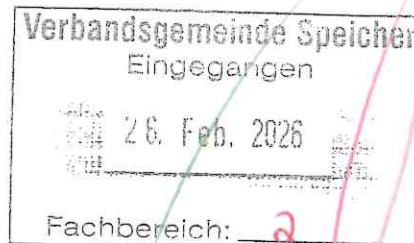


SOH Rattenfängerstraße 26 45128 Essen

Vorab per E-Mail: a.neufang@vg-speicher.de

Per Fax: 06562-64-59

Stadt Speicher
Bahnhofstr. 36
54662 Speicher



Ihr Ansprechpartner: Dr. Florian Michallik
Telefon: 0201 72002-81, Fax: 0201 72002-59
E-Mail: michallik@soh.de

Essen, 25.02.2026

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ der Stadt Speicher; Stellungnahme im Rahmen der Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von / [REDACTED] vertreten. Eine entsprechende Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Wie Ihnen bekannt ist, betreibt unsere Mandantin eine [REDACTED]-Filiale auf dem Grundstück Kappellenstr. [REDACTED] und trägt damit wesentlich zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet bei. Die derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplanung zugunsten der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem östlich des Grundstückes Kapellenstr. 66 gelegenen Grundstück begegnet großen Bedenken. Aus Sicht unserer Mandantin führt die geplante Ansiedlung zu negativen Auswirkungen auf die bestehende [REDACTED]-Filiale und trägt damit zu einer Schwächung integriert liegender Nahversorger bei.

Vor diesem Hintergrund nehmen wir namens unserer Mandantin im Rahmen der derzeit stattfindenden Offenlage zu den Planunterlagen wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung leidet an einer Vielzahl von Fehlern, die im Falle einer gerichtlichen Überprüfung nach Inkrafttreten zur Feststellung seiner Unwirksamkeit führen würden.

Rechtsanwälte

Dr. Jochen Schmidt¹⁾
Prof. Dr. Franz-Josef Dahm²⁾
Dr. Carl Otto Stucke, Notar³⁾
Dr. Christiane Wilkening⁴⁾
Dr. Till Wegmann, Notar⁵⁾
Dr. Almut Gathmann M.A., Notarin⁶⁾
Prof. Dr. Ralf Cramer⁷⁾
Dr. Notar Lützenstih LLM, Notar⁸⁾
Dr. Rainer Burghardt, Steuerberater, Notar⁹⁾
Dr. Ulf Rademacher, Notar¹⁰⁾
Dr. Stefan Beune¹¹⁾
Dr. Cay Fürsten¹²⁾
Dr. Roland Flasbarth¹³⁾
Dr. Britta Bultmann¹⁴⁾
Dr. Alexander Rempik, Steuerberater¹⁵⁾
Dr. Caspar Lüg¹⁶⁾
Dr. Jochen Lehmann, Notar¹⁷⁾
Dr. Terben Gatz¹⁸⁾
Prof. Dr. Hans-Jörg Schulze LLM¹⁹⁾
Dr. Florian Michallik, Mediator (DAA)²⁰⁾
Dr. Moritz Kraft LLM²¹⁾
Dr. Christian Mehrens²²⁾
Dr. Philip Koch LLM²³⁾
Dr. Corinna Schmidt-Muira²⁴⁾
Dr. Alexander Herfurth²⁵⁾
Dr. Timo Heller²⁶⁾
Dr. Andreas Starck²⁷⁾
Dr. Julia Reiche²⁸⁾
Dr. Robert Albrecht²⁹⁾
Dr. Jonathan Strötchen³⁰⁾
Dr. Maximilian Gutmänn³¹⁾
Dr. Marina Adams³²⁾
Dr. Marco Schneider³³⁾
Dr. Julia Hilger³⁴⁾
Dr. Kristina Groh-Freytag³⁵⁾
Dr. Elise Douven³⁶⁾
Dr. Thomas Schmeing³⁷⁾
Dr. Thomas Vogtmeier LLM³⁸⁾
Dr. Claire Vander Stichele³⁹⁾

Fachanwalt/Fachanwältin

- 1) für Mietrecht und Geschäftsbesorgung
- 2) für Arbeitsrecht
- 3) für Gewerbeverkehrsrecht
- 4) für Mediationsrecht
- 5) für Insolvenz- und Sanierungsrecht
- 6) für Verwaltungsrecht
- 7) für Vergabericht
- 8) für Strafrecht
- 9) für Steuerrecht
- 10) für Familienrecht
- 11) für Baurecht
- 12) für Verkehrsrecht
- 13) für Arbeitsrecht
- 14) für Familienrecht
- 15) für Arbeitsrecht
- 16) für Arbeitsrecht
- 17) für Arbeitsrecht
- 18) für Arbeitsrecht
- 19) für Arbeitsrecht
- 20) für Arbeitsrecht
- 21) für Arbeitsrecht
- 22) für Arbeitsrecht
- 23) für Arbeitsrecht
- 24) für Arbeitsrecht
- 25) für Arbeitsrecht
- 26) für Arbeitsrecht
- 27) für Arbeitsrecht
- 28) für Arbeitsrecht
- 29) für Arbeitsrecht
- 30) für Arbeitsrecht
- 31) für Arbeitsrecht
- 32) für Arbeitsrecht
- 33) für Arbeitsrecht
- 34) für Arbeitsrecht
- 35) für Arbeitsrecht
- 36) für Arbeitsrecht
- 37) für Arbeitsrecht
- 38) für Arbeitsrecht
- 39) für Arbeitsrecht

1. Formelle Fehler

Zunächst leidet der Bebauungsplan im vorliegenden Entwurf unter relevanten formalen Fehlern, die im Falle seines Inkrafttretens zu seiner Unwirksamkeit führen würden.

So ist die durchgeführte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fehlerhaft, da die ortsübliche Bekanntmachung nicht den Anforderungen entspricht, welche gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB an eine solche Bekanntmachung zu stellen sind.

Sinn und Zweck der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist es durch die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes das gemäß § 1 Abs. 6 BauGB für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB erforderliche Abwägungsmaterial zusammenzutragen und mögliche Betroffene durch die Bekanntmachung frühzeitig auf mögliche planungsrechtliche Betroffenheiten hinzuweisen.

Vorliegend soll mittels textlicher Festsetzungen ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden. Der Titel des vorliegenden Bebauungsplanes lautet jedoch „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, obwohl es sich um einen Sondergebietsbebauungsplan handelt. Konkret steht hier als Überschrift:

*Bekanntmachung
der Stadt Speicher
Aufstellung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Kapellenstraße – 3. Änderung“
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB*

Damit wird die Anstoßfunktion gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verfehlt. Mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet“ werden möglicherweise Betroffene nicht hinreichend darauf hingewiesen, dass hier in einem Gewerbegebiet gem. § 11 BauNVO unzulässige großflächige Handelsnutzungen Planungsgegenstand sind. Da anzunehmen ist, dass Betroffene hier durch die o.g. Bezeichnung fehlgeleitet werden können, also ohne weitere Lektüre des Bekanntmachungstextes oder Durchsicht der offenliegenden Planunterlagen die Planung hinnehmen, da sie von einer Gewerbegebietsplanung ausgehen, ist der erforderlichen Anstoßwirkung nicht genügt.

Die Offenlage muss mithin zur Vermeidung eines relevanten Verfahrensfehlers wiederholt werden.

2. Materielle Fehler

Darüber hinaus leidet der Bebauungsplan an einer Vielzahl materieller Fehler, die im Falle seines Erlasses zur gerichtlichen Feststellung seiner Unwirksamkeit führen:

- 2.1 Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Ziff 1.1 kann nicht auf eine taugliche Ermächtigungsgrundlage gestützt werden.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm zulässig sind, deren Warensortiment sich gemäß der Speicherer Sortimentsliste auf die dann weiter spezifizierten nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt. Als Zweckbestimmung wird für das Baugebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht nicht den Vorgaben, die die obergerichtliche Rechtsprechung an einzelhandelsbezogene Festsetzungen gemäß § 11 BauNVO knüpft.

Zunächst ist festzuhalten, dass bei der Festsetzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit Verkaufsflächenbeschränkungen auch im Zuge der größeren Festsetzungsfreiheit gemäß § 11 BauNVO der Plangeber grundsätzlich daran gebunden ist, nur solche Festsetzungen zu treffen, welche einen in der Realität vorkommenden Betriebstyp erfassen. Eine festgesetzte Verkaufsflächenschranke muss also einen konkreten Betriebstyp beschreiben und kann nicht losgelöst davon verankert werden.

Vorliegend werden jedoch allgemein großflächige Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Zweckbestimmung und weiteren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zugelassen, sofern diese ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen und maximal 1.200 qm Verkaufsfläche aufweisen. Innerhalb dieser Festsetzungen wäre also grundsätzlich sowohl großflächiger Einzelhandel mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, großflächiger Einzelhandel mit dem Kernsortiment Gesundheits- und Körperpflege oder aber großflächiger Einzelhandel mit sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment zulässig.

Eine Festlegung auf einen bestimmten Betriebstyp (z.B. Lebensmittelmarkt) erfolgt damit nicht. Es ist vor allem auch nicht ersichtlich, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit irgendeinem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment – wie aktuell festgesetzt – grundsätzlich durch eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm und maximal 1.200 qm gekennzeichnet sind und daher als ein festsetzungsfähiger Betriebstyp im Sinne etwa einer Nutzungsunterart definiert werden könnten.

Die getroffene Festsetzung kann damit nicht auf die Ermächtigungsgrundlage des § 11 BauNVO gestützt werden (vgl. insgesamt: BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 – 4 CN 3.07 -; Urt. v. 24.03.2010 – 4 CN 3/09 -; Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8.18 -; Urt. v. 25.01.2022 - 4 CN 5/20 -).

- 2.2 Die durch den Bebauungsplan in Ziff. 1.2 getroffene Festsetzung zur Gebäudehöhe ist ferner unbestimmt und entspricht nicht den Vorgaben, welche in § 18 BauNVO für derartige Festsetzungen verankert sind. Es mangelt insofern an der Festsetzung eines unteren Bezugspunkts. Nach obergerichtlicher Rechtsprechung führt bereits dieser Fehler im Zweifel zu einer Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplanes.
- 2.3 Unter Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen wird in Abs. 2 darüber hinaus vorgesehen, dass die festgesetzte Baugrenze an einer Stelle in einer Breite von 6.00 m bis zu einer Tiefe von 6.00 m ausnahmsweise überschritten werden darf. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird hierzu ausgeführt, dass von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht wird, um die Möglichkeit zur Errichtung einer Laderampe in angemessenem Rahmen zu realisieren, so dass die Fläche bestmöglich ausgenutzt werden kann (vgl. Begründung, Seite 23).

Zum einen ist schon nicht erkennbar, wo eine solche Laderampe noch bei dem sehr großen Bau- fenster, was mittels Baugrenzen festgesetzt wurde, umgesetzt werden soll. Zum anderen ent- spricht die Festsetzung nicht den Vorgaben des § 31 Abs. 1 BauGB, da nicht erkennbar ist, unter welchen Voraussetzungen eine derartige Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erteilt werden kann. Ferner gehen wir davon aus, dass das Planen mit einer Ausnahme vorliegend auch im Üb- rigen abwägungsfehlerhaft ist, da bei der Planung für ein konkretes Bauvorhaben – so wie es hier der Fall ist – eine entsprechende Berücksichtigung großer baulicher Anlagenteile durch ent- sprechende Gestaltung des Baufensters erfolgen müsste. Zudem stellt sich die Frage, ob im Hin- blick auf die schallgutachterliche Betrachtung derartige Ausdehnungen des Gebäudekörpers

bzw. der schalltechnisch relevanten Anlieferung im Zuge des vorliegenden Schallgutachtens hinreichend betrachtet worden.

Insgesamt ist daher anzunehmen, dass diese Festsetzung einer Erforderlichkeit entbehrt und nicht auf eine taugliche Ermächtigungsgrundlage gestützt werden kann. Ferner führt sie zu einem relevanten Abwägungsfehler.

- 2.4 Darüber hinaus wird unter Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass im Bereich der das Grundstück erschließenden Kapellenstraße eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 12,00 Meter zulässig sein soll. Gestützt werden soll diese Festsetzung auf § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestimmt, dass in einem Bebauungsplan Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden können. Bei der nunmehr hier festgesetzten Maximalbreite einer Zufahrt handelt es sich jedoch nicht um eine solche Festsetzung, da diese von einer konkreten Fläche losgelöst ist und insofern keinen hinreichenden Flächenbezug aufweist (vgl. OVG NRW, Urteil vom 05.12.2024 – 7 A 794/22 –, juris Rn. 110 ff.).

Auch diese Festsetzung ist mangels Ermächtigungsgrundlage rechtswidrig.

- 2.5 Aus den obigen Ausführungen zur Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in Ziff. 1.1 ergibt sich im Übrigen auch, dass diese nicht nur nicht auf Ermächtigungsgrundlage zu stützen ist, sondern auch abwägungsfehlerhaft ist.

So werden im Rahmen der Verkaufsflächenbeschränkungen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zugelassen, ohne, dass durch die Zweckbestimmung des Sondergebiets oder die weiteren textlichen Festsetzungen eine Einschränkung auf ein Kernsortiment im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erfolgt. Vielmehr ist – wie bereits dargelegt – auch z.B. ein Kernsortiment im Gesundheits- und Körperpflegebereich nach dieser Festsetzung denkbar, da die Festsetzungen hierfür keine weiteren einschränkenden Vorgaben enthalten. Dies widerspricht dem Planungsziel der Baurechtschaffung nur zugunsten eines Lebensmitteldiscounters. Ferner sind derartige weite Zulässigkeiten auch nicht durch das Verträglichkeitsgutachten abgedeckt, sodass sich auch hieraus ein Abwägungsfehler ergibt.

Ergänzend ist festzuhalten, dass auch keine weitere Auseinandersetzung mit der Frage erfolgte, ob möglicherweise aufgrund des sehr großen festgesetzten Baufensters vorliegend mehr als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment angesiedelt werden könnte. Dies gilt nicht zuletzt vor dem Hintergrund der oben bereits diskutierten Ausnahmefestsetzung zugunsten einer noch weitergehenden Bebauung im Hinblick auf mögliche Laderampen. Insofern verweisen wir auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (u.a. BVerwG, Az. 4 CN 8/18, s.o.). Unseres Erachtens ist es zwingend erforderlich, das mittels Baugrenzen vorgesehene Baufenster enger zu fassen..

- 2.6 Die Bebauungsplanung ist – darüber hinaus – wie bereits umfangreich im Rahmen der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung u.a. auch unterlegt durch ein Gutachten durch einen Dritten dargestellt wurde, abwägungsfehlerhaft, da das Vorhaben u.a. auf einem rechtswidrigen und damit fehlerhaftem Einzelhandelskonzept beruht.

Maßgeblich ist hier, dass die Festlegung eines Erweiterungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches Kapellenstraße nicht den Anforderungen entspricht, welche an die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches im Zuge der Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu stellen sind.

Bei dem Planstandort handelt es sich nicht um eine taugliche Erweiterung eines zentralen Versorgungsbereiches.

- Zentrale Versorgungsbereiche setzen grundsätzlich eine städtebauliche Integration bzw. städtebaulich integrierte Lage des Standortes voraus (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, juris Rn. 9; OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07 –, juris. Rn. 68 f.).

An einer solchen städtebaulich integrierten Lage oder einem funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung als Maßstab für einen zentralen Versorgungsbereich oder auch künftigen zentralen Versorgungsbereich fehlt es vorliegend gänzlich. Der Standort an der Kapellenstraße liegt in isolierter Lage am Siedungsrand des Stadtgebiets der Stadt Speicher. Lediglich südlich in ca. 120 m Entfernung finden sich vereinzelt Wohnhäuser entlang des Merscheider Wegs. Östlich und auf dem Vorhabengrundstück selbst finden sich ausschließlich Grün- und Waldflächen. Westlich angrenzend befindet sich sodann ein Autohaus und eine Waschanlage sowie daran angrenzend ein weiteres Autohaus. Nördlich finden sich ausschließlich freie Flächen und ein Friedhof sowie Sportplatz. Der Standort trägt damit in keiner Form zu den bereits vorhandenen weiter westlich gelegenen nahversorgungsrelevanten Nutzungen in integrierter Lage und damit einer der v.a. fußläufigen Nahversorgung bei.

Damit ist anzunehmen, dass die Voraussetzungen für eine Einbeziehung des Bereichs in den zentralen Versorgungsbereich nicht gegeben sind. Nicht zuletzt auch, weil eine Anbindung des Areals an die weiter westlich gelegenen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich (ALDI/Rewe etc.) überhaupt nicht gegeben ist.

Die Festlegung des erweiterten zentralen Versorgungsbereiches ist damit offensichtlich rechtswidrig.

Aus der Rechtswidrigkeit der Festlegung des erweiterten zentralen Versorgungsbereiches resultiert ein wesentlicher Abwägungsfehler der Bebauungsplanung im Hinblick auf die Einordnung des Vorhabens im planungsrechtlichen Gefüge.

Gleichzeitig folgt daraus auch ein Verstoß gegen das im LEP IV festgelegte Integrationsgebot, da das Vorhaben nach richtiger Bewertung nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt und damit den landesplanerischen Zielfestlegungen, welche gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten sind, widerspricht.

Dies stellt einen unheilbaren Mangel des Bebauungsplanes dar.

- 2.7. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus abwägungsfehlerhaft, da er im Hinblick auf die Festsetzungen zu Stellplatzflächen und der weiterhin festgesetzten Bepflanzung keine Abwägung mit den Pflichten zur Errichtung von Photovoltaik auf Stellplatzflächen gemäß dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LSolarG) aufweist.

Hier ist zu beachten, dass gemäß § 5 LSolarG grundsätzlich bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren ist. Die insofern vorgegebene Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen ist im Verhältnis zu der derzeit vorgesehenen Bepflanzung mit Laubbäumen näher zu untersuchen und im Hinblick auf die unterschiedlichen Belange zu bewerten. Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass der gesetzlichen Pflicht zur Errichtung von PV auf Stellplatzflächen in Folge der entsprechenden Vorgaben ein besonderer Abwägungsvorrang einzuräumen ist.

Aus den Unterlagen, welche offengelegt wurden, lässt sich jedoch entnehmen, dass überhaupt keine Befassung mit diesem Thema stattgefunden hat.

- 2.8 Darüber hinaus sind zum Ausgleich von Eingriffen in die Umwelt externe Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. So wird unter Ziffer 1.6.4 der textlichen Festsetzungen folgendes bestimmt:

„Die Kompensationsmaßnahmen zur Entwicklung von extensiv genutzten Wiesen werden den im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen durch private Vorhaben zugeordnet und sind spätestens ab einem Jahr nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage im Baugebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes auszuführen.“

Diese Festsetzung dürfte abwägungsfehlerhaft sein, da sie den erkannten, im Umweltbericht näher dargelegten Konflikt, nicht hinreichend durch Ausgleich sichert. In den textlichen Festsetzungen folgt nicht, dass konkrete Maßnahmen auf dem Areal zu erfolgen haben. Auch ergibt sich aus den weiteren Unterlagen nicht, dass die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen auf der betreffenden Fläche durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer im Hinblick auf ihre Umsetzung hinreichend gesichert wurden. Insofern gehen wir davon aus, dass dem Gebot der Konfliktbewältigung hier nicht hinreichend Rechnung getragen wurde.

- 2.9 Ferner ergibt sich aus dem offenliegenden Umweltbericht, dass zum Ausgleich weitere externe Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 58 (Flur 35) erforderlich sind (vgl. Umweltbericht, Ziffer 5.1.4). Nach den weiteren Ausführungen im Umweltbericht ist hier die Entwicklung einer Streuobstwiese erforderlich, um einen hinreichenden Ausgleich zu schaffen. Auf Seite 25 des Umweltberichts wird insofern ausgeführt, dass die verbindliche Festlegung der externen Maßnahmen ausschließlich vertraglich geregelt werden soll, eine Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll dagegen nicht erfolgen.

Aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere der Begründung zum Bebauungsplan, ergibt sich nicht, inwiefern eine entsprechende Sicherung durch städtebaulichen Vertrag erfolgt ist. Gleichzeitig ist nicht erkennbar, ob und in welcher Form geprüft wurde, ob eine Regelung mittels städtebaulichen Vertrags überhaupt für eine hinreichende Sicherung des Grünausgleichs ausreichend ist oder ggf. weitere, insbesondere dingliche, Sicherungen (bspw. durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt) erforderlich sind.

Im Rahmen des Gebotes der Konfliktbewältigung und Festlegung eines Umweltausgleiches ist zwar grundsätzlich gemäß § 1a BauGB anerkannt, dass Ausgleich auch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden kann. Im Hinblick auf die Frage, ob hier sodann aber weitere Sicherungen erforderlich sind (z.B. dingliche Sicherung, s.o.) ist jedoch durch den Plangeber zu prüfen, ob vor dem Hintergrund einschlägiger obergerichtlicher Rechtsprechung, der Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Grundstücksflächen sowie der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen betreffend das Ausgleichsgrundstück weitere Sicherungen getroffen werden müssen.

Dies ist hier offensichtlich unterlassen worden, sodass schon aus diesem Grunde ein relevanter Abwägungsfehler besteht. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass zwar keine Verpflichtung zur Offenlage eines städtebaulichen Vertrages im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens besteht, sehr wohl aber alle wesentlichen Punkte dann Gegenstand der Begründung zum Bebauungsplan sein müssen. Dies ist vorliegend ebenfalls nicht der Fall.

- 2.10 Darüber hinaus lässt sich aus den Bebauungsplanunterlagen entnehmen, dass bereits durch den bestehenden Bebauungsplan umfangreiche Grünfestsetzungen vorgegeben waren, jedoch nicht umgesetzt wurden. Der Umweltbericht bezieht sich sodann für die Ermittlung des nötigen Ausgleichs auf den aktuellen Bestand der Vegetation, nicht auf den eigentlich bereits als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Bestand gemäß bestehendem Bebauungsplan (vgl. u.a. Umweltbericht, Seite 10, 21). Weder dem Umweltbericht noch den Planunterlagen lässt sich entnehmen, ob seitens des Plangebers auch die Frage untersucht wurde, inwiefern den Flächen bereits heute eine höhere Wertigkeit zugemessen werden müsste, da jedenfalls bei Umsetzung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen ein hochwertiger ökologischer Bestand auf dem Grundstück hätte vorhanden sein müssen. Auch daraus ergibt sich ein Abwägungsdefizit, da diese Frage jedenfalls im Rahmen der umweltgutachterlichen Betrachtung und der Würdigung der insofern maßgeblichen Umweltbelange hätte gewürdigt werden müssen.
- 2.11 Im Umweltbericht auf Seite 22 wird sodann empfohlen, im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes im Hinblick auf die grünordnerischen Regelungen zu übernehmen. Dies ist offensichtlich nicht vollumfänglich geschehen. Den Unterlagen lässt sich jedoch nicht entnehmen, aus welchem Grund hier teilweise auf derartige Festsetzungen verzichtet wurde. Auch hieraus ergibt sich ein maßgeblicher Abwägungsfehler.
- 2.12 Auch die Betrachtung möglicher Planungsalternativen (vgl. Begründung, Ziffer 3.7, sowie Umweltbericht, Seite 35) ist unzureichend.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass grundsätzlich als Alternative im Rahmen der Bebauungsplanung zumindest eine teilweise Übernahme ursprünglich geregelter Pflanzstreifen in die jetzige Bebauungsplanänderung möglich sei, dies jedoch letztlich im Hinblick auf die Wahl der jetzt vorliegenden Planungsalternative in der Begründung zum Bebauungsplan näher beleuchtet und die jetzige Planungsalternative begründet werde. Ein Blick in die Begründung zum Bebauungsplan offenbart sodann, dass eine derartige Befassung aber gar nicht erfolgt ist, sondern lediglich allgemein zugunsten der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes eine Argumentation und Betrachtung erfolgte. Die so vorgenommene Alternativenbetrachtung ist nicht nur abwägungsdefizitär im Hinblick auf die Angaben im Umweltbericht, sondern darüber hinaus auch deshalb unzureichend, da im Hinblick auf die hier stattfindende zunehmende Versiegelung von bislang als Grünflächen/Feld genutzten Flächen keine Betrachtung der Frage stattfindet, ob eine entsprechende Entwicklung nicht an einem bereits heute versiegelten Standort hätte besser erfolgen können. Dazu zählt u.a. eine etwaige Nachnutzung eines bestehenden Autohausgrundstückes an der Kapellenstraße oder ggf. auch eine mögliche Inanspruchnahme einer ggf. integrierter liegenden Fläche im Stadtgebiet Speicher.

- 2.13 Schließlich ergibt sich aus dem Umweltbericht (vgl. Seite 10), dass im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ein Vorbehaltsgebiet Grundwasser ausgewiesen werden soll. Eine weitere Befassung mit diesem als abwägungsrelevantem Belang wie einen Grundsatz der Raumordnung in die Planung einzustellenden Thema findet sich sodann jedoch weder im Umweltbericht noch in der Begründung zum Bebauungsplan, sodass sich auch aus diesem Umstand ein Abwägungsfehler ergibt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegende Bebauungsplanung an einer Vielzahl von Fehlern leidet, welche im Falle einer gerichtlichen Überprüfung des in Kraft getretenen Bebauungsplanes dazu führen würden, dass dieser für unwirksam erklärt würde. Insbesondere aus den Ausführungen, welche bereits im Zusammenhang mit der gutachterlichen Betrachtung von Dr. Lademann & Partner in der vorhergehenden Offenlage vorgelegt wurden, sowie den weiteren Ausführungen hier im Hin-

blick auf den Verstoß gegen das raumordnungsrechtliche Integrationsgebot ist die vorliegende Bauleitplanung auch nicht fehlerfrei möglich. Der vorliegende Bebauungsplan wird also in jedem Fall einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten.

Vor diesem Hintergrund ersuchen wir die Stadt Speicher auch zum Schutz der bestehenden, integriert liegenden, nahversorgungsrelevanten Nutzungen, um unverzügliche Aufgabe des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Bitte bestätigen Sie uns kurz den Eingang dieser Stellungnahme. Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichem Gruß



Dr. Florian Michallik
Rechtsanwalt



RA Philipp Heinz * Grolmanstr. 39 * 10623 Berlin

Stadt Speicher
Verbandsgemeindeverwaltung Speicher
FB 2 "Natürl. Lebensgrundlagen und Bauen"
Bahnhofstraße 36
54662 Speicher

per beA/EGVP
sowie per Email: a.neufang@vg-speicher.de

Philipp Heinz
Rechtsanwalt

Grolmanstraße 39
10623 Berlin

TEL: 030/28 00 95 - 0

FAX: 030/28 00 95 15

FUNK: 0163/744 34 69

Zweigstelle Werder
Michaelisstraße 6
14542 Werder (Havel)

TEL: 03327/488 001

kanzlei@philipp-heinz.de

www.philipp-heinz.de

Freitag, 27. Februar 2026

PH/

Stellungnahme

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kapellenstraße“

Hier: Erneute Offenlage Januar / Februar 2026

Unser Zeichen: H19-011/Speicher (Bitte immer angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich an, dass ich in o.g. Sache nach wie vor die [REDACTED]
Kapellenstraße [REDACTED], 54662 Speicher, vertrete. Eine entsprechende Bevollmächtigung liegt Ihnen
bereits vor (vgl. unsere Stellungnahme vom 04.08.2023).

Die Umstellung in das Regelverfahren ändert nichts daran, dass die Planung div. Rechtsfehler
enthält und deshalb angreifbar wäre. Gleiches gilt für alle auf dieser Planung ggf. irgendwann
zu erteilender (Bau-) Genehmigungen.

I. Formelle Mängel

Es bestehen formelle Auslegungsmängel. Nach dem Wechsel in das Regelverfahren sind die
Anforderungen des § 3 BauGB vollständig umzusetzen.

§ 3 Abs. 2 BauGB schreibt u.a. vor, dass die „Arten umweltbezogener Informationen“ ortsüb-
lich bekannt zu machen sind.

Nach der hierzu entwickelten Rechtsprechung geht es u.a. darum, die Anforderungen der Aa-
huskonvention entsprechend Art. 3 Nr. 4 RL 2003/35/EG hinreichend zu beachten. Die Ge-
meinde ist daher verpflichtet, die vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen nach Themen-
blöcken zusammenzufassen und diese in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakteri-
sieren (BVerwGE 147, 206; NVwZ 2015, 232), vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 16. Aufl.
2025, BauGB § 3 Rn. 14a, beck-online.

Eine derartige Zusammenfassung nach Themenblöcken findet sich in der Bekanntmachung vom 08.01.2026 höchstens teilweise. Stattdessen werden andersherum einzelne Dokumente benannt und diesen teilweise nur dünne Einzelwörter hinzugefügt, vgl. z.B. dort „b) Sachverständigengutachten“. Das reicht nicht. So muss aus der Bekanntmachung z.B. hervorgehen, welche *Arten* von Lärm (Verkehrslärm, Gewerbelärm) Gegenstand der Untersuchung sind, vgl. OVG Münster BeckRS 2018, 15786 Rn. 31 sowie BeckOK BauGB/Schink/Bachmann, 67. Ed. 1.5.2025, BauGB § 3 Rn. 89, beck-online. U.a. daran mangelt es beispielsweise vorliegend. Erwähnt ist nur allgemein eine „Schalltechnische Untersuchung“. Zudem ist bereits an dieser Stelle zu bemängeln, dass das vermeintliche Entwässerungskonzept der Vorhabenträgerin als „Sachverständigengutachten“ bezeichnet wird. Es wird damit von seiner Qualität vollkommen überhöht - was schädlich ist, weil damit beim Leser der Bekanntmachung der Eindruck geschaffen wird, es gebe ein neutrales Gutachten eines Sachverständigen bezüglich der Entwässerung. Das ist falsch, vgl. dazu unten.

Weiterhin schreibt § 3 Abs. 2 BauGB vor, dass dann, wenn die Gemeinde umweltbezogene Stellungnahmen für wesentlich erachtet (was vorliegend der Fall ist, denn sie haben zur Überarbeitung / Neufassung der Gutachten geführt, freilich ohne dabei alle Einwende und Fehler abzuarbeiten.), diese ebenfalls auszulegen hat. Der Wortlaut spricht klar davon, dass die umweltbezogenen Stellungnahmen *selbst* auszulegen sind, und nicht - oder jedenfalls nicht einzig - eine Tabelle. Vorliegend wurde keine einzige Stellungnahme der TÖB bzw. der Öffentlichkeit selbst offengelegt, sondern nur die o.g. vorl. Abwägungstabelle. Dort sind die Schreiben nicht vollständig enthalten, was dort durch die Kennzeichnung [...] erkennbar ist. Was fehlt / herausgenommen wurde, ist dagegen nicht erkennbar. Zudem fehlen in der offengelegten Tabelle sämtliche graphischen Elemente / Fotos / Pläne. Solche sind - mit Umweltbezug - z.B. in der Stellungnahme des Unterzeichners vom 04.08.2023. Diese sind aber erforderlich, um die Inhalte nachvollziehen zu können. Sie sind Bestandteil der umweltbezogenen Stellungnahme, deren Offenlage Sie - dem Grunde nach zutreffend - für notwendig erachtet haben. Dann steht es der Gemeinde aber nicht zu, diese nur teilweise zu veröffentlichen, Informationen welcher Art auch immer (also auch graphischer Art) aus diesen Informationen heraus zu lassen.

Zudem verknüpfen Sie diese Informationen über die Kombination mit Ihrer vorläufigen Abwägungsspalte, also mit einer eigenen Bewertung. Dieses Vorgehen ist für die Offenlage klar fehlerhaft - und zwar unabhängig davon, ob die Bewertung der Gemeinde positiv oder negativ ausfällt. Die Offenlage hat rein objektiv zu erfolgen, eine bewertende Beeinflussung der offenzulegenden Stellungnahmen *darf* es nicht geben. Hierauf weisen Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 16. Aufl. 2025, BauGB § 3 Rn. 14a, beck-online, zutreffend hin, wenn sie formulieren: „Abschwächende und beschönigende Angaben [der Gemeinde] sind unzulässig.“ Der Hintergrund dieser Anforderung ist der, dass bewertende Anmerkungen der Gemeinde dazu führen können, Betroffene von Stellungnahmen abzuhalten (Motto: „Hat ohnehin keinen Sinn, die Gemeinde hat sich bereits festgelegt.“). Daher ist der vorg. Gesichtspunkt von hoher Bedeutung.

Demnach ist eine Wiederholung der Offenlage bereits aus formalen Gesichtspunkten erforderlich.

II. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB

Da der Flächennutzungsplan derzeit im betreffenden Bereich eine gewerbliche Nutzung vorsieht, ist der Bebauungsplan entgegen § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Lt. dem Begründungsentwurf (S. 3) soll die 8. Teilfortschreibung des

Flächennutzungsplans für den Bereich „Kapellenstraße“ im Parallelverfahren erfolgen. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen findet die Offenlage zur 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans nicht parallel zur gegenständlichen B-Plan-Offenlage statt, so dass nach derzeitigem Stand keine Übereinstimmung mit dem wirksamen FNP gegeben ist.

III. Festsetzungsfehler

Der Planentwurf benennt auf S. 8 die dort abgebildete Konzeption eines Lebensmittelmarktes zutreffend als „Vorkonzept“. Dieses hat in einem Angebots-B-Plan keinerlei Verbindlichkeit. Relevant sind einzig die planerischen und textlichen Festsetzungen. Diese sind relevant fehlerhaft:

Die im Planentwurf unter 1.1 textlich festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² ist in einen Angebotsbebauungsplan, wie dem gegenständlichen, mangels Ermächtigungsgrundlage rechtswidrig. Zudem setzt sie in der konkreten Formulierung den in der Begründung dokumentierten planerischen Willen nicht um und führt zu Abwägungsfehlern:

Im Einzelnen:

Die Planung ist bereits deshalb rechtsfehlerhaft, weil die Planbegründung von etwas ausgeht, was im Ergebnis nicht festgesetzt wurde. Auf S. 22 heißt es unter 6.1.1 Art der baulichen Nutzung: Kern der Festsetzung sei die zulässige Verkaufsfläche, die mit 1.200 m²/Betrieb angegeben werde. Danach wird ausgeführt, dass die Festsetzung die „vorlaufend beschriebene Nutzungskonzeption“ ermögliche und dass die Ansiedlung *eines* neuen Nahversorgers im planerischen Willen der Stadt liege. Hieraus ergibt sich: Die Planbegründung geht davon aus, die planerische Grundlage für *einen* Nahversorger mit maximal 1.200 m² zu schaffen.

Indessen lautet die entsprechende Passage der textlichen Festsetzung 1.1, Hervorhebungen diesseits:

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig, deren Warensortiment sich gemäß der Speicherer Sortimentsliste 1 auf folgende nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt: [...]

D.h.: Während die Planbegründung davon ausgeht, dass im Ergebnis genau *ein* Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche geplant wird, formuliert die Festsetzung ausdrücklich, dass auch eine *Mehrzahl* großflächiger Betriebe zulässig wäre.

Ein Auseinanderfallen des in der Planbegründung dokumentierten planerischen Willens und den tatsächlichen Festsetzungen führt per se zur Rechtswidrigkeit einer Planung.

Zudem ist nach der oben zitierten Formulierung unklar und unbestimmt, ob sich die max. 1.200 m² Verkaufsfläche auf jeden der zulässigen Betriebe beziehen sollen oder auf die insgesamt im Plangebiet zulässige Verkaufsfläche. Die Planunterlagen sprechen klar für Letzteres: Wie bereits oben dargelegt, spricht die Planbegründung fortlaufend davon, dass *ein* weiterer Lebensmittelmarkt geplant werde. Auch die Handelsverträglichkeitsuntersuchung, das Lärmgutachten, etc. gehen davon aus, dass genau ein Markt im Plangebiet gebaut wird.

Hiernach gilt:

- a) Wenn die Festsetzung mehrere großflächige Märkte zulässt - die Baufläche ließe mehrere großflächige Märkte zu, vgl. unten - dann sind die Gutachten und Abwägungsgrundlagen fehlerhaft, denn sie gehen allesamt nur von einem Markt und insg. max. 1.200 m² Verkaufsfläche aus. Zudem würden Planungswille und die konkrete Festsetzung auseinanderfallen. Beides führt jeweils bereits für sich genommen zur Rechtswidrigkeit der Planung.
- b) Sofern die Festsetzung so zu verstehen wäre, dass sie insg. max. 1.200 m² Verkaufsfläche im Plangebiet festsetzen möchte, würde das zwar dem planerischen Willen und den Abwägungsgrundlagen entsprechen. Es würde sich aber um eine gebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzung handeln, für die es nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung keine Festsetzungsgrundlage gibt (dazu sogleich). In diesem Fall wäre die Festsetzung ohne weiteres rechtswidrig, was angesichts dessen, dass es um den Kern des Plans geht, zu dessen Gesamtunwirksamkeit führen würde.

Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG gibt es für gebietsbezogene Verkaufsflächenfestsetzungen keine Rechtsgrundlage, vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 03. April 2008, Az. 4 CN 3/07, Rn. 16ff.; OVG NRW 10 A 1574/14, Rn. 38ff. Das BVerwG hat diesbezüglich in der vg. Entscheidung ausgeführt (Hervorhebung durch Unterzeichner):

„§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eröffnet der Gemeinde ferner die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - OVG 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 <96>). Nicht gestattet ist ihr jedoch, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen (ebenso OVG Münster, Urteil vom 15. Oktober 1992 - OVG 7a D 80/91.NE - UPR 1993, 152 zur Zulässigkeit der Festsetzung von Immissions-Zaunwerten als Summenpegel; bestätigt durch Beschluss vom 10. August 1993 - BVerwG 4 NB 2.93 - (BRS 55, Nr. 11 = Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 18 = NVwZ-RR 1994, 138).“

Den Hintergrund dieser Rechtsprechung hat das OVG NRW mit Urteil vom 7.7.2011 (Az. 2 D 39/09.NE) unter Rn. 49 instruktiv erläutert:

„Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung aber grundsätzlich fremd. Dort, wo die Verordnung die Festlegung von Nutzungsanteilen (Quoten) und die Quantifizierung einer Nutzungsart zulässt (§§ 4a Abs. 4 Nr. 2, 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, 13 BauNVO), wird dies ausdrücklich geregelt. Eine Kontingentierung etwa der Verkaufsfläche, die auf das (Sonder-)Gebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. "Windhundrennen" potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift der Baunutzungsverordnung bzw. nach dem festgesetzten Nutzungskatalog eines ausgewiesenen Sondergebiets zulässige Nutzung soll in Betracht kommen können.“

(OVG NRW Urteil vom 7.7.2011, Az. 2 D 39/09.NE)

Durch die o.g. Rechtsprechung ist weiterhin geklärt, dass es nicht darauf ankommt, ob es sich derzeit um ein einheitliches Grundstück handelt, welches in der Hand eines einzelnen Eigentümers liegt. Denn die Bauleitplanung ist auf unbeschränkte Dauer angelegt, während sich Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse ändern können.

Allenfalls zulässig wäre daher eine relative, d.h. auf die Größe des Baugrundstücks bezogene Verkaufsflächenbegrenzung, ähnlich einer Grundflächenzahl. Eine Verkaufsflächenzahl enthält die Planung - aus nicht nachvollziehbaren Gründen - aber bisher gerade nicht.

Damit gilt: Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze in der bisherigen Art und Weise ist ohne Ermächtigungsgrundlage und damit materiell rechtswidrig.

Das Ganze ist auch relevant, denn in dem blau umrandeten Baufenster („Baugrenze“), welches innerhalb der SO-Fläche festgesetzt werden soll, könnte tatsächlich mehr als *ein* großflächiger Lebensmittelmarkt untergebracht werden:



Wieviel qm das Baufenster genau haben soll, ergibt sich aus den Planunterlagen, soweit ersichtlich, nicht. Aus S. 26 des Begründungsentwurfs geht hervor, dass die SO-Fläche insg. 7.393 m² umfasst. Das Baufenster nutzt hiervon geschätzt in etwa die Hälfte. Das wären knapp 3.700 m². Unter Berücksichtigung Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ergibt sich in etwa: $3.700 \text{ m}^2 * 0,8 \text{ (GRZ)} = 2.960 \text{ m}^2$. Demnach wären innerhalb des Baufensters problemlos mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² VKF) zulässig - und auch samt Lager- und Sozialflächen umsetzbar. § 11 Abs. 3 BauNVO geht ab einer Geschossfläche von 1.200 m² von einer Großflächigkeit aus. eine derartige Geschossfläche wäre innerhalb der Baugrenzen doppelt unterzubringen - und es würden noch immer 400 bis 500 m² weitere Baufläche verbleiben.

Dass die Stadt Speicher davon ausgeht, dass das derzeitige Vorkonzept umgesetzt wird und dass ggf. auch tatsächlich derzeit vorgesehen ist, mag sein, ist aber im Angebotsbebauungsplan

ohne jede Relevanz. Letzterer regelt die Bebau- und Nutzbarkeit auf unbestimmte Zeit, also Jahrzehnte oder letztlich sogar Jahrhunderte. Die jetzige Eigentümerin kann ihre derzeitigen Pläne jederzeit aufgeben, ändern, das Grundstück an Dritte veräußern, etc.

Der Eigentümer hat das Recht, die planerischen Festsetzungen auszunutzen. Daher ist der Planung und Abwägung der sog. realistische worst case zu Grunde zu legen. Dies ist - auf Dauer - eine möglichst hohe, wirtschaftlich produktive Ausnutzung der planerisch zulässigen Nutzungen. Wenn der Plan mehrere großflächige Märkte zulässt und das Baufenster dies auch ermöglicht: Warum soll der jetzige oder ein zukünftiger Eigentümer das nicht ausnutzen?

Fazit: Um den planerischen Willen der Gemeinde umzusetzen und die Festsetzungen mit den gutachterlichen Ansätzen kompatibel zu machen, muss die textl. Festsetzung 1.1 grundlegend überarbeitet werden: Die Zulassung mehrerer großflächiger Betriebe verfehlt den planerischen Willen und führt zudem zu massiven Abwägungsfehlern. Als gebietsbezogene Gesamtbegrenzung ist die bisherige Verkaufsflächenbegrenzung nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung per se rechtswidrig, weil sie keine Gliederung im Sinne des § 1 BauNVO vornimmt.

IV. Immissionsauswirkungen, insb. Lärm

Die Planung erkennt nunmehr, dass als Abwägungsgrundlage eine Schallimmissionsprognose erforderlich ist. Eine solche wird, beauftragt und bezahlt von der Vorhabenträgerin - nunmehr vorgelegt: gorizka akustik, Schalltechnische Untersuchung vom 16.10.2024, Projekt-Nr. 7061.

Diese Schalltechnische Untersuchung ist indessen vollkommen ungeeignet, die zwingend notwendige Ermittlung und Abwägung der zu erwartenden Lärmbelastungen zu tragen, denn es findet zumindest bezüglich der lautesten und damit relevantesten Lärmquelle **keine** neutrale, sachverständige Grundlagen-Ermittlung statt, sondern es werden - ohne jegliche gutachterliche Prüfung - Wunschwerte des Investors als Eingangsdaten eingesetzt. Diese sind unvertretbar, sie weichen um mehr als 100 % von wissenschaftlichen Standards ab, und zwar zum Nachteil der schützenswerten Umgebung (Wohnbebauung und Naturschutzgebiet).

Im Einzelnen:

Wie Geräuschimmissionen zu ermitteln sind (Prognoseverfahren), bestimmt der Anhang der TA Lärm. Hierin finden sich die Methoden, die jeder Lärmgutachter verbindlich anzuwenden hat. Lit. A.2.2 „Grundsätze“ bestimmt auszugsweise, Hervorhebungen diesseits:

*Die **Genauigkeit** der Immissionsprognose **hängt wesentlich** von der **Zuverlässigkeit** der **Eingabedaten** ab. **Diese sind deshalb stets kritisch zu prüfen**. Schalleistungspegel sollen möglichst nach einem Messverfahren der Genauigkeitsklasse 2 oder 1 bestimmt worden sein, wie sie in DIN 45635-1, in der Normenreihe ISO 3740 bis ISO 3747 (für Maschinen) oder in ISO 8297 (für Industrieanlagen) beschrieben sind.*

Das ist nachvollziehbar. Wenn die Emissionseingangsdaten nicht zutreffend sind, können auch die errechneten Immissionsbelastungen nicht stimmen. Anders gesagt: Wenn die Emissionsquellenseite falsch / zu niedrig angesetzt wird, dann wird auch immissionsseitig fehlerhaft eine viel zu geringe Belastung ausgewiesen. Das ist vorliegend der Fall, und zwar massiv:

Wichtigste / lauteste Lärmquelle eines Discounters ist der Parkplatz. Hier fahren und rangieren die Autos, Türen werden geöffnet und zugeschlagen, Einkaufswagen werden aus den Sammelboxen gezogen, über den Parkplatz bewegt und wieder scheppernd in die Boxen eingestellt, etc. Die Anzahl der Kunden, die per Pkw / MIV (motorisierter Individualverkehr) den Markt nutzen, ist das relevanteste Eingangskriterium der gesamten Lärmprognose für einen großflächigen Lebensmittelmarkt.

Hier kommt sogar noch hinzu, dass der Gutachter zwei unterschiedliche Klassen von Pkw-Stellplätzen definiert: Solche, die näher am Markteingang liegen und daher öfter frequentiert werden, und solche, die seltener frequentiert werden. Letztere befinden sich näher an den Wohnnutzungen. Wie stark diese frequentiert werden hängt damit von der Gesamtfrequentierung des Parkplatzes ab: Wenn dieser höher frequentiert wird als seitens des Gutachters unterstellt, erhöht sich auch die Frequentierung der Stellplätze, die zwar weiter vom Eingang des Marktes entfernt liegen, dafür aber umso stärker auf schutzbedürftige Nutzungen einwirken. D.h., eine zu geringe Annahme der Frequentierung unterschätzt die Lärmbelastungen an den Immissionsorten gleich doppelt: a) wegen ohnehin zu geringer Frequentierung / Eingangsdaten und b), weil die Kunden in diesem Fall vermehrt die Stellplätze nutzen müssen, die die Immissionsorte stärker belasten.

Die zentrale Frage der Eingangsdaten ist also die: Wie viele Kundinnen und Kunden werden den Discounter täglich motorisiert nutzen? Diese Frage beantwortet der Gutachter auf S. 17 einzig und alleine wie folgt, Hervorhebungen des Unterzeichners:

Entsprechend den Angaben des Auftraggebers (Telefonauskunft AG vom 04.09.2024) wird am Standort mit 800 motorisierten Kunden am Tag gerechnet. Da jedem Kunden zwei Fahrzeugbewegungen zuzuordnen sind (Zu- und Abfahrt), ergeben sich im 16-stündigen Beurteilungszeitraum tags folgende Pkw-Bewegungen pro Stunde:

• tags $\approx$ 100 Pkw-Bewegungen/h

Es erfolgt **keinerlei** Auseinandersetzung oder Prüfung dieser telefonischen Angabe des Auftraggebers, also der Vorhabenträgerin, die das Interesse hat, den Markt bauen zu dürfen. Wir verweisen nochmals auf die oben zitierte Verpflichtung des Gutachters durch die TA Lärm bezüglich der Eingangswerte: „Diese sind deshalb stets kritisch zu prüfen.“ Das hat der Gutachter komplett unterlassen, sondern den zentralsten Eingangswert seines Gutachtens einfach so durch seinen Auftraggeber telefonisch bestimmen lassen. Wenn der gesagt hätte, 500 Kunden, dann hätte der Gutachter demnach einfach diesen Wert eingesetzt.

Ein derartiges Vorgehen widerspricht den Anforderungen der TA Lärm diametral - und auch den Anforderungen an einen neutralen Lärmgutachter.

Es hätte auch mehr als erheblichen Anlass bestanden, sich nicht mit dieser telefonischen Auskunft zu begnügen, sondern selbst zu ermitteln. In der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung als tragfähige Grundlage für die Beurteilung von Verkehrsimmissionen anerkannt ist die anerkannt ist die Bayerische Parkplatzlärmstudie, vgl. z.B. Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 11. Februar 2025 – 1 KN 1/20 –, Rn. 34, juris. Der Gutachter nimmt andernorts selbst auf diesen Bezug, bezüglich des zentralen Eingangswertes ignoriert er diese fachlich-wissenschaftliche Grundlage aber vollkommen. Im Kapitel 8 gibt die Bayerische Parkplatzlärmstudie in der Tabelle 33 Anhaltswerte für die Bewegungshäufigkeiten auf verschiedenen Parkplätzen, u.a. solchen von Discountern. Diese basieren auf vielfältigen Zählungen / Ermittlungen, die zuvor in der Studie beschrieben und ausgewertet werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den einzuhaltenden Lärmwerten um Tagesmittelwerte

handelt. Auch an den lautesten Tagen sind diese Werte einzuhalten. Zu Grunde zu legen sind deshalb nicht durchschnittliche Tage im Jahresverlauf, sondern hoch frequentierte Tage, wie z.B. vor Weihnachten, Sylvester, Ostern und Pfingsten. Auch das übersieht der Gutachter vorliegend komplett. Die bayerische Parkplatzlärmmstudie geht davon aus, dass bei Parkplätzen von Discountern pro 1 m² Verkaufsfläche und Stunde (Öffnungszeit) ein Quotient von 0,17 anzusetzen ist, solange und soweit nicht in einem begründeten Einzelfall Abweichendes nachgewiesen werden kann, vgl. folgender Auszug aus der Tabelle 33 der bayerischen Parkplatzlärmmstudie, Hervorhebungen diesseits:

Tabelle 33
Anhaltswerte N der Bewegungshäufigkeit bei verschiedenen Parkplatztypen für schalltechnische Prognosen

Parkplatzart	Einheit: B ₀ der Bezugsgröße B	N = Bewegungen/B ₀ je Tag		
		Tag 6 - 22 Uhr	Nacht 22 - 6 Uhr	unregelmäßige Nachtschicht
P+R-Platz				
P+R-Platz 19, stadtdorn, gehörschwerer *)	1 Stellplatz	0,30	0,06	0,16
P+R-Platz 19, stadtdorn, gehörschwerer **)	1 Stellplatz	0,30	0,10	0,50
*) Abstand des Bahnhofs zur Stadtmitte unter 20 km. **) Abstand des Bahnhofs zur Stadtmitte über 20 km				
Tank- und Rastanlage				
Bereich Tanken (keine Bezugsgröße, Angaben in Bewegungen je Stunde)				
Pkw	-	40	15	30
Lkw	-	10	6	15
Bereich Rasten				
Pkw	1 Stellplatz	3,50	0,70	1,40
Lkw	1 Stellplatz	1,50	0,50	1,20
Wohnanlage				
Tiefgarage	1 Stellplatz	0,15	0,02	0,09
Parkplatz (ehemalig)	1 Stellplatz	0,40	0,06	0,15
Diskothek 14)				
Diskothek	1 m ² Netto-Gasträumfläche	0,02	0,00	0,00
Einkaufsmarkt 15)				
Kleiner Verbrauchermarkt (Netto-Verkaufsfläche bis 5000 m ²)	1 m ² Netto-Verkaufsfläche	0,10	-	-
Großer Verbrauchermarkt bzw. Warenhaus (Netto-Verkaufsfläche über 5000 m ²)	1 m ² Netto-Verkaufsfläche	0,07	-	-
Discount 16) und Getränkemarkt	1 m ² Netto-Verkaufsfläche	0,17	-	-

Daraus ergibt sich für den Tageszeitraum:

1.200 m² (Verkaufsfläche) * 16 h (Öffnungszeiten lt. Gutachter) * 0,17 = **3.264 Pkw-Fahrten**

Nach der wissenschaftlichen und von der Rechtsprechung anerkannten **Bayerischen Parkplatzlärmmstudie** hätte der Gutachter demnach **3.264 Pkw-Bewegungen** im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr annehmen müssen. Im Einzelfall Abweichendes hätte er nachweisen müssen.

Der **Gutachter goritzka** übernimmt dagegen auf S. 17 einfach die tel. Behauptungen des Investors und rechnet: Angeblich 800 motorisierte Kunden täglich = 50 Kunden stündlich (bei 16 Tagstunden von 6.00 bis 22.00 Uhr) = 100 Pkw-Bewegungen stündlich (die Pkw kommen an und fahren nach dem Einkauf weg) = **1.600 Pkw-Bewegungen** an 16 Tagstunden.

Die von der Rechtsprechung anerkannte Bayerische Parkplatzlärmmstudie nimmt also täglich anzusetzende Pkw-Bewegungen an, die bei **mehr als dem Doppelten** gegenüber dem

anzusetzen sind, was der Gutachter vorliegend einfach als Wunsch vom Investor, ohne jegliche eigene Prüfung und Befassung eingestellt hat.

Wenn die Hälfte des anzusetzen Parkplatzlärms grundlos, einzig auf telefonische Wunschangabe des Investors wegfällt, kann von einem die Abwägung tragenden, zutreffenden wissenschaftlichen Gutachten aus hiesiger Sicht keine Rede mehr sein. Die zu erwartenden Lärmbelastungen sind nicht auf der sicheren Seite stehend ermittelt, sondern werden massiv unterschätzt.

Es kommt hinzu, dass der Gutachter auch die Anzahl der Nutzungen von Einkaufswagen, inkl. dem „Ein- und Ausstapeln“ in der Sammelbox 1:1 mit der Anzahl der motorisierten Kunden (800 lt. Investor) gleichsetzt, vgl. S. 20 des Gutachtens. Auch das ist doppelt falsch: a) Die Kundenanzahl ist viel zu niedrig angesetzt (vgl. oben). b) Wie kommt der Gutachter zu der Annahme, dass zu Fuß oder per Fahrrad eintreffende Kunden keine Einkaufswagen aus den Sammelboxen nutzen werden? Das ist fernliegend.

Diese Mängel am Lärmgutachten sind aus hiesiger Sicht derart massiv, dass der Stadt Speicher nichts anderes übrigbleiben wird, als dieses Gutachten insgesamt nicht zu akzeptieren, nicht als eigene Abwägungsgrundlage zu nutzen. Die alleinige telefonische Übernahme eines vom Auftraggeber und Investor gewünschten zentralen Eingangsparameters deutet unseres Erachtens auf ein erhebliches Fehlverständnis der für rechtmäßige Bauleitplanungen erforderlichen gutachterlichen Arbeit hin. Dieses lässt erhebliche Befürchtungen im Hinblick auf die Belastbarkeit und Qualität der weiteren zu Grunde gelegten Eingangswerte sowie der gutachterlichen Ergebnisse aufkommen. Erforderlich erscheint in diesem Fall die Beauftragung eines vollkommen neuen Schallgutachtens, bei einem absolut neutralen und verlässlichen Schallgutachter. Dieser ist zu verpflichten, entsprechend Lit./Nr. A.2.2 des Anhangs der TA Lärm jeden einzelnen Eingangswert nachvollziehbar selbst zu ermitteln, und zwar auf Basis wissenschaftlich anerkannter Datengrundlagen.

V. Verstöße gegen Ziele der Raumordnung, Verletzung der Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es besteht eine Anpassungspflicht der Gemeinde. Ein Abwägen, Negieren, o.ä., dieser Pflicht ist unzulässig und führt unmittelbar und als Ewigkeitsmangel (denn die Jahresfrist des § 215 BauGB betrifft formelle Fehler und solche des Abwägungsprozesses nach § 1 Abs. 7 BauGB, nicht aber solche des § 1 Abs. 4 BauGB) zur Unwirksamkeit des Plans und damit zur Rechtswidrigkeit jeder darauf basierender Genehmigungsentscheidung.

Nach den offen gelegten Unterlagen verstößt der Planentwurf gegen Ziele der Raumordnung und ist daher rechtswidrig:

Die Planung steht nach wie vor entgegen § 1 Abs. 4 BauGB nicht in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Anforderungen. Unstrittig (vgl. S. 12 des Begründungsentwurfs, Ziel 58 des LEP IV) darf ein derartiger, großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur in städtebaulich integrierten Lagen, einem zentralen Versorgungsbereich, geplant werden. Zu diesem Zweck hat die Stadt Speicher das Einzelhandels - und Zentrenkonzept zwar fortgeschrieben und den gegenständlichen SO-Bereich in den ZVB einbezogen. Das hilft aber nicht weiter, wenn diese sonstige städtebauliche Planung selbst nicht den rechtlichen Anforderungen genügt. Denn derartige

Konzepte sind für die Bestimmung oder Feststellung zentraler Versorgungsbereiche nicht bindend, vgl. z.B., OVG Münster Urt. v. 6.11.2008 – 10 A 1512/07, BauR 2009, 216 = BRS 73 Nr. 85. Entscheidend ist die tatsächliche örtliche Situation. Das OVG Lüneburg hat entschieden, dass es sich bei fehlenden Zusammenhängen von Geschäften und Dienstleistern entlang einer Straße nicht um einen ZVB handelt, vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 12.11.2007 – 1 ME 276/07, BauR 2008, 1418 = BRS 71 Nr. 91 = ZfBR 2008, 184. Das OVG Lüneburg hält im vorg. Beschluss zutreffend eine entsprechende Prägung des ZVB-Gebiets für erforderlich. Es formuliert, Hervorhebungen diesseits:

Rn. 5: [...] Sie [ZVB] beziehen sich auf einen bestimmten räumlichen Bereich des Stadt- und Gemeindegebietes; der Bereich ist geprägt durch bauliche Anlagen, die Waren und Dienstleistungen unterschiedlicher Art für die Bevölkerung dieses räumlichen Bereichs und darüber hinaus weitere Gebiete (Einzugsbereich) anbieten; [...]

Rn. 10: [...] Nicht schon jede, in einem mehr oder weniger größeren Abstand zueinander bzw. in keinem sonstigen Zusammenhang zueinander stehende Ansiedlung von Geschäften an einer Straße führt schon zur Annahme eines zentralen Versorgungsbereiches. In A. fehlt dafür jegliche übergeordnete und zueinander koordinierte Planung, sei es für die Einzelhandelsgeschäfte selbst oder für dazu zu zählende Annexe wie etwa Hotels oder die der ärztlichen oder sozialen Versorgung dienenden Einrichtungen. Es ist insbesondere keine begleitende Infrastruktur feststellbar, wie etwa die Zurverfügungstellung von Parkplätzen, die Ausweitung der Straßenrandbereiche oder von platzartigen Ausgestaltungen. Mit anderen Worten, allein das Vorhandensein einer gewissen Anzahl von Einzelhandelsgeschäften, die sich perlenartig an den Hauptstraßen angesiedelt haben, führt unter dem Blickwinkel des § 34 Abs. 3 BauGB - noch - nicht zur Schutzwürdigkeit.

Die örtliche Situation im fraglichen Berich stellt sich dar wie folgt:



Quelle: google Streetview, Kapellenstraße Höhe Rossman; Plangebiet hinter dem nur noch klein erkennbaren Autohaus ganz im Hintergrund

Auf dem Foto abgebildet sind in etwa die letzten 200 m der Kapellenstraße vor dem Ortsausgang in östlicher Richtung. Die nördliche Seite wird über eine Wegstrecke von ca. 200 m durch den Friedhof geprägt. Ein Friedhof kann keinen ZVB darstellen bzw. unterstützen, eher im Gegenteil. Auf der Südseite befindet sich eine für „Ausfallstraßen“ typische Aneinanderreihung von Märkten und Autohäusern samt Werkstätten und Autowaschanlagen. Folgendes Luftbild (google earth 2022) verdeutlicht die Situation:



Es handelt sich - wie vom OVG Lüneburg (vgl. oben) beschrieben, um eine perlenartige Aneinanderreihung zweier Discounter und eines Drogeriemarktes. Ansonsten gibt es Autohäuser und eine Autowaschanlage, mithin typische Nutzungen eines Gewerbegebiets. Einzig eine Krankengymnastikpraxis befindet sich als sog. Annex ab dem Aldi stadtauswärts auf der südlichen Seite. Das reicht nicht aus für eine ZVB-typische Prägung. Spätestens ab der Netto-Rossmann-Agglomeration stadtauswärts liegt bis in den Außenbereich hinein, und damit auch bis zum gegenständlichen Plangebiet, auf der südlichen Seite eine gewerbegebietstypische Nutzung (es handelt sich, soweit bekannt, auch tatsächlich um planerisch ausgewiesene Gewerbegebietsflächen) und damit Prägung vor.

Die gegenständliche Planung und die Änderung des Einzelhandelskonzepts verkennen, dass das gegenständliche Vorhaben den zwei bereits bestehenden perlenartig aufgereihten Discountern (Aldi und Netto) lediglich einen Dritten (Lidl) hinzufügen will. Die Warenangebote der drei Discounter überschneiden sich zum allergrößten Teil. Weitere Angebote, Dienstleistungen, öffentlich nutzbare Einrichtungen, Gesundheitsdienstleistungen usw. kommen nicht hinzu / sind nicht geplant. D.h., das Planungsvorhaben trägt nichts zu einem umfangreicheren Branchenmix, zu einer Attraktivierung und damit Entwicklung eines ZVB bei. Begleitende Infrastruktur, die das OVG Lüneburg anspricht, ist ebenfalls nichtgeplant.

Es ist - soweit erkennbar - nicht einmal vorgesehen, den nach dem Luftbild (Stand 01-2025) wohl weitgehend unbefestigten und unbeleuchteten Fußweg, der vom Merscheider Weg in nordwestlicher Richtung in einem Bogen unmittelbar am Plangebiet vorbei führt und zwischen dem Car Wash und dem Autohaus Scheider auf die Kapellenstraße trifft, zu befestigen, zu beleuchten und in das gegenständliche Vorhaben einzubinden. Das ist - unabhängig von den zuvor dargestellten Argumenten - relevant. Denn Ziel 58 des LEP IV verlangt eine tatsächlich bestehende städtebaulich integrierte Lage. Es kommt also nicht nur darauf an, dass eine hinreichende Anzahl von Bürger/innen in theoretisch fußläufiger Nähe wohnt, sondern diese das Gebiet auch tatsächlich direkt, sicher und barrierefrei fußläufig erreichen können. Das gilt zu jeder Jahreszeit, also auch bei Regen, Schnee und Dunkelheit. Und das gilt auch für mobilitätseingeschränkte Personen. Derzeit müssten alle, die den vorg. Weg nicht nutzen können oder aus Sicherheitsgründen nutzen wollen, zunächst den gesamten Merscheider Weg bis zu seiner Einmündung in die Kapellenstraße etliche hundert Meter westwärts entlanglaufen, um dann auf der Kapellenstraße in etwa die gleiche Entfernung ostwärts auf der Kapellenstraße ostwärts zu laufen; und durch die oben beschriebene, wenig gastliche Gewerbegebietsatmosphäre, entlang der abends unbelebten Autohäuser. Kurz, das Bestehen einer tatsächlich bestehenden städtebaulich integrierten Lage wird bezüglich des Plangebiets erheblich bezweifelt. Es befindet sich zwischen einem Gewerbe- und einem Naturschutzgebiet. Eine sichere, zumutbare und barrierearme fußläufige Verbindung zwischen dem Vorhaben und den Wohnnutzungen entlang und südlich des Merscheider Weges ist nicht erkennbar.

Die Gutachter Dr. Lademann & Partner hatten bereits in der Ihnen am 04.08.2023 als - **Anlage 1** - übersandten gutachterlichen Stellungnahme „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Speicher - Plausibilitätsprüfung des Konzeptentwurfs Stand 1. Juni 2023“, Dr. Lademann & Partner vom 27.07.2023, herausgearbeitet, dass bezüglich des Plangebiets die Kriterien für ein ZVB nicht hinreichend vorliegen, sondern dass es vielmehr offensichtlich darum gehe, irgendwie zu versuchen, den landesplanerischen Zielerfordernissen (insb. Z 58 LEP IV) gerecht zu werden. Das gilt nach dem o.g. nach wie vor, weshalb wir die vorg. Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner, die Ihnen bereits vorliegt (erneute Übersendung entbehrlich), wiederum vollinhaltlich zum Gegenstand dieser Stellungnahme machen.

Die offengelegte 3-seitige Erwiderung der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 31.01.2025 überzeugt dagegen nicht: Was die ZVB-Erweiterung angeht, befasst sie sich mit dem zuvor Gesagten, wie z.B. der Prägungsrechtsprechung, nicht. Sie verkennet zudem, dass nicht die Frage im Vordergrund steht, ob es ein ZVB Kapellenstraße insg. gibt oder nicht. Sondern es geht um die gegenständliche *Erweiterung* in einen Bereich hinein, der auf der westlichen Seite durch eine Aneinanderreihung von Autohäusern und Autowaschanlagen geprägt ist und auf der östlichen Seite durch ein Naturschutzgebiet. Andere, ZVB-typische Nutzungen befinden sich von Plangebiet aus einige hundert Meter westlich.

Auch die in der Erwiderung der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH sogleich zu Beginn erhobene Behauptung, die Forderung nach einer Auswirkungsanalyse für die Fortschreibung des EHK sei „überzogen“, ist u.E. nicht zutreffend: Es handelt sich beim EHK um

eine „sonstige städtebauliche Planung“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Ergebnis derartiger Planungen ist demnach zwar nicht unmittelbar rechtsverbindlich, bei der Bauleitplanung aber zu berücksichtigen. Hieraus folgt, dass die allgemeinen städtebaulichen Grundsätze, die insb. in § 1 Abs. 6 BauGB niedergelegt sind, auch bei der Erstellung derartiger sonstiger städtebaulicher Planungen zu berücksichtigen sind. Es wäre sinnfrei, Einzelhandelskonzepte zu entwerfen, die anschließend in der Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden könnten, weil sie gegen den städtebaulichen Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 verstoßen würden. Denn hiernach muss die Gemeinde im Ergebnis so planen, dass bestehende Zentrale Versorgungsbereiche - hier insb. das der Innenstadt - erhalten bleiben. Daher wäre sehr wohl eine hinreichende Auswirkungsanalyse sehr wohl notwendig gewesen. Auch die diesbezügliche Kritik von Dr. Lademann & Partner bleibt aufrechterhalten. Sie schlägt auf die gegenständliche Planung durch, denn letztere wäre ohne die Fortschreibung des EHK nach § 1 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen.

Die jetzt offenliegende „Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Speicher - Kapellenstraße“ der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (31.01.2025) übernimmt auf S. 25 ff. die Annahmen des Einzelhandelskonzepts bezüglich der Einbeziehung der Kaufkraft von US Soldaten und ihren Familien. Die Bevölkerung der Stadt Speicher wird damit um 25 % - also ein Viertel - hochgerechnet (2.143 Personen). Es wird nach wie vor ohne jeden Nachweis angenommen, dass „die Hälfte der ansässigen amerikanischen Kaufkraft“ außerhalb der Airbase ausgegeben wird, und zwar in Speicher.

Diese Annahme ist weiterhin durch nichts belegt. Sie erscheint unrealistisch: Die Airbase Spangdahlem hat eine komplett eigene Versorgung, samt amerikanischem Supermarkt, Kleidungsgeschäften, Restaurants, etc. Die Mehrzahl der Soldaten lebt mit ihren Familien innerhalb der Airbase, dort befinden sich ihre Arbeitsplätze, die Schulen der Kinder, ihre Sportstätten, etc. Dr. Lademann & Partner (DLP) bezweifeln in der o.g. Begutachtung auf den S. 6 ff. den o.g. Ansatz eines sehr erheblichen Kaufkraftzuwachses durch die Amerikaner nachdrücklich und zutreffend. DLP formuliert:

„Es ist sicherlich richtig, dass die US-Amerikaner auch außerhalb der Air-Base gewisse Einkäufe tätigen. Angesichts eigener, subventionierter Shops mit amerikanischen Produkten auf dem eigenen Gelände scheint ein pauschaler Ansatz von 50 % der Ausgaben (im Übrigen der Pro-Kopf-Ausgaben der Deutschen) überzogen. Das gilt auch und insbesondere für die Angebote des nahversorgungsrelevanten Bedarfs, zumal auf der Air-Base auch ein umfassendes Angebot an Gastronomie vorhanden ist. Dem Defizit, dass keine exakten Zahlen für die Bedeutung der Amerikaner für den Einzelhandel in Speicher vorliegen, ließe sich ganz einfach über eine Kundenherkunftsbefragung in Speicher Abhilfe schaffen. Dann würden die späteren Berechnungen auf empirisch fundierten Daten und nicht nur auf Vermutungen und überschlägigen Annahmen beruhen, zumal auch ein einheitlicher Ansatz über alle Sortimente von 50 % der Kaufkraft nicht realistisch ist.“

Das gilt nach wie vor. Kundenbefragungen oder auch anonyme Auswertungen der elektronischen Zahlungen oder der GPS-Daten, was alles möglich wäre, haben offenbar nach wie vor nicht stattgefunden. Die Reaktion hierauf in der Erwiderung der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 31.01.2025 (S. 1 f.) geht komplett an dem Problem vorbei. In der Erwiderung heißt es auszugsweise:

Im Einzelhandelskonzept wird das Potenzial der Amerikaner mangels detaillierter Kenntnisse nur zu 50% eingerechnet. Der Hinweis von Lademann, dass der pauschale Ansatz von 50% überzogen sei, ist durch nichts belegt. Das umfassende Angebot an Gastronomie auf der Air-Base wird keinesfalls die Lebensmitteleinkäufe ersetzen können. Die Subventionierung der Shops wird zwar erwähnt. Wie sie konkret aussieht und wie sie wirkt bleibt im Dunkeln. Es scheint, dass Lademann über keine nachvollziehbare Datenbasis verfügt und es sich hier um reine Annahmen handelt.

Hieraus folgt: Die Markt und Standort Beratungsgesellschaft räumt ein, dass sie wie auch die ISU über keinerlei Kenntnisse bezüglich des Kaufverhaltens verfügen. Es wird pauschal gesagt, dass das Gastronomie-Angebot auf der Airbase „keinesfalls Lebensmitteleinkäufe ersetzen“ könne. Das verkennet, dass sich mit der Spangdahlem AB Commissary ein deutlich großflächiger, US-gesponsort, täglich (sogar Sonntags) geöffneter amerikanischer Lebensmittelmarkt innerhalb der Airbase befindet (<https://maps.app.goo.gl/1rkPT93kaPkb8HFh8>):



Soweit die Erwiderung den Eindruck erweckt, DLP würden ihrer Nachweispflicht nicht nachkommen, verdreht das die Rechtslage um 180 Grad: Es sind das Einzelhandelskonzept sowie die jetzige Auswirkungsanalyse, die sich die angeblich für Speicher bestehende, zusätzliche Kaufkraft zu Nutze machen wollen. Und zwar dergestalt, dass dadurch für Speicher ein deutlich erhöhtes Kaufkraftpotential angenommen wird; was wiederum dazu u.a. führt, dass die Kaufkraftumverteilungen innerhalb des ZVB und vor allem zum Nachteil anderer ZVBs geringer ausfallen.

Es ist nicht Aufgabe von DLP irgendetwas nachzuweisen, sondern der Nachweis hätte im Rahmen der Erarbeitung des EHK erfolgen müssen. Da auch für die Abwägung der Bauleitplanung darauf abgestellt werden soll, müsste auch jetzt ein entsprechender Nachweis erfolgen. Planungsrelevante Behauptungen ins Blaue hinein zu treffen, ist unzulässig; das macht die Planung ohne weiteres angreifbar.

Daher gilt nach wie vor das, was bereits im Rahmen der letzten Offenlage (04.08.2023) gerügt wurde: Die gutachterlichen Ausführungen müssen auf der sicheren Seite sein, einen realistischen worst-case abbilden. Hier erfolgt das Gegenteil, indem das örtliche Kaufkraftpotential über die in keiner Weise belegten und unplausiblen Behauptungen fehlerhaft überhöht wird.

Dieser Fehler schlägt auf das Gesamtgutachten durch, weshalb letzteres grundlegend zu überarbeiten wäre: Wenn amerikanische Kaufkraft einbezogen werden soll bedarf es bezüglich der Höhe eines plausiblen Nachweises.

VI. Niederschlagsentwässerung / Starkregen / unzureichende Entwässerung

Der Umgang mit der Niederschlagsentwässerung ist nicht hinreichend. Angesichts dessen, dass der örtliche Boden nicht als versickerungsfähig angesehen wird, ist die sichere Möglichkeit eines schadlosen Umgangs insb. mit dem Niederschlagswasser hoch relevant. Sofern diesbezüglich keine hinreichende Möglichkeit nachgewiesen ist, wäre der Plan ggf. nicht umsetzbar und damit nicht erforderlich (also rechtswidrig).

Auf der S. 9 des Begründungsentwurfs wird behauptet, dass es zwei - technisch umsetzbare - Entwässerungsmaßnahmen gebe, die die Vorhabenträgerin entwickelt habe. Wie die Stadt Speicher / die Planung zu der Behauptung gelangt, die Entwässerungsmaßnahmen seien „technisch umsetzbar“ ist in keinerlei Hinsicht erkennbar.

Zumindest nach den ausgelegten Unterlagen kann die Stadt Speicher eine derartige Aussage überhaupt nicht treffen, denn ausgelegt wurde lediglich ein aus zwei Zeichnungen bestehendes „Entwässerungskonzept“ der Vorhabenträgerin. Ein Entwässerungsplan der Bauträgerin ist kein Sachverständigengutachten. Auch die Bekanntmachung (vgl. oben) und der Umweltbericht (S. 4) bezeichnen die vorg. Unterlage der Vorhabenträgerin fehlerhaft als weitere Fachplanung bzw. (Sachverständigen-) Gutachten und billigen ihr damit eine Substanz und Relevanz zu, die die Unterlage nicht ansatzweise hat.

Im Einzelnen:

1.) § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG bestimmt:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der Planentwurf verkennt Bundesrecht. Er nimmt ohne weiteres an, dass deshalb, weil angeblich eine örtliche Versickerung nicht möglich sei, eine Ableitung in die Mischkalkulation zulässig sei. Damit erfolgt genau die Vermischung von Schmutz- und Niederschlagswasser, die bundesrechtlich vermieden werden soll. Es sind also alle Möglichkeiten von Alternativen zu prüfen. Dass eine Einleitung in ein Gewässer (natürlich nach einem entsprechenden Absatzbecken innerhalb des Plangebiets) nicht möglich wäre - und sei es durch eine eigene Leitung - wurde nicht ansatzweise hinreichend geprüft. Vielmehr erscheint wahrscheinlich, dass entsprechende Möglichkeiten bestünden.

2.) Weiterhin wird in dem „Entwässerungskonzept“ ohne nähere Darlegungen behauptet, dass der öffentliche Mischwasserkanal im Rahmen von Straßenbauarbeiten in naher Zukunft ausgebaut, so dass ein Anschluss an den Mischkanal möglich werde. Wie gesichert ein derartiger Ausbau ist, ist nicht erkennbar. Gleichfalls nicht dargelegt, welche Dimension dieser öffentliche Kanal zukünftig haben wird und dass dieser sowie die nachgeordnete Infrastruktur einschl. Klärwerk - sollte die Vermischung mit Schmutzwasser überhaupt zulässig sein - in der Lage sein wird, die angestrebten 3 Liter / Sekunde aufzunehmen. Hierzu wäre ein hydraulisches Gutachten notwendig.

3.) Bezüglich der Behauptungen im Entwässerungskonzept fehlt es an jegliche Herleitung und Prüfbarkeit. Es fehlt bereits an jeglichen *nachvollziehbaren* Berechnungen, mit welchen Niederschlagswassermengen überhaupt zu rechnen ist, welche Kapazitäten an Rigolen / Speichermöglichkeiten o.ä. notwendig wäre, etc. Es wird zudem - wie zuvor dargelegt - einfach behauptet, dass der öffentliche Mischwasserkanal „in naher Zukunft“ ausgebaut werden solle. Das ist aber erstens ohne Relevanz, solange der Ausbau nicht erfolgt ist / derart gesichert ist, dass er vor der Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens geschehen wird. Zweitens ist damit absolut nichts darüber ausgesagt, ob die öffentliche Mischwasserkanalisation und das damit verbundene Klärwerk - insb. bei Starkregenereignissen - überhaupt in der Lage wäre, die anfallenden Wassermassen schadlos aufzunehmen.

In der Rigolen-Variante wird offenbar ein unterirdisches Rückhaltebecken mit einer Kapazität von 165 m³ vorgesehen; bei der Variante mit dem offenen Becken fehlt jegliche Volumen-Angabe.

Vereinfachte Rechnung: Angenommen, es würden 7.000 m³ versiegelt (Gebäude und Parkplätze), könnte ein das Rückhaltebecken bei einem Volumen von 165 m³ ca. 23,6 l Niederschlag pro m² aufnehmen ($165.000 \text{ l} / 7.000 \text{ m}^2 = 23,6 \text{ l/m}^2$). Typische Starkregenereignisse (nicht außergewöhnliche Katastrophen) bedeuten etwa folgende Regenmengen:

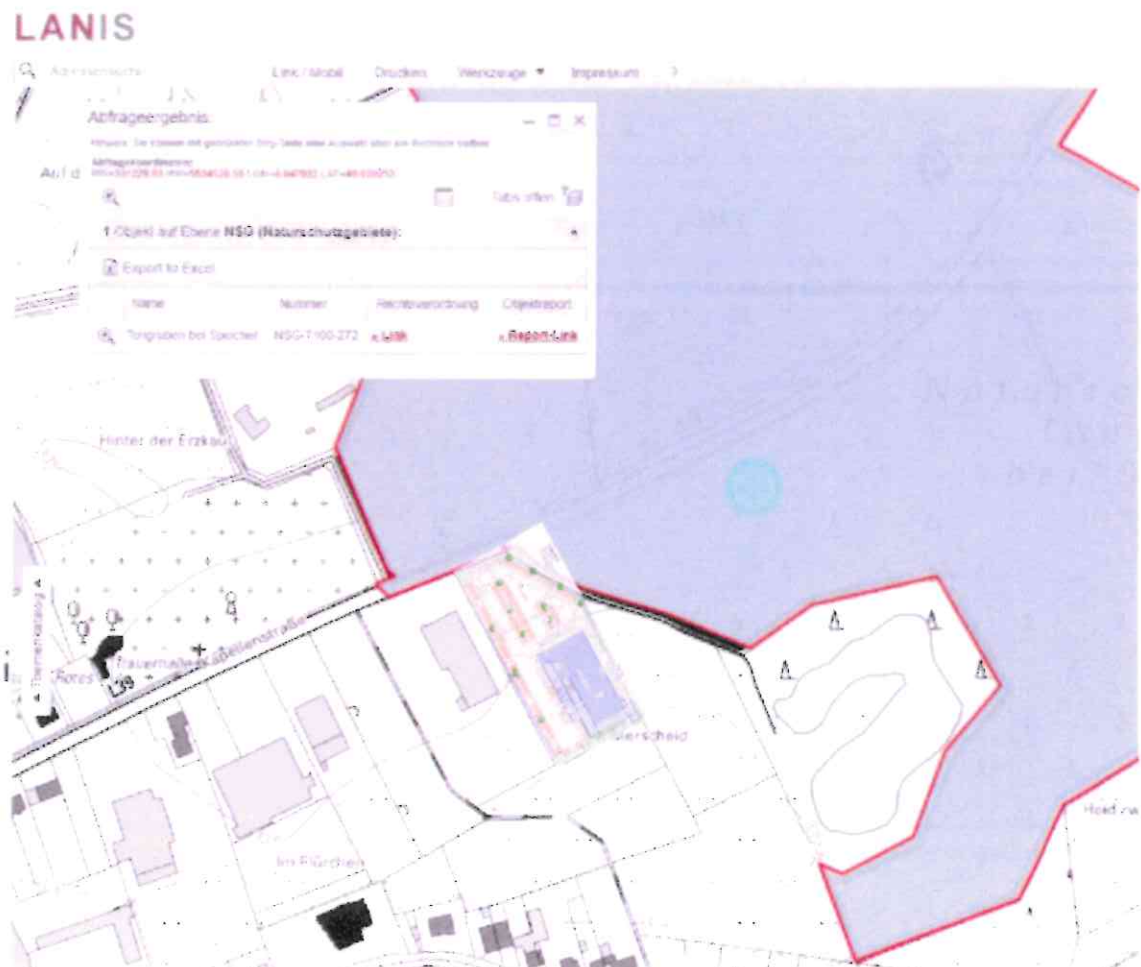
- 25–40 l/m² in 1 h (Starkregen)
- >40 l/m² in 1 h (extrem)
- 60–90 l/m² in 1–2 h bei lokalen Gewitterzellen sind realistisch.

D.h.: Bereits nach ca. 35–60 Minuten Starkregen (je nach Intensität) wäre die Rigole voll, würde unkontrolliert überlaufen - unmittelbar neben schützenswerten Nutzungen (Naturschutzgebiet und anderweitige Bebauung). Vorgesehen ist lediglich eine Abgabe von 3 l/s an die Mischwasserkanalisation. Selbst, wenn diese - was unwahrscheinlich ist - im Fall heftigerer Regenfälle überhaupt noch Aufnahmekapazität hätte, würde das die vor. Überlaufzeit nur unwesentlich verlängern. Klimawandelbedingt steigt die Anzahl an Tagen mit Starkregenereignissen. Die bisherigen Unterlagen sind nach alledem bisher nicht hinreichend.

4.) Das Ganze ist hoch relevant; es geht um erhebliche Versiegelungsflächen, in unmittelbarer Nähe zu anderen Nutzungen und zu Schutzgebieten. Beide sind zwingend - auch bei Starkregen - vor ggf. belasteten - Wassereinträgen zu schützen. Daher ist üblicherweise ein Entwässerungsgutachten eines externen, unabhängigen Sachverständigen notwendig. Zumindest aber bedarf es belastbarer und prüfbarer Aussagen, auf deren Basis die Gemeinde sicher erkennen kann, dass die Entwässerungsproblematik einer Planverwirklichung nicht entgegenstehen kann. Daran fehlt es bisher.

VI. Weitere Einwendungen

1.) Das Naturschutzgebiet (NSG) „Tongruben bei Speicher“ grenzt teils unmittelbar an das Plangebiet an; Anlieferungen etc. sollen unmittelbar benachbart zum NSG stattfinden, vgl. folgenden Kartenausschnitt aus dem LANIS RLP, in welchen seitens des Unterzeichners die gegenständliche Planung hineinmontiert wurde:



Der Schutzzweck des NSG ergibt sich aus Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Tongruben bei Speicher“ Landkreis Bitburg-Prüm vom 19. November 1997:

§ 3 Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung eines Komplexes verschiedener Sekundärbiotope im Bereich ehemaliger Tongruben

*- als Lebensraum gefährdeter Vogel-, Amphibien- und Insekten-Gesellschaften und seltener, in ihrem Bestand bedrohter Arten aus diesen Tiergesellschaften, insbesondere Singvogel- und Libellenarten;
[...]*

Es geht also insb. um die Erhaltung und die Entwicklung des Lebensraums u.a. für gefährdete Vogelarten. Derartige Vogelarten reagieren häufig stark auf Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung. Z.B. betragen Fluchtdistanzen teils mehrere 100 Meter; Fortpflanzungsstätten werden bei Lärmbelastungen (Parkplatz und Anlieferungsbereich unmittelbar am Naturschutzgebiet) verlassen bzw. nicht mehr aufgesucht; Lichtbelastungen (Beleuchtung Parkplatz und ggf. des Gebäudes, insb. des Anlieferungsbereichs) können ebenfalls dazu führen, dass Vögel und andere Arten ihre Lebensräume verlassen. Das NSG dient zudem gerade auch dem Schutz gefährdeter Insektenarten. Diese werden häufig von künstlichem Licht angezogen und sterben entweder unmittelbar an den Lampen oder werden dort leichte Beute für andere Arten.

All das wurde nach wie vor nicht hinreichend untersucht. In dem Begründungsentwurf (S. 21) heißt es:

Im Vorfeld der Planung wurde eine Allgemeine Artenschutzprüfung (ASP - Stufe 1) durchgeführt. Hierzu erfolgte am 13.09.2024 eine örtliche Erfassung / Kartierung der derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen mit naturschutzfachlicher Analyse / Einstufung potenzieller Lebensstätten.

Eine eigenständige ASP liegt nicht aus. Lediglich im Umweltbericht finden sich auf den S. 8 und unter 4.4 zusammenfassende Angaben. Es fehlt an einer hinreichenden Prüfbarkeit der Ausführungen.

Weiterhin heißt es auf S. 21 des Begründungsentwurfs lapidar:

„Die im angrenzenden Naturschutzgebiet geschützten Arten bleiben vom Vorhaben unberührt.“

Diese Aussage ist nach wie vor nicht nachvollziehbar. Der Anlagenlärm wird Brutplätze innerhalb des NSG unnutzbar machen. Gleiches gilt - erst recht für die Bauphase. Die diesbezüglichen Lärmauswirkungen wurden nicht ermittelt und auch nicht abschätzend berücksichtigt. Die Beleuchtung des Marktes und des Parkplatzes wird die o.g., durch die SchutzgebietsVO geschützten Insektengesellschaften anziehen und zur leichten Beute durch Jäger wie Fledermäuse etc. machen. All das ist bei weitem nicht ausreichend ermittelt und berücksichtigt.

Zudem wird im Umweltbericht (S. 9) nur auf sog. planungsrelevante Arten abgestellt. Das ist nach der aktuellen Rechtsprechung des EuGH nicht ausreichend (vgl. EuGH, Urteil vom 01.08.2025, Rechtssache C-784/23).

Der fehlerhafte Umgang mit artenschutzrechtlichen Verboten lässt nach ständiger Rechtsprechung die Erforderlichkeit der Planung entfallen.

Weiterhin: Bezüglich der externen Kompensation kündigt der Umweltbericht (S. 32) einen städtebaulichen Vertrag an. Solange dieser nicht vorliegt und nicht offengelegt wurde, ist die vorgesehene externe Kompensation als nicht dauerhaft gesichert einzustufen, was ebenfalls zur Rechtswidrigkeit führt.

2.) Gem. § 13 Abs. 1 KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Diese Pflicht trifft auch die Träger der Bauleitplanung. Hiernach sind - wie bei allen anderen zu berücksichtigen Gesichtspunkten - zunächst die Abwägungsgrundlagen zu ermitteln. Daran fehlt es bisher; der kurze Absatz auf S. 33 des Umweltberichts ist vollkommen allgemein gehalten und übersieht z.B. die Entstehung von Treibhausgasen für den Neubau und die Baustoffe; ihm fehlt jegliche Tiefe, die eine sachgerechte Abwägung ermöglichen würde.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz, Philipp
Zertifikatsinhaber:
CN=Heinz, Philipp
C=DE

Philipp Heinz
Rechtsanwalt

Zertifikatsaussteller:
CN=Deutsche Telekom AG QSign CA25A
C=DE

[für die elektronische Übermittlung per beA/EGVP qual. digital signiert]

O=Deutsche Telekom AG
Datum: Fr 27.02.2026 23:10 MEZ