. 64 f., juris.

Bei der Beurteilung der Frage, ob schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, sind deshalb alle städtebaulichen Umstände des jeweiligen Einzelfalles in den Blick zu nehmen. Dazu zählt insbesondere die Größe des Vorhabens, d. h. seine Verkaufsfläche, und deren Verhältnis zu der im Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsfläche derselben Branche. Weiter spielen die räumliche Entfernung voneinander sowie alle weiteren im Einzelfall relevanten Umstände der konkreten städtebaulichen Situation eine Rolle. Von Bedeutung sein kann etwa, ob der außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abzielt, die in dem Versorgungsbereich von einem "Magnetbetrieb" angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat. Zu berücksichtigen ist auch, ob in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens bereits weitere Einzelhandelsangebote vorhanden sind, deren Auswirkungen auf den Versorgungsbereich durch das zu prüfende Vorhaben gesteigert werden könnten. Denn eine Schädigung kann sich auch daraus ergeben, dass ein gerade noch unbedenkliches Nebeneinander von Einzelhandelsangeboten an einem nicht integrierten Standort und in einem Versorgungsbereich durch das neu hinzukommende Vorhaben in eine unzulässige beachtliche Schädigung der Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereiches umschlägt.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Februar 2009 - 4 B 4.09 -, Rn. 9, juris; OVG NRW, Urteil vom 01. Juli 2009 - 10 A 2350/07 -, Rn. 80 ff., juris; Urteil vom 13. Juni 2007 - 10 A 2439/06 -, Rn. 68.

Im Verwaltungsprozess gibt es zwar keine formelle Beweislast. Auch eine (materielle) Beweislastentscheidung kommt nur in Betracht, wenn es trotz der erfolgten Ermittlung des Tatsachenmaterials bei der Unerweislichkeit der Behauptung bleibt ("non liquet"). Wer in einem solchen Fall die Beweislast trägt, ist als materiellrechtliche Frage in Auslegung der maßgeblichen Vorschrift zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall einer behördlichen Entscheidung zu § 34 Abs. 1 und 3 BauGB ergibt eine Auslegung der gesetzlichen Regelung nach Wortlaut und Systematik, dass die Genehmigungsbehörde gegebenenfalls die Beweislast dafür trägt, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. § 34 Abs. 3 BauGB ist als Ausnahmenvorschrift anzusehen. Sie schränkt die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ein, so dass die Behörde für das Vorliegen der einschränkenden Tatbestandsvoraussetzungen beweispflichtig ist.

OVG NRW, Urteil vom 13. Juni 2007 - 10 A 2439/06 -, Rn. 71 ff., juris.

Nach diesen Maßgaben sind von dem geplanten Vorhaben der Klägerin keine schädlichen Auswirkungen auf die Ortsmitte der Beigeladenen zu erwarten. Ausgehend von den oben dargelegten Grundsätzen ist für das Gericht nicht ersichtlich, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb zu einer beachtlichen Funktionsstörung des Bereichs führen wird.

Die durch das Gericht ermittelten städtebaulichen Umstände sprechen gegen eine zu erwartende Zentrenschädlichkeit des Vorhabens. Es liegt etwa 1.000 m nordöstlich des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte in unmittelbarer Nähe der vielbefahrenen Landstraße L 333 (Hochstraße). Die Umgebung ist von überwiegend gewerblicher Nutzung und Einzelhandelsnutzung geprägt, Wohnnutzung findet nur in geringem Rahmen statt. Daraus und aus der hohen Zahl der geplanten Parkplätze ergibt sich, dass das streitgegenständliche Vorhaben jedenfalls in einigem Umfang auf die entlang der Hoch- und Siegstraße fahrende Autokundschaft abzielt. Auf die im sogenannten „Gewerbegebiet im Auel“, in dem sich das Vorhabengrundstück befindet, ansässigen 26 Einzelhandelsbetriebe entfällt mit rund 13.470 m² Verkaufsfläche mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche des Gemeindegebiets der Beigeladenen (vgl. S. 25 der Markt- und

Standortanalyse 2016). In dem Bereich, in dem das Vorhabengrundstück liegt, ist die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb erheblich größer als im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte. Der zentrale Versorgungsbereich weist insgesamt keine bzw. eine allenfalls geringfügige Vorschädigung auf.

Von dem Vorhaben sind keine schädlichen Auswirkungen auf die hier betroffene Branche „Blumen“ im zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Dass durch den streitgegenständlichen Blumenhandel keine solchen Auswirkungen zu erwarten sind, ergibt sich schon aus der verhältnismäßig geringen Verkaufsfläche des geplanten Blumenhandels (449 m²) und der geringen Bedeutung des Segments „Blumenhandel“ für die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte. Die in der Ortsmitte vorhandenen Frequenzbringer (Rewe-XL Markt, ALDI-Markt, DM und Rossmann sowie der Wochenmarkt) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Es liegen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür vor, dass ein gerade noch unbedenkliches Nebeneinander von Einzelhandelsangeboten an dem Standort „Gewerbegebiet Im Auel“ und dem Versorgungsbereich Ortsmitte durch das neu hinzukommende Vorhaben in eine unzulässige beachtliche Schädigung der Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereiches umschlägt.

Schließlich spricht auch die Tatsache, dass weder der Beklagte noch die Beigeladene als Inhaberin der gemeindlichen Planungshoheit in Ausprägung des grundgesetzlich verankerten gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts gem. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG im Gerichtsverfahren eine Erwartung schädlicher Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich der Beigeladenen vorgetragen haben, gegen die Annahme einer Zentrenschädlichkeit des Vorhabens. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass die Beteiligten ursprünglich annahmen, dass § 34 Abs. 3 BauGB wegen der Einschlägigkeit des § 30 BauGB keine Anwendung finde. Denn alle Beteiligten gingen, spätestens seit Kenntnis von dem Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 24. März 2017 (Az. 63.1/00968/2008/VA-6) welcher in dem Parallelverfahren 2 K 10323/16 von der Mieterin der Klägerin angegriffen wird, von der Unwirksamkeit der Sondergebietsfestsetzung und damit der Anwendbarkeit des § 34 BauGB für das Vorhabengrundstück aus.

Anhaltspunkte für die Schädlichkeitsschwelle überschreitende Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB auf zentrale Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden bestehen ebenfalls nicht (vgl. nur S. 47 der Markt- und Standortanalyse 2016).

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen für nicht erstattungsfähig zu erklären, denn die Beigeladene hat schon keinen Sachantrag gestellt. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i. V. m. § 709 Satz 1 und 2 ZPO.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung an das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen zu, wenn sie von diesem zugelassen wird. Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Zulassung der Berufung muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Statt in Schriftform kann die Einlegung des Antrags auf Zulassung der Berufung auch als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) erfolgen.

Die Gründe, aus denen die Berufung zugelassen werden soll, sind innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils darzulegen. Die Begründung ist schriftlich oder als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO und der ERVV bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Aegidiikirch-

platz 5, 48143 Münster, einzureichen, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist.

Vor dem Oberverwaltungsgericht und bei Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird, muss sich jeder Beteiligte durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Als Prozessbevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder 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, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, für Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts auch eigene Beschäftigte oder Beschäftigte anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Darüber hinaus sind die in § 67 Abs. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung im Übrigen bezeichneten ihnen kraft Gesetzes gleichgestellten Personen zugelassen.

Die Antragsschrift sollte zweifach eingereicht werden. Im Fall der Einreichung eines elektronischen Dokuments bedarf es keiner Abschriften.

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf

festgesetzt.

G r ü n d e

Mit Rücksicht auf die Bedeutung der Sache für die Klägerin ist es angemessen, den Streitwert auf den festgesetzten Betrag zu bestimmen (§ 52 Abs. 1 GKG). In Anlehnung an Ziffern 3 Buchstabe b und 5 des Streitwertkatalogs der Bausenate des OVG NRW vom 22. Januar 2019 hat das Gericht je Quadratmeter Verkaufsfläche (gerundet) einen Betrag von 150,00 € in Ansatz gebracht. Mit Blick auf den beschränkten Prüfungsmaßstab im Bauvorbescheidsverfahren hat das Gericht das sich so ergebende Genehmigungsinteresse auf 75 % reduziert.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann schriftlich oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle, Beschwerde bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln eingelegt werden.

Statt in Schriftform kann die Einlegung der Beschwerde auch als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) erfolgen.

Die Beschwerde ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, einzulegen. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 Euro übersteigt.

Die Beschwerdeschrift sollte zweifach eingereicht werden. Im Fall der Einreichung eines elektronischen Dokuments bedarf es keiner Abschriften.

kann wegen Urlaubs nicht
unterschreiben



Beglaubigt
Sitte, VG-Beschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle