



**VERWALTUNGSGERICHT DÜSSELDORF  
IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

Verkündet am 15. April 2005  
Schmidt  
Verwaltungsgerichtsangestellte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**25 K 3211/04**

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

der Dr. Leibfried und Staudinger Gesellschaft bürgerlichen Rechts Keniastraße, vertreten durch Dr. Jürgen Leibfried und Michael Staudinger, Charlottenstraße 62, 10117 Berlin,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Lenz und andere, Kaygasse 5, 50676 Köln, Gz.: 00497/01 6/Sch,

**g e g e n**

den Oberbürgermeister der Stadt Duisburg, 47049 Duisburg, Gz.: Bauamt,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. Redeker und andere, Mozartstraße 4-10, 53115 Bonn, Gz.: 10 04 2585

Beigeladene: Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, Gz.: 35.1.05.10/02-Dr. Leibfried-086/04-,

**w e g e n** Erteilung einer Baugenehmigung

hat die 25. Kammer des Verwaltungsgerichts Düsseldorf auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 15. April 2005

durch

Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht Feldmann

Richterin am Verwaltungsgericht Zeiß

Richterin am Verwaltungsgericht Westerwalbesloh

ehrenamtlichen Richter Hans-Georg Ibold

ehrenamtlichen Richter Franz Leinfelder

für Recht erkannt:

**Der Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 26. Mai 2004 und der Widerspruchsbescheid der Beigeladenen vom 3. September 2004 werden aufgehoben. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die Baugenehmigung zur Errichtung eines Media-Marktes auf dem Grundstück Keniastraße in Duisburg nach Maßgabe des Antrages vom 9. Februar 2000 in der Fassung vom 23. März 2000/10. März 2004 zu erteilen.**

**Die Kosten des Verfahrens werden der Beigeladenen auferlegt.**

**Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.**

#### Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Huckingen, Flur 40, Flurstück 356, Keniastraße in Duisburg-Großenbaum. Das Grundstück ist Teil des sog. Gewerbeparks Keniastraße, welcher in den zurückliegenden Jahren von der Klägerin entwickelt worden ist. Das in Nord-Süd-Richtung lang ausgedehnte Gelände liegt parallel zu der östlich verlaufenden Autobahn BAB 59. Von dieser führt je eine Aus- und Auffahrt aus Richtung Duisburg und aus Richtung Düsseldorf auf den Altenbrucher Damm, über welchen nach ca. 200 m die beampelte Kreuzung mit der Keniastraße erreicht wird. Längs der Keniastraße sind verschiedene Betriebe angesiedelt. Die Keniastraße endet in einem Wendekreis, von welchem eine Privatstraße in den Gewerbepark führt. In dem Gewerbepark Keniastraße sind die zum Gesamtkonzept gehörenden Bauteile 1 bis 3 und 5 bis 8 fertiggestellt und werden von verschiedenen Unternehmen genutzt; vorhanden ist u.a. ein ca. 9.000 qm großer Baumarkt der Firma Bauhaus, verschiedene Service-Unternehmen

(AOL Call-Center) sowie produzierendes und Handels- sowie Logistikgewerbe (u.a. Tabakgroßhandel, Hermes-Versand).

Das Gebiet des Gewerbeparkes Keniastraße befindet sich auf dem Grundstück der ehemaligen Hahn'schen Werke, die zur ehemaligen Mannesmann AG gehörten und dort u.a. ein Walzwerk betrieben. Es ist im Bebauungsplan der Stadt Duisburg Nr. 460 vom 10. Januar 1965 als Industriegebiet – GI – ausgewiesen. Nach Schließung der Hahn'schen Werke und Abriss der Werksanlagen ist die neue Nutzung durch die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Baulichkeiten des Gewerbeparkes Keniastraße aufgenommen worden.

Unter dem 7. Februar 2000 beantragte die Klägerin die Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung des Bauteils 4 – Neubau eines Elektrofachmarktes. Auf die Nachforderung von Unterlagen durch den Beklagten wurden Anfang März 2000 Baupläne, Betriebsbeschreibung, Sortimentsbeschreibung, Stellplatznachweis vorgelegt. Vorgesehen ist eine Nutzung für einen Media-Markt mit 3.276,79 qm Verkaufsfläche und 164 Stellplätzen; die Grundstücksfläche beträgt 8.668,31 qm.

Der Beklagte kam in einer Prüfung des Bauantrages am 31. März 2000 zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben planungsrechtlich nach § 9 BauNVO 1962 zulässig ist. Mit Schreiben vom 31. März 2000 legte er den Antrag der Beigeladenen vor und bat um Zustimmung nach Nr. 5.6 des Einzelhandelserlasses.

In einer Besprechung vom 22. Mai 2000 zwischen Mitarbeitern des Beklagten und der Klägerin wurde die Verkehrssituation insbesondere im Hinblick auf die Kreuzung Altenbrucher Damm/Keniastraße und die Auffahrt zur Autobahn erörtert mit dem Ergebnis, dass die Bauherren ein Verkehrsgutachten zu den vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsströmen vorlegen wollten. Gemäß einem internen Vermerk vom 13. Juli 2000 wurde der Antrag wegen des noch nicht vorliegenden Verkehrsgutachtens als zur Zeit noch nicht entscheidungsreif angesehen.

Die Beigeladene äußerte bei einer Besprechung am 26. Mai 2000 Bedenken gegen das Vorhaben. Mit Verfügung vom 5. Juni 2000 zu der bei ihr am 6. April 2000 eingegangenen Bitte um Zustimmung wies sie den Beklagten darauf hin, dass nach dem Einzelhandelserlass eine Planungspflicht bestehe. Das Vorhaben begründe Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Sie forderte den Beklagten auf, den Bebauungsplan auf die zur Zeit gül-

tige BauNVO umzustellen. Sie wies ferner auf einen Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport vom 10. September 1996 und einen Ergänzungserlass vom 31. Oktober 1997 hin, mit welchem die Rückforderung von Städtebauförderungsmitteln bei Ansiedlung von städtebaulich nicht integrierten, großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrumsrelevanten Sortimenten geregelt wird. Die Beigeladene behielt sich die Rückforderung bereits gezahlter Städtebauförderungsmittel für innenstadtstärkende Maßnahmen vor für den Fall, dass der Elektrofachmarkt genehmigt werden sollte, und kündigte an, die Bewilligung zukünftiger Städtebauförderungsmittel zu prüfen. Mit Schreiben vom 5. September 2000 nahm der Beklagte daraufhin seine Bitte um Zustimmung nach dem Einzelhandelserlass zurück.

Mit Beschluss vom 25. September 2000 beschloss der Rat der Stadt Duisburg die Aufstellung der 1. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes, mit welcher großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Unter dem gleichen Datum beschloss der Rat die Veränderungssperre Nr. 57. Beide wurden im Amtsblatt vom 29. September 2000 bekanntgemacht. Die Veränderungssperre wurde durch Beschluss vom 8. Juli 2002, bekannt gemacht am 20. September 2002, um ein Jahr verlängert. Mit Dringlichkeitsentscheidung vom 7. August 2003, vom Rat genehmigt mit Beschluss vom 16. Oktober 2003, wurde die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert; nach Zustimmung durch die Beigeladene vom 14. August 2003 erfolgte die Bekanntmachung am 10. September 2003.

Unter dem 25. September 2000 kündigte die Klägerin Schadensersatzansprüche gegenüber dem Beklagten für den Fall der Nichtgenehmigung des nach verschiedenen Auskünften genehmigungsfähigen Vorhabens an. Unter dem 28. September 2000 legte sie ein Gutachten des Prisma Instituts, Gesellschaft für Handels, Stadt- und Regionalforschung vom September 2000 zu Auswirkungen des Media-Marktes vor, in welchem die in Duisburg-Süd und -Mitte vorhandenen Anbieter aus dem Sortimentsbereich Technik/Unterhaltungselektronik aufgeführt sind; das Gutachten stellt eine Unterversorgung mit dem entsprechenden Sortiment fest und verweist auf einen jährlichen Kaufkraftabfluss in diesem Bereich aus Duisburg in einer Größenordnung von gut 60 Mio. DM. Hinsichtlich der Innenstadtverträglichkeit sei mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Nach einem Vermerk vom 10. Mai 2001 beabsichtigte der Beklagte die Einholung eines weiteren Gutachtens und danach die Ausweisung eines kleinen Sondergebietes „Elektro-nikfachhandel“ ggf. mit Änderung des Flächennutzungsplans. Die Klägerin bat mit Schrei-

ben vom 4. Mai 2001 im Anschluss an vorangegangene Besprechungen, den Bauantrag ruhen zu lassen. Nach einem Schreiben des Instituts für Stadt-, Standort- und Handelsforschung und -Beratung Dr. Danneberg und Partner GmbH vom 3. September 2001 an die Klägerin sollte dieses Gutachten in der Folgezeit erstellt werden. Ausweislich von Beratungsvorlagen des Beklagten für spätere Gremiensitzungen ist dieses Gutachten im Oktober 2001 vorgelegt worden, ferner ein Ergänzungsgutachten im März 2002, mit dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine städtebaulichen Negativfolgen in Duisburgs Zentren und in den Zentren der Nachbarstädte zu erwarten seien.

Am 7. Oktober 2002 beschloss der Rat der Stadt Duisburg die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 7.31 – Süd – mit dem Ziel der Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel/Elektronikfachmarkt auf der für das Vorhaben vorgesehenen Fläche; der Beschluss wurde am 21. Oktober 2002 bekanntgemacht. In der Anhörung der Träger öffentlicher Belange äußerten die benachbarten Städte Ratingen, Krefeld und Mülheim keine Bedenken.

Unter dem 25. November 2002 leitete der Beklagte den Beschluss unter Beifügung der Gutachten der Beigeladenen zu mit der Bitte um landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Abs. 1 LPlG.

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2002 äußerte die Beigeladene landesplanerische Bedenken, weil der Standort räumlich und funktional keinem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet sei (§ 24 Abs. 3 LEPro); die Darstellung des Sondergebietes widerspreche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Bei einer Erörterung nach § 20 Abs. 3 LPlG am 26. März 2003 äußerte die Beigeladene Bedenken gegen den Standort, weil er durch eine zusammenhängende Wohnbebauung vom Siedlungsschwerpunkt Buchholz/Huckingen deutlich getrennt sei. Mit Schreiben vom 1. Juli 2003 vertiefte sie diese Bedenken hinsichtlich der Trennung, so dass eine fußläufige Anbindung zum Siedlungsschwerpunkt nicht gegeben sei. Der Beklagte teilte unter dem 21. Oktober 2003 mit, dass die Stadt Duisburg das Verfahren nach § 20 Abs. 3 LPlG fortsetzen wolle, und legte seine Auffassung dar, dass das Vorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben und den Zielen des Gebietsentwicklungsplans nach den vorgelegten Gutachten vereinbar sei. Mit Beschluss vom 1. April 2004 stellte der Regionalrat fest, dass die Änderung des Flächennutzungsplans nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst sei.

Mit Blick auf die Beratungen der politischen Gremien bestätigte die Klägerin mit Schreiben vom 22. Januar 2004, dass sie im Falle der Erteilung der Genehmigung aufgrund einer entsprechenden Entscheidung des Rates in einer Sitzung am 1. März 2004 auf Entschädigungsansprüche gegen die Stadt Duisburg verzichte.

Die Verwaltung bereitete für die Ratssitzung am 1. März 2004 eine Vorlage mit Darstellung der Entwicklung und Bewertung von Alternativstandorten vor und zeigte zwei Entscheidungsalternativen auf, nämlich (1) die Fortsetzung des eingeleiteten Verfahrens zur textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 460 und (2) die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre und positive Bescheidung des Baugesuchs.

Die Beigeladene verwies mit Schreiben vom 5. Februar 2004 darauf, dass sie die Entscheidungsalternative (2) für rechtswidrig halte. Der Beklagte sei im Falle der Beschlussfassung zur Beanstandung gehalten. Sie empfahl dringend eine Entscheidung im Sinne der Entscheidungsalternative (1).

Der Rat der Stadt Duisburg beauftragte mit Beschluss vom 1. März 2004 die Verwaltung, die weiteren Schritte im Sinne der Entscheidungsalternative (2) zur Regelung der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes an der Keniastraße zu veranlassen.

Die Klägerin legte geänderte Pläne vom 10. März 2004 vor - mit Anpassung an die Vorschriften der Verkaufsstättenverordnung -; unter dem 11. März 2004 schloss sie mit der Stadt Duisburg einen städtebaulichen Vertrag über den Umbau der Ampelschaltung an der Kreuzung Keniastraße/Altenbrucher Damm und der Anschlussstelle der BAB 59 und etwaiger Umbaumaßnahmen eines Teilstücks der Straße, die aufgrund einer im Oktober 2003 erstellten verkehrstechnischen Untersuchung des Büros für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Reinhold Baler GmbH zur Erschließung des Vorhabens ausreichten. Nach einem Prüfvermerk des Beklagten vom 6. April 2004 ist das Vorhaben nach sämtlichen Vorschriften des Bauordnungsrechts und des Baunebenrechts zulässig.

Am 30. März 2004 fand eine Besprechung bei der Beigeladenen statt, bei welcher die Beigeladene die Auffassung vertrat, etwaige Amtshaftungsansprüche wegen Nichterteilung der Genehmigung gegen die Stadt Duisburg seien bereits verjährt. Sie kündigte kommunalaufsichtliche Maßnahmen an, ferner eine Kürzung oder Streichung von Städtebauförde-

ungsmitteln insbesondere für das Projekt „Duisburg an den Rhein“ mit einem Fördervolumen von 46 Mio. Euro.

In seiner Sitzung vom 1. April 2004 beschloss der Rat der Stadt Duisburg in Kenntnis von dem am Morgen dieses Tages gefassten Beschluss des Regionalrates, den Aufstellungsbeschluss zur 1. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 460 vom 25. September 2000 aufzuheben und die Veränderungssperre außer Kraft zu setzen.

Mit Verfügung vom 13. April 2004 wies die Beigeladene den Beklagten gemäß § 119 Abs. 1 Satz 1 GO an, diesen Beschluss zu beanstanden. Der Beschluss verstoße gegen geltendes Recht, da die Stadt Duisburg ihrer Planungspflicht nicht nachkomme, welche durch den Einzelhandelserlass konkretisiert werde. Durch das Vorhaben seien negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Der Standort sei räumlich und funktional keinem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet, § 24 Abs. 3 LEPro. Das Sondergebiet sei vom Siedlungsschwerpunkt Buchholz/Huckingen räumlich deutlich getrennt, eine fußläufige Erreichbarkeit des Media-Marktes vom Siedlungsschwerpunkt kaum gegeben. Da das Sortiment zentrenrelevant sei, sei ein solcher Betrieb in oder unmittelbar angrenzend an einen Siedlungsschwerpunkt anzusiedeln. Im gültigen Gebietsentwicklungsplan sei die Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich festgesetzt; großflächige Einzelhandelsbetriebe dürften nur in allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Mögliche Ausnahmen bezögen sich nur auf städtebaulich integrierte Brachflächen, eine solche stelle die in Rede stehende Fläche nicht dar. Die ursprünglich begonnene Planung sei wieder aufzunehmen.

Der Ratsbeschluss vom 1. April 2004 wurde daraufhin nicht bekanntgemacht. Am 3. Mai 2004 wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 460 in der Zeit vom 11. Mai bis 11. Juni 2004 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss vom 24. Mai 2004 hob der Rat der Stadt Duisburg seinen Beschluss vom 1. April 2004 zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und zur Außerkraftsetzung der Veränderungssperre auf und billigte die öffentliche Auslegung der 1. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 460.

Mit Schreiben vom 8. Juni 2004 erhob die Klägerin Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Sie verwies auf das Erfordernis, Entschädigungsansprüche in die Ab-

wägung einzustellen; es sei mit einem Schadensersatzanspruch von annähernd 10 Mio. Euro zu rechnen. Ein Änderungsbedarf bestehe nach den vorgelegten Gutachten nicht; wegen der festgestellten Unterversorgung komme es zu keiner Zentrenschädlichkeit. Die Planänderung sei daher nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. Sie verwies auf den vorhandenen Baumarkt, der genehmigt worden sei. Eine wie hier betroffene Fläche zwischen 2.000 und 5.000 qm sei in regionalplanerischer Sicht nicht von Relevanz. Siedlungsschwerpunkte bezeichneten zudem nur einen Raum, nicht einen konkreten Standort. – Weitere Bedenken und Anregungen gingen nicht ein, auch bei der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgten keine Einwände.

In einer Verwaltungsvorlage vom 25. Juni 2004 für einen Dringlichkeitsbeschluss wird vorgeschlagen, den Anregungen nicht zu folgen. Der Beschluss habe keine finanziellen Auswirkungen. Entschädigungsrechtliche Folgen seien nicht in die Abwägung einzustellen; grundsätzlich sei die Änderung planungsrechtlicher Zulässigkeiten entschädigungslos hinzunehmen. Die Änderung sei wegen der Anpassung an § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Der Baumarkt sei nicht vergleichbar, da er kein zentrenrelevantes Sortiment führe. Die Größe der Sondergebietsfläche sei für den Gebietsentwicklungsplan irrelevant, entscheidend sei die Großflächigkeit des Vorhabens selbst. Der Standort solle gewerblich industriell mit weitestgehendem Ausschluss von Einzelhandel genutzt werden.

Mit Dringlichkeitsbeschluss vom 29. Juni 2004 beschlossen die damalige Oberbürgermeisterin und ein Ratsmitglied entsprechend der Vorlage, den Anregungen der Klägerin nicht zu folgen; die 1. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 460 wurde mit ergänzter Begründung als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 30. Juni 2004 bekanntgemacht. Der Rat der Stadt Duisburg genehmigte den Dringlichkeitsbeschluss in seiner Sitzung vom 12. Juli 2004. Die 1. textliche Ergänzung lautet:

„Innerhalb des GI-Gebietes (Industriegebiet) nördlich der Keniastraße sind gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Punkt 1-3 BauNVO nicht zulässig.“

Der Beklagte lehnte den Bauantrag der Klägerin mit Bescheid vom 26. Mai 2004 wegen der Veränderungssperre ab. Die Beigeladene wies den Widerspruch mit Bescheid vom 3. September 2004 wegen der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Änderung des Bebauungsplanes zurück.

Die Klägerin hat bereits am 12. Mai 2004 Klage erhoben. Sie verweist darauf, dass die Veränderungssperren ihr gegenüber längst abgelaufen gewesen seien und eine zu sichernde Planung nicht stattgefunden habe. Die Planänderung sei unwirksam. Sie sei bereits städtebaulich nicht erforderlich; der Standort sei geeignet und führe zu keinen nachteiligen Auswirkungen, wie die Stadt Duisburg selbst im Verfahren ausgeführt habe. Die Gutachten seien nicht Gegenstand der Abwägung gewesen. Der Bebauungsplan beruhe auch mit seiner 1. textlichen Ergänzung weiter auf der BauNVO 1962, die den Abschluss großflächigen Einzelhandels gerade nicht regelt. Die Planung verfolge auch keine eigentlichen städtebaulichen Ziele und habe keine städtebaulichen Gründe, sondern beruhe nur auf der aufsichtsbehördlichen Weisung der Beigeladenen.

Die Klägerin beantragt,

**den Beklagten unter Aufhebung seines Ablehnungsbescheides vom 26. Mai 2004 und des Widerspruchsbescheides der Beigeladenen vom 3. September 2004 zu verpflichten, ihren Bauantrag zur Errichtung und für den Betrieb eines Media-Marktes in der Keniastraße vom 9. Februar 2000 in der Fassung vom 23. März 2000/10. März 2004 positiv zu bescheiden,**

**hilfweise,**

**festzustellen, dass der Beklagte ab Eingang des Verkehrsgutachtens bis zum 30. Juni 2004 verpflichtet war, den Bauantrag positiv zu bescheiden.**

Der Beklagte beantragt,

**die Klage abzuweisen,**

und verweist im wesentlichen auf die ihn und die Stadt Duisburg bindende Weisung der Beigeladenen.

Die Beigeladene beantragt,

**die Klage abzuweisen,**

und vertieft ihre Auffassung zur Unzulässigkeit des Standortes nach dem Einzelhandels-erlass und der Gebietsentwicklungsplanung.

Auf den Inhalt der Gerichtsakten sowie der Verwaltungsvorgänge des Beklagten wird wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes ergänzend Bezug genommen.

### E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die zulässige Klage ist bereits mit dem Hauptantrag begründet. Die ablehnenden Bescheide des Beklagten und der Beigeladenen sind rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO); der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung zu. Eines Eingehens auf den Hilfsantrag bedarf es daher nicht mehr.

Anspruchsgrundlage für das Begehren der Klägerin ist § 75 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW, wonach die Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO 1962 zu beurteilen. Der Bebauungsplan der Stadt Duisburg Nr. 460 vom 10. Januar 1965 enthält die notwendigen Mindestfestsetzungen i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB und setzt das in Rede stehende Grundstück als Industriegebiet – GI – fest. Im Industriegebiet sind nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1962 Gewerbebetriebe aller Art, d.h. auch ein großflächiger Einzelhandel, zulässig. Die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen dieses Planes ist zwischen den Beteiligten auch nicht streitig.

Der Bebauungsplan Nr. 460 vom 10. Januar 1965 ist wirksam, insbesondere formell ordnungsgemäß bekanntgemacht. Allerdings enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen, für die es im damaligen Zeitpunkt eine Rechtsgrundlage noch nicht gab; die landesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage für die damals schon existierende Regelung in § 4 der 1. DVO-BBauG vom 29. November 1960, GV NW S. 433, ist erst in § 103 Abs. 3 Satz 4 BauO NRW 1970 vom 27. Januar 1970 geschaffen worden. Nach der bisherigen Rechtsprechung der Kammer (z.B. Beschluss vom 8. Dezember 2003 – 25 L 4115/03 -) kann dies zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes führen. Diese Rechtsprechung betraf allerdings gestalterische Festsetzungen hinsichtlich Dachneigungen, Drempelhöhen etc., welche sich auch auf den Umfang der baulichen Ausnutzbarkeit eines Wohnhauses auswirken können. Die hier getroffene Festsetzung betrifft indes nur die Regelung, dass als Einfriedigung an Nachbargrenzen 1,80 m hohe durchbrochene Zäune zulässig sind, mithin eine Regelung ohne jede Relevanz für die bauliche Ausnutzbarkeit. Wegen einer derartigen Regelung wird ein Bebauungsplan, dessen Anlass die Zulassung der Erweiterung der Walzwerkshalle der ehemaligen Hahn'schen Werke war, nicht nichtig, wie mit den Beteiligten in der mündlichen Verhand-

lung erörtert worden ist; er wäre auch ohne die gestalterische Festsetzung in gleicher Weise beschlossen worden. Die zwischen den Beteiligten streitige 1. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes ist mithin nicht schon deshalb unwirksam, weil sie etwa einen unwirksamen Ausgangsbauungsplan betrifft.

Der Antrag der Klägerin ist nicht deshalb negativ zu bescheiden, weil das zur Genehmigung gestellte Vorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 460 in der Fassung der 1. textlichen Ergänzung nicht vereinbar wäre, denn die 1. textliche Ergänzung vom 29. Juni 2004 ist unwirksam.

Formelle Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Änderungssatzung sind weder geltend gemacht noch sonst ersichtlich. Die Voraussetzungen des Dringlichkeitsbeschlusses nach § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW sind nach ständiger Rechtsprechung nicht zu prüfen, wenn der Rat - wie hier - den Dringlichkeitsbeschluss nachträglich gebilligt hat. Soweit die Klägerin mit Schriftsatz vom 8. April 2005 darauf hingewiesen hat, die Änderungssatzung beruhe weiterhin auf der BauNVO 1962, die entsprechende Ausschlüsse nicht zulasse, teilt die Kammer diese Auffassung nicht. Bereits aus der als Rechtsgrundlage zitierten Vorschrift des § 1 Abs. 5 BauNVO folgt, dass die Stadt Duisburg die Änderung auf der Rechtsgrundlage der BauNVO in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen hat, denn § 1 BauNVO 1962 hatte nur vier Absätze. Soweit in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen worden ist, einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes, z.B. betreffend Festsetzung eines GI-Gebietes Stufe III, seien mit der BauNVO 1990 nicht vereinbar, ergibt sich hieraus nichts Gegenteiliges. Soweit ein Bebauungsplan nicht geändert worden ist, gilt für die nicht geänderten Teile die BauNVO in der bei ihrem Erlass geltenden Fassung, so dass für ältere, mehrfach geänderte Pläne durchaus mehrere Fassungen der BauNVO anwendbar sein können,

vgl. Gelzer / Bracher / Reidt, Bauplanungsrecht, 7. Aufl. 2004, Rdn. 1194.

Die Kammer teilt ferner nicht die Auffassung der Klägerin, dass die 1. textliche Ergänzung schon mangels städtebaulicher Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam ist.

In diesem Zusammenhang kommt es nicht darauf an, ob für die Stadt Duisburg eine Planungspflicht bestand, wie die Beigeladene in ihrer Weisungsverfügung vom 13. April 2004 unter Bezugnahme auf das

annimmt. Allerdings erscheint dies nicht zweifelsfrei. Das Bundesverwaltungsgericht verweist darauf, dass eine Planungspflicht nicht schon dann entstehe, wenn ein planerisches Einschreiten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen würde und deshalb „vernünftigerweise geboten“ wäre; sie setze vielmehr besonders gewichtige Gründe voraus und besitze Ausnahmecharakter; Anhaltspunkte für das Vorliegen eines qualifizierten planerischen Handlungsbedarfs könnten aus der Definition der städtebaulichen Missstände in § 136 Abs. 2 und 3 BauGB gewonnen werden. Die hier zitierten Missstände knüpfen im wesentlichen an Situationen an, in denen ein Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Von einer derartigen Situation kann im Gewerbepark Keniastraße nicht ausgegangen werden. Ferner besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass das Gebiet des Gewerbeparkes Keniastraße in der Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben erheblich beeinträchtigt wäre (§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Der Sachverhalt unterscheidet sich hiernach wesentlich von der vom Bundesverwaltungsgericht in der herangezogenen Entscheidung entschiedenen Fallgestaltung aus dem Gewerbepark Mülheim-Kärlich, in dem nach dem veröffentlichten Urteilstatbestand Einzelhandelsflächen von 120.000 qm vorhanden waren und weitere Bauanfragen für SB-Warenhäuser von 30.600 qm und 11.000 qm, für weitere Einzelhandelsprojekte von 8.000 qm und für zehn große Verkaufshallen gestellt waren, wogegen sich insbesondere auch die benachbarten Gemeinden gewandt hatten. Diese Situation ist hier schon wegen der erheblich geringeren Dimension des Vorhabens nicht gegeben; ferner haben im Flächennutzungsplanänderungsverfahren die Nachbarstädte Ratingen, Krefeld und Mülheim ausdrücklich keine Bedenken geäußert, die Stadt Düsseldorf hat sich nicht geäußert.

Eine rechtlich verbindliche Planungspflicht ergibt sich auch nicht aus den Regelungen des Einzelhandelserlasses, der in Nr. 4.3.1, Abs. 1 Satz 5, die Gemeinden auffordert, ihrer Planungspflicht zur Anpassung älterer Bebauungspläne nachzukommen. Angesichts der verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit der Gemeinden kann eine Planungspflicht nur durch Rechtsvorschriften, z.B. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, nicht aber durch eine ministerielle Aufforderung begründet werden.

Auch wenn eine Planungspflicht nicht bestanden haben dürfte, bedeutet dies nicht zugleich, dass die 1. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 460 deshalb nicht städtebaulich erforderlich wäre. Nach der ständigen Rechtsprechung der Obergerichte bestimmt sich die Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB nach der jeweiligen planeri-

schen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind. Hiervon ist z.B. auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung nur dazu dient, private Interesse zu befriedigen oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird.

vgl. z.B. OVG NRW, Urteil vom 7. Dezember 2000 – 7a D 60/99.NE -, Urteil vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE -.

Nach der mitbeschlossenen Begründung der 1. textlichen Ergänzung macht die Stadt Duisburg für die getroffene Festsetzung, wenn auch auf Weisung, immerhin städtebauliche Gründe geltend; vorhandene zentralörtliche Versorgungsbereiche würden durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Keniastraße gefährdet, großflächige Einzelhandelsbetriebe sollten in den Siedlungsschwerpunkten verbleiben oder neu entstehen. Dies ist keine offensichtlich fehlsame Begründung und genügt den Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die 1. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 460 leidet allerdings an erheblichen Mängeln in der Abwägung, § 2 Abs. 3 BauGB, die zur Unwirksamkeit der Änderungssatzung führen, § 214 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbs. BauGB.

Ein Mangel der Abwägung ergibt sich allerdings nicht schon daraus, dass die Satzung auf Weisung der Beigeladenen beschlossen worden ist, mithin das Ergebnis des Abwägungsprozesses schon vor seinem Beginn feststand. Nach der genannten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. September 2003 a.a.O. kann eine gemeindliche Planungspflicht mit Mitteln der Kommunalaufsicht durchgesetzt werden, was impliziert, dass jedenfalls ein abwägungsfehlerfreies Ergebnis dieses Normsetzungsverfahrens möglich ist.

Die Kammer hat allerdings nicht unerhebliche Bedenken, ob die Abwägung wegen der Drohungen der Beigeladenen gegenüber der Stadt Duisburg nicht tragend auf sachfremden Erwägungen beruht. Die Beigeladene hat die Stadt Duisburg mehrfach mit dem Entzug von Städtebauförderungsmitteln in zweistelliger Millionenhöhe und mit der Rückforderung bereits ausgezahlter Städtebauförderungsmittel bedroht. Dies hat sie bereits in ihrer Verfügung vom 5. Juni 2000 angekündigt; die Äußerung, die „Bewilligung zukünftiger Städtebauförderungsmittel zu prüfen“, bedeutet - da eine Prüfung eines Antrages eine

Selbstverständlichkeit ist - der Sache nach die Androhung, dass neue Anträge abgelehnt würden, was bei jedem Antrag allein unter Hinweis auf die heutige Haushaltslage un-  
schwer möglich wäre. Da auch dieses eigentlich eine Selbstverständlichkeit ist und des-  
halb keiner besonderen Erwähnung bedurfte hätte, konnte die Äußerung nur dahin ver-  
standen werden, dass weitere Anträge lediglich wegen der gezeigten Unbotmäßigkeit der  
Stadt Duisburg, d.h. nicht aus sachlichen Gründen - etwa wegen größerer Wichtigkeit an-  
derer Projekte in anderen geförderten Gemeinden - abgelehnt werden würden. Entspre-  
chende Äußerungen hat die Beigeladene bei einer Besprechung am 30. März 2004 im  
Vorfeld des Ratsbeschlusses vom 1. April 2004, mit dem der Rat der Stadt Duisburg das  
Vorhaben zulassen wollte, nach dem hierüber gefertigten Vermerk des Beklagten durch  
ihren zuständigen Abteilungsleiter wiederholt. Von der Richtigkeit dieses Vermerks ist  
auszugehen; die Beigeladene hat dem in der mündlichen Verhandlung beim Vortrag des  
wesentlichen Inhaltes der Akten nicht widersprochen. Die letztere Drohung betraf das  
neue Projekt „Duisburg an den Rhein“ mit einem Fördervolumen von 46 Mio. Euro, d.h.  
einem Betrag, der für jeglichen Planungsträger von erheblicher Bedeutung ist.

Ob hiernach der gefasste Beschluss schon auf sachfremden Erwägungen beruht, mag  
dahinstehen. Denn jedenfalls sind die abwägungsrelevanten Belange nicht entsprechend  
den gesetzlichen Anforderungen in §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2  
BauGB in die Abwägung eingestellt und abgewogen worden.

Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gerecht abzuwägen,  
wird zunächst dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfin-  
det. Es ist ferner dann verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird,  
was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich liegt eine solche  
Verletzung auch dann vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder  
wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise  
vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis  
steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot jedoch genügt,  
wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für  
die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des ande-  
ren Belangs entscheidet,

st. Rspr., z.B. OVG NRW, Urteil vom 7. Dezember 2000 a.a.O. .

Diesen Anforderungen genügt die 1. textliche Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 460  
nicht.

Die Kammer lässt in diesem Zusammenhang offen, ob die Frage einer Entschädigungspflicht in das Abwägungsmaterial einzustellen ist, worauf die Klägerin in ihrem Schreiben vom 8. Juni 2004 in ihren Bedenken und Anregungen hingewiesen hat, während die Stadt Duisburg in der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss die Auffassung vertreten hat, entschädigungsrechtliche Fragen seien nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die Kammer lässt ferner offen, ob der Beschluss etwa wegen eines Irrtums der zunächst beschließenden beiden Ratsmitglieder und sodann des Rates selbst bei seinem Genehmigungsbeschluss fehlerhaft ist. Bedenken hieran sind nicht von der Hand zu weisen, da die Beschlussvorlage ausweist „finanzielle Auswirkungen NEIN“ und im Text ausführt, die Änderung planungsrechtlicher Zulässigkeiten innerhalb von Flächen sei im Grundsatz entschädigungslos hinzunehmen. Unbeschadet der zwischen den Beteiligten diskutierten Schadensersatzfragen, die an das Behördenverhalten im Verfahren der Bearbeitung des Bauantrages anknüpfen, erscheint die Annahme zur Entschädigungslosigkeit bei Änderung planerischer Festsetzungen mit Blick auf §§ 39, 42 BauGB in hohem Maße zweifelhaft.

Die Abwägung ist jedenfalls fehlerhaft, weil durch den Ausschluss großflächigen Einzelhandels im gesamten Planbereich der vorhandene Baumarkt der Firma Bauhaus auf seinen Bestandsschutz reduziert und von Erweiterungen ausgeschlossen wird. Diese Überlegungen waren in die Abwägung einzustellen, schon weil die Klägerin in ihren Bedenken und Anregungen auf den Baumarkt hingewiesen hatte; ferner waren entsprechende Interessen des Baumarktes dem Beklagten aktenkundig, denn bei den vorgelegten Verwaltungsvorgängen zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung ist ein Vorbescheidsantrag der Firma Bauhaus zur baulichen Erweiterung des Baumarktes aus dem Jahre 2001 abgeheftet. Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass die Formulierung in der textlichen Festsetzung „im Sinne des § 11 Abs. 3 Punkt 1-3 BauNVO“ bedeuten solle, dass nur solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, unzulässig seien und dass dies für den Baumarkt mangels Zentrenrelevanz gerade nicht zutrefte. Die Beschlussvorlage verweist insoweit darauf, dass Baumärkte nicht-zentrenrelevante Sortimente führten, so dass für diese entsprechende Ausnahmen möglich seien. Bereits diese Bewertung als Ausnahme führt zu einer Reduzierung der Rechtsstellung des Baumarktbetreibers, über deren Relevanz sich keinerlei Überlegungen in der Beschlussvorlage finden. Der Kammer ist zudem bekannt, dass Baumärkte je nach Entwicklung der Marktsituation die Flächenanteile einzelner Sortimente an der Verkaufsfläche recht häufig

ändern, was dann in jedem Fall zu rechtlichen Problemen im Hinblick auf die in Baumärkten geführten Sortimente aus Anlage 1, Teil B des Einzelhandelserlasses führen kann, die als „in der Regel zentrenrelevant“ bewertet werden. Jede derartige Sortimentsänderung ist eine nach § 63 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Dies hätte bei dem Satzungsbeschluss abgewogen werden müssen, ist aber nicht abgewogen worden; es liegt mithin der Abwägungsfehler eines Abwägungsdefizits vor.

Die getroffene Abwägung ist ferner – selbständig tragend – deshalb fehlerhaft, weil die 1. textliche Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 460 jegliche großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausschließt, während die getroffene Abwägung ausweislich der Beschlussvorlage sich ausschließlich auf die Zentrenrelevanz des Media-Marktes/Elektrofachmarktes bezieht, mithin auf die Sortimentsgruppen Nr. 5 und 6 der Anlage 1, Teil A, zum Einzelhandelserlass. Alle anderen Sortimentsgruppen sind vom Plangeber nicht in den Blick genommen und nicht in die Abwägung einbezogen worden. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung

z.B. OVG NRW, Urteil vom 9. Oktober 2003 – 10a D 76/01.NE -, BRS 66 Nr. 39

allerdings erforderlich; wenn Einzelhandel mit ausgewählten Warensortimenten, wie hier, wegen seiner angeblichen Zentrumschädlichkeit ausgeschlossen werden soll, bedarf es konkreter Angaben dazu, weshalb jegliche Form von Einzelhandel gewachsene Einzelhandelsstrukturen in den Zentren der Gemeinde unabhängig von Art und Umfang des jeweiligen Warenangebotes schädigen würde,

a.a.O. BRS 66 Nr. 39, S. 220; OVG NRW, Urteil vom 3. Juni 2002 – 7a D 92/99.NE -, Leitsatz 3.

Dies bedarf hinsichtlich der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zunächst einer entsprechenden gutachterlichen Ermittlung und sodann einer fundierten Abwägung hinsichtlich jeden einzelnen Sortiments. Dies ist hier völlig unterblieben,

vgl. zu entsprechenden Gutachten OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 a.a.O. .

Die dargelegten Abwägungsfehler sind beachtlich. Die Klägerin hat sie im gerichtlichen Verfahren in ihren Begründungsschriftsätzen, die dem Beklagten zugeleitet worden sind, sinngemäß im Sinne des § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gegenüber der Gemeinde gerügt; die Klägerin hat neben der Beanstandung, die Änderung sei bereits städtebaulich nicht erforderlich, geltend gemacht, die Abwägung sei fehlerhaft, und dabei u.a. auf den Baumarkt verwiesen.

Die dargelegten Abwägungsfehler sind im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbs. BauGB offensichtlich, was sich hinsichtlich der Belange des Baumarktes schon daran zeigt, dass die nicht abgewogenen Erweiterungsabsichten des Baumarktes in den Verwaltungsvorgängen des Planungsamtes abgeheftet sind. Angesichts der Vielzahl von Abwägungsfehlern ist ferner eine Ergebnisrelevanz dieser Fehler im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbs. BauGB nicht zu verneinen.

Zusammenfassend ergibt sich hiernach die Zulässigkeit des streitigen Vorhabens nach den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 460 in der ursprünglichen Fassung. Das Vorhaben ist auch im übrigen planungsrechtlich zulässig; insbesondere die Erschließung ist nach dem im Verlauf des Verfahrens vorgelegten Verkehrsgutachten gesichert. Hiervon geht auch der Beklagte aus, der insoweit mit der Klägerin einen städtebaulichen Vertrag geschlossen hat; die Beigeladene ist dem nicht entgegengetreten.

Das Vorhaben ist ferner nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und nach den Vorschriften des Baunebenrechts zulässig, wie sich aus dem Prüfvermerk des Beklagten vom 6. April 2004 ergibt; die Beigeladene ist auch dem nicht entgegengetreten.

Die Klage ist hiernach begründet.

Zur Vermeidung weiterer Rechtsstreitigkeiten weist die Kammer darauf hin, dass die bisher für die gerichtliche Entscheidung rechtlich unerheblichen, allerdings im Vordergrund der Auseinandersetzung der Beteiligten stehenden Einwände der Beigeladenen gegen die Zulassung des Vorhabens nicht begründet sind. Die Beigeladene meint, dass die Zulassung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB nicht vereinbar sei; sie verneint ferner die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorschriften des Einzelhandelserlasses und versagt ihre hierin vorgesehene Zustimmung. Beides greift nicht durch.

Die Beigeladene verweist in ihrer Weisungsverfügung vom 13. April 2004 im Zusammenhang mit § 1 Abs. 4 BauGB auf § 24 Abs. 3 des Landesentwicklungsprogrammgesetzes (LEPro) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1989, GV NRW S. 485. Hiernach sollen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur ausgewiesen werden, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und

wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Die Beigeladene verneint insoweit in ihrer Weisungsverfügung ausschließlich die räumliche und funktionale Zuordnung; nach der Erklärung ihrer Vertreter in der mündlichen Verhandlung stellt sie ausschließlich darauf ab, dass der Standort räumlich nicht integriert sei.

#### § 24 Abs. 3 LEPro stellt nach der Rechtsprechung des OVG NRW

Urteil vom 7. Dezember 2000 a.a.O., Abdruck S. 43-44

ein Ziel der Raumordnung dar. Allerdings ist der von der Beigeladenen gesehene Verstoß gegen § 24 Abs. 3 LEPro durch das streitige Vorhaben nicht gegeben. Ein solcher Verstoß ergibt sich nicht schon daraus, dass der Regionalrat am 1. April 2004 durch Beschluss festgestellt hat, die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Duisburg für das Gebiet des Vorhabens - mit der das Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht werden sollte - sei nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Dieser Beschluss stellt lediglich eine interne Mitwirkungshandlung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 LPlIG dar und hat keine konstitutive Wirkung. Auch in der Sache ist ein Verstoß gegen § 24 Abs. 3 LEPro nicht gegeben. Die vom Gesetz vorgesehene „Zuordnung“ zu einem Siedlungsschwerpunkt - i.S.d. § 6 LEPro - bedeutet nach ihrem Wortlaut nicht, dass das jeweilige Vorhaben innerhalb des Siedlungsschwerpunktes angesiedelt werden muss; wäre dies gewollt gewesen, so hätte es der Gesetzgeber unschwer so formulieren können. Die von der Beigeladenen vermisste räumliche Zuordnung zu einem Siedlungsschwerpunkt ist tatsächlich gegeben. Dies gilt sowohl für den rechtlich im Gebietsentwicklungsplan vorgesehenen Siedlungsschwerpunkt, der sich am Sittardsberg befindet - im Bereich der Kreuzung Düsseldorfer Landstraße/Sittardsberger Allee/Altenbrucher Damm - als auch für die tatsächlich vorhandenen Siedlungsschwerpunkte, die sich unabhängig von den in der Örtlichkeit nicht zu realisierenden Vorgaben des Gebietsentwicklungsplans zum einen in Duisburg-Buchholz im Bereich Münchener Straße/Düsseldorfer Landstraße, zum anderen in Duisburg-Huckingen im Bereich Düsseldorfer Landstraße/Mündelheimer Straße und zum dritten in Duisburg-Großenbaum im Bereich südlich des Gewerbeparkes Keniastraße und südlich des Altenbrucher Dammes sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn in Duisburg-Großenbaum zwischen Autobahn und Großenbaumer Allee entwickelt haben. Die jeweiligen Örtlichkeiten sind den Mitgliedern der Kammer aus eigener langjähriger privater Kenntnis gut geläufig, worauf in der mündlichen Verhandlung hingewiesen worden ist. Die Entfernung des vorgesehenen Standortes beträgt zu allen - sowohl dem im Gebietsentwicklungsplan vorgesehenen als auch zu den tatsächlich vorhandenen - Sied-

lungsschwerpunkten höchstens 1,5 km, was eine Bagatellentfernung ist. Soweit die Beigeladene die räumliche Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt verneint, da der Media-Markt vom Siedlungsschwerpunkt aus fußläufig kaum erreichbar sei, ist dies abwegig. Der überwiegende Teil des Sortiments eines Media-Marktes – Fernseher, HiFi-Geräte, Computer, Waschmaschinen, Kühlschränke, kleinere Haushaltsgeräte etc. – wird von allen Kunden mit dem Auto transportiert; für einen Transport zu Fuß eignet sich nur ein Teil des Sortiments wie z.B. CDs, DVDs, Kameras, Computer- und Fotozubehör. Im übrigen erscheinen die Erwägungen der Beigeladenen, die schwerpunktmäßig auf die fehlende fußläufige Erreichbarkeit abstellt, von Vorstellungen geprägt, die eher zur Anwendung des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gehören, wenn es um die Zulassung von „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ geht. Um einen derartigen Laden handelt es sich bei einem Media-Markt, der nach den vorgelegten Gutachten jeweils einen Einzugsbereich von mehreren 100.000 Einwohnern hat, ersichtlich nicht. Außerdem ist der vorgesehene Standort unschwer mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen; an der Einmündung der Keniastraße in den Altenbrucher Damm befindet sich eine Bushaltestelle, wie der Kammer bekannt ist. Soweit die Beigeladene die nach ihrer Auffassung fehlende räumliche Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt in ihrer Weisungsverfügung vom 13. April 2004 mit Ziff. 3.1.2 des Einzelhandelserlasses konkretisiert, ergibt sich auch hieraus nichts Gegenteiliges. Nach Ziff. 3.1.2.2, 3. Absatz, des Einzelhandelserlasses ist Kriterium für eine örtlich richtige Zuordnung die Sicherung einer siedlungsräumlichen Konzentration mit ausdrücklicher Betonung von „optimaler Ausnutzung von Infrastruktur/ Erreichbarkeit/sparsamer Flächenverbrauch“ und einer möglichst ausgewogenen und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung. In Anwendung dieser Kriterien ist der vorgesehene Standort für den Media-Markt optimal; er kann über die nur wenige 100 m entfernte Autobahnanschlussstelle Duisburg-Großenbaum der Autobahn A 59 aus Richtung Duisburg-Nord und aus Richtung Duisburg-Süd und über die Verbindung der A 59 mit der A 524/B 288 ebenso aus Mülheim, Ratingen, Düsseldorf-Nord und Krefeld jeweils innerhalb weniger Minuten erreicht werden, und dies ohne jegliche Belastung von Wohngebieten; die Infrastruktur ist vorhanden, der Flächenverbrauch gering. Hiernach ist die von § 24 Abs. 3 LEPro als Ziel der Raumordnung gewünschte funktionale und räumliche Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten in tatsächlicher Hinsicht gegeben.

Die Vorschriften des Einzelhandelserlasses vom 7. Mai 1996 (MBL NRW S. 922) rechtfertigen gleichfalls nicht die Ablehnung der Zulassung des Vorhabens.

Die Kammer lässt in diesem Zusammenhang zunächst offen, ob die Vorschriften des Einzelhandelserlasses überhaupt in ihrer Gesamtheit bzw. in einzelnen Vorschriften wirksam sind. Bedenken bestehen insoweit jedenfalls mit Blick auf einige der Verfahrensregelungen. Nach Nr. 5.6 des Einzelhandelserlasses sind verschiedene Anträge betreffend großflächige Handelsbetriebe der Bezirksregierung vorzulegen; nach Nr. 5.6 Abs. 2 Satz 2 darf vor Eingang einer positiven Entscheidung der Bezirksregierung ein Vorhaben nicht zugelassen werden. Dies ist mit § 75 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW nicht zu vereinbaren, wonach die Zulassung eines Vorhabens lediglich dann abgelehnt werden kann, wenn dieses mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften, d.h. mit Regelungen in Gesetzen, Rechtsverordnungen oder Satzungen nicht vereinbar ist. Ein nur ministerieller Erlass reicht insoweit nicht aus. Dementsprechend sind auch sonstige behördliche Mitwirkungs-, insbesondere Zustimmungserfordernisse in Rechtsvorschriften geregelt, vgl. z.B. § 36 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 2 a DVO-BauGB NRW, § 9 Abs. 2 FStrG, § 25 StrWG NRW. Die Mitteilungspflicht aus § 42 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 LPIG dürfte insoweit als Rechtsgrundlage für ein im Erlass geregeltes Zustimmungserfordernis nicht ausreichen.

Die Vorschriften des Einzelhandelserlasses sind jedenfalls nicht verletzt.

Das Sortiment eines Media-Marktes ist zunächst nach der Definition des Einzelhandelserlasses, wodurch sich zentrenrelevante Sortimente auszeichnen, weit überwiegend nicht zentrenrelevant. Nach Nr. 2.2.5, 2. Absatz des Einzelhandelserlasses zeichnen sich zentrenrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie z.B. (1) viele Innenstadtbesucher anziehen, (2) einen geringen Flächenanspruch haben, (3) häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und (4) überwiegend ohne PKW transportiert werden können. Die Voraussetzungen (2) bis (4) sind bei den in einem Media-Markt verkauften Geräten aus dem Haushalts-, Hifi- und Computerbereich nicht gegeben; sie nehmen in den dem Gericht bekannten Media-Märkten jeweils große Flächen in Anspruch, werden regelmäßig nicht beiläufig anlässlich anderer Einkäufe in anderen Läden erworben, und sie werden praktisch ausschließlich mit dem PKW transportiert. Allerdings enthält Anlage 1, Teil A des Einzelhandelserlasses eine Fiktion, indem bestimmt wird, dass u.a. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren sowie Foto/Optik als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten. Dies bedeutet indes keine verbindliche Festlegung der Zentrenrelevanz dieser Sortimentsgruppen,

Das OVG NRW führt in der genannten Entscheidung vom 3. Juni 2002 (Abdruck S. 19 f.) aus, dass die Einstellung einer Sortimentsgruppe in die Anlage 1 nur als Vermutung zu verstehen sei, die einer Verifizierung der Zentrenrelevanz in der jeweiligen örtlichen Situation bedürfe. Nach dem Urteil vom 22. April 2004 knüpft die Anlage 1 zum Einzelhandels-erlass daran an, dass sich Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien ergeben. Im hier zu entscheidenden Fall sprechen gegen die Zentrenrelevanz und insbesondere gegen befürchtete Beeinträchtigungen entsprechender Betriebe in den Zentren die von der Klägerin im Verwaltungsverfahren vorgelegten Gutachten des Prisma-Institutes und des Institutes für Stadt-, Standort- und Handelsforschung und -Beratung Dr. Danneberg GmbH, die im einzelnen ermittelt haben, dass in Duisburg-Süd und Duisburg-Mitte eine erhebliche Unterversorgung an Handelsbetrieben in dem betroffenen Sortiment besteht, was zu einem jährlichen Kaufkraftabfluss in einer Größenordnung von gut 60 Mio. DM, mithin über 30 Mio. Euro, aus Duisburg führt. Die in den Gutachten ermittelten anderen in Duisburg ansässigen Betriebe sind der Kammer aus privater Kenntnis bekannt; Änderungen sind seither nur insoweit eingetreten, als einzelne genannte Betriebe auch nicht mehr existieren. Die Beigeladene, die ihre Ablehnung, wie ausgeführt, wesentlich nur auf die nach ihrer Meinung fehlende räumliche Zuordnung stützt, hat diese ihr bekannten Gutachten auch sachlich nicht in Zweifel gezogen. Eine durch die Regelungen des Einzelhandelserlasses abzuwehrende Zentrenbeeinträchtigung scheidet daher aus.

Nach der weiteren Rechtsprechung des OVG NRW

Beschluss vom 23. Juli 2004 – 10a B 1009/04.NE -, Abdruck S. 9

liegt den Regelungen des Einzelhandelserlasses die Annahme zugrunde, dass das An-bieten der darin als zentrenrelevant bezeichneten Warensortimente regelmäßig nur dann negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur einer Gemeinde erwarten lässt, wenn es überdimensioniert an nicht integrierten Standorten erfolgt; nach dem

Urteil des OVG NRW vom 9. Oktober 2003, BRS 66 Nr. 39, S. 220

bedarf es konkreter Angaben dazu, weshalb jegliche Form von Einzelhandel der besagten Art, würde er im betroffenen Baugebiet angesiedelt, die gewachsenen Einzelhandels-strukturen in den Zentren der Gemeinde unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebots schädigen würde. Das streitige Vorhaben ist nicht überdimen-sioniert und schädigt keine gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in den Zentren der Stadt Duisburg, weil es diese, wie in den Gutachten ermittelt und oben ausgeführt, in den

betroffenen Sortimenten in nennenswertem Umfang gar nicht gibt. Es ist ferner im Sinne des Einzelhandelserlasses auch an einem integrierten Standort vorgesehen. Nr. 1.1 des Einzelhandelserlasses sieht insoweit vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe wegen ihrer erheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden sollen, wenn sie an einem städtebaulich integrierten Standort und in integrierten städtebaulichen Strukturen entstehen. Der vorhandene Gewerbepark Keniastraße stellt eine derartige städtebauliche Struktur dar, in die sich der Media-Markt bestens einfügt. Der Standort ist auch städtebaulich integriert; dies wird in Nr. 2.3.2 des Einzelhandelserlasses dahingehend definiert, dass der Betrieb „in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage“ errichtet werden soll. Dass dies hinsichtlich des vorgesehenen Standortes im Gewerbepark Keniastraße wegen der Verkehrsanbindung erfüllt ist, ist vorstehend bereits ausgeführt. Die in dieser Passage des Einzelhandelserlasses vorgesehene ausnahmsweise Zulassung, weil von § 11 Abs. 3 BauNVO zu verhindernde negativen Folgen nicht gegeben sind, steht unter der weiteren Voraussetzung, dass ein etwa vorhandenes Zentrenkonzept oder die angestrebte Zentrenstruktur dadurch nicht gestört wird; auch dies ist bei dem streitigen Vorhaben erfüllt, wie bereits dargelegt ist, da es weder ein Zentrenkonzept noch eine beeinträchtigungsfähige Zentrenstruktur im betroffenen Sortimentsbereich gibt. Dies bedeutet zugleich, dass das Vorhaben auch mit den Regelungen des Gebietsentwicklungsplanes, die die Beigeladene zur Begründung ihrer Weisungsverfügung vom 13. April 2004 herangezogen hat, vereinbar ist. Die Beigeladene verweist insoweit darauf, großflächige Einzelhandelsbetriebe dürften nach dem Gebietsentwicklungsplan nur in sog. Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden, während die betroffene Fläche im Gebietsentwicklungsplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt sei; mögliche Ausnahmen bezögen sich nur auf städtebaulich integrierte Brachflächen; die hier betroffene Fläche sei zwar eine Brachfläche, aber nicht städtebaulich integriert. Dass letzteres nicht zutrifft, der Standort vielmehr bestens städtebaulich integriert ist, ist vorstehend bereits ausgeführt.

Die im Verfahren zwischen den Beteiligten eingehend erörterten vier Ersatzstandorte, an deren die Beigeladene den Media-Markt für zulässig hält, kommen hingegen nicht in Betracht.

Dies gilt zunächst für den Standort des Eckgrundstücks Düsseldorfer Landstraße/ Altenbrucher Damm, auf dem sich derzeit ein Klee-Gartenmarkt befindet. Dieses Grundstück

liegt zwar in dem im Gebietsentwicklungsplan vorgesehenen Siedlungsschwerpunkt, scheidet aber schon tatsächlich aus, da es durch den Gartenmarkt belegt ist und ferner nach den Erläuterungen der Gesellschafter der Klägerin in der mündlichen Verhandlung auch für die Bedürfnisse eines Media-Marktes zu klein wäre. Bei diesem Grundstück wäre ferner mit Blick auf unmittelbar angrenzende Wohnbebauung mit erheblichen Nachbarbeschwerden zu rechnen. Außerdem ist der Kammer bekannt, dass bereits die Zufahrt zum Klee-Gartenmarkt, die innerhalb des Kreuzungsbereichs der großen Kreuzung Düsseldorfer Landstraße/Sittardsberger Allee/Altenbrucher Damm liegt, mitunter zu schwierigen Verkehrsverhältnissen führt; bei Anlage eines Media-Marktes wäre mit einer Steigerung dieser Probleme zu rechnen.

Der Standort Altenbrucher Damm/Swakopmunder Straße kommt gleichfalls nicht in Betracht. Das Wiesengrundstück im Eckbereich zwischen diesen Straßen ist zwar als MK-Gebiet festgesetzt. Es grenzt allerdings unmittelbar an ein reines Wohngebiet aus gehobenen Einfamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Seite der Swakopmunder Straße an. Derzeit hat das Wiesengrundstück eine Pufferfunktion zwischen den zur Sittardsberger Allee ausgerichteten Kerngebietsnutzungen – vorhanden sind ein Hotel mit Gaststätte, ein Hochhaus mit Läden, Arztpraxen und Wohnungen, das städtische Bezirksamt Süd und das Gesundheitsamt, anschließend eine Kirche – und dieser Wohnbebauung. Auf der gegenüberliegenden Seite des Altenbrucher Damms befindet sich zudem ein großes Altenheim. Bei Zulassung des Media-Marktes auf diesem Grundstück wäre wegen der erheblichen Beeinträchtigungen durch umfangreichen Liefer- und Kundenverkehr mit entsprechenden Lärm- und Abgasemissionen bei dem nur schmalen Ausbauzustand der Swakopmunder Straße mit erheblichen – begründeten – Nachbarwidersprüchen zu rechnen. Die Vertreter der Klägerin haben insoweit in der mündlichen Verhandlung gut nachvollziehbar ausgeführt, der Media-Markt wolle diesen Standort nicht, weil er nicht ständig negativ in der Presse erwähnt werden wolle. Hinzu treten objektive erhebliche Probleme hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung dieses Grundstücks ebenfalls innerhalb des Kreuzungsbereichs. Der Kammer ist insoweit die Örtlichkeit auch aus dem Nachbarstreit 25 L 961/03 bekannt, bei welchem Nachbarn sich gegen die Errichtung einiger Einfamilienhäuser an der ebenfalls vom Altenbrucher Damm gegenüber der Einmündung der Swakopmunder Straße abzweigenden Straße Am Spick gewandt haben und sich u.a. auf Verkehrsprobleme im Straßeneinmündungsbereich berufen haben; der Berichterstatter hat in diesem Verfahren im Ortstermin die Breite des Altenbrucher Damms ausgemessen.

Der Standort Albert-Hahn-Straße kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil auf diesem Grundstück großflächiger Einzelhandel durch einen anderen Bebauungsplan ausgeschlossen ist; die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf diesem Grundstück war bereits Gegenstand des Verfahrens 25 K 5785/01, in welchem die Kammer mit Urteil vom 11. Juli 2003 einem Fortsetzungsfeststellungsantrag stattgegeben hat.

Der vierte Alternativstandort an der Buscher Straße neben dem Real-Markt schließlich ist völlig indiskutabel. Es handelt sich hierbei um den Beginn einer größeren Außenbereichsfläche; gegenüber befindet sich auf der anderen Seite der Buscher Straße eine große Freizeiteinrichtung in Gestalt eines von einem Verein betriebenen Freibades. Die Inanspruchnahme der Außenbereichsfläche würde fundamentalen Planungsleitsätzen betreffend Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, § 1 Abs. 5 BauGB, Berücksichtigung des Umweltschutzes, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sparsamen Umgang mit Grund und Boden, § 1 a Abs. 2 BauGB, widersprechen. Hinzu kommen erhebliche Probleme hinsichtlich der ausreichenden Erschließung. Die Zufahrt zum Real-Markt führt über die schmale Buscher Straße über lange Strecken durch ein Wohngebiet. Der Kammer ist aus eigener Erfahrung bekannt, dass bereits der samstägliche Zufahrtverkehr zum Real-Markt dort zu schwierigsten Verkehrssituationen und zur Benutzung von „Schleichwegen“ durch das Wohngebiet, die durch Zeichen 250 StVO für Fahrzeuge aller Art außer für Anlieger gesperrt sind, führt. Die Straße dürfte einen weiteren erheblichen Verkehr zu einem Media-Markt nicht mehr aufnehmen können.

Diese Bedenken waren der Beigeladenen bekannt; die Klägerin hat der Beigeladenen die von ihr gefertigten Prüfungen zu allen Alternativstandorten mit Planunterlagen und Fotodokumentationen mit Schreiben vom 24. November 2003 überreicht. Die Beigeladene ist hierauf in ihrer Weisungsverfügung vom 13. April 2004 und auch im übrigen in keiner Weise eingegangen.

Wenn auch über den Hilfsantrag nicht mehr zu entscheiden war, merkt die Kammer gleichfalls vorsorglich an, dass auch dieser begründet gewesen wäre. Das Vorhaben war mit Eingang des zuvor angeforderten Verkehrsgutachtens insgesamt planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässig. Die bei Eingang dieses Gutachtens geltende zweite Verlängerung der Veränderungssperre war unwirksam. Dies ergibt sich schon daraus, dass sie keine Planung sicherte; zum Zeitpunkt ihres Erlasses verfolgte die Stadt Duisburg das Flächennutzungsplanänderungsverfahren mit dem Ziel, das streitige Vorhaben zuzulassen. Die Unwirksamkeit folgt ferner daraus, dass die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2

BauGB für eine zweite Verlängerung nicht vorlagen; wie auch der spätere Geschehensablauf zeigt, hätte das Planverfahren zur Einführung lediglich der 1. textlichen Ergänzung auch ohne Dringlichkeitsbeschlüsse in deutlich weniger als einem Jahr abgeschlossen werden können.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 2 ZPO. Der Beklagte wollte das Vorhaben während der gesamten Verfahrensdauer zulassen; das gerichtliche Verfahren ist ausschließlich durch das Verhalten der Beigeladenen verursacht worden. Deshalb macht das Gericht von der Ermächtigung in § 100 Abs. 2 ZPO Gebrauch, die Verfahrenskosten auch ausschließlich der Beigeladenen aufzuerlegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

#### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen dieses Urteil kann innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf oder Postfach 20 08 60, 40105 Düsseldorf) die Zulassung der Berufung beantragt werden. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist.

Die Berufung ist nur zuzulassen,

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

Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (Aegidiikirchplatz 5, 48143 Münster oder Postfach 6309, 48033 Münster) einzureichen.

Über den Antrag entscheidet das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen.

Bei der Antragstellung und Zulassungsbegründung muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen (§ 67 Abs. 1 Sätze 1 bis 3 VwGO). Auf die besonderen Regelungen in § 67 Abs. 1 Sätze 4 bis 7 VwGO wird hingewiesen.

Die Antragschrift und die Zulassungsbegründungsschrift sollen möglichst dreifach eingereicht werden.

Feldmann

Zeiß

Wosterwalbesloh

**B e s c h l u s s :**

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 500.000,- Euro festgesetzt.

**G r ü n d e :**

Die Festsetzung beruht auf § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG a.F.; nach der Streitwertrechtsprechung des OVG NRW sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Streitwert 150,- Euro je qm Verkaufsfläche anzusetzen. Den sich bei 3.276,79 qm ergebenden Betrag von 491.518,50 Euro hat die Kammer angemessen gerundet.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen den Streitwertbeschluss kann schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle bei dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Bastionstraße 39, 40213 Düsseldorf oder Postfach 20 08 60, 40105 Düsseldorf) Beschwerde eingelegt werden, über die das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster entscheidet, falls ihr nicht abgeholfen wird.

Die Mitwirkung eines Bevollmächtigten, besonders eines Rechtsanwalts oder eines Rechtslehrers an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt, ist im Beschwerdeverfahren nicht erforderlich.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten eingelegt wird, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat; 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 nicht gegeben, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,- Euro nicht übersteigt.

Die Beschwerdeschrift soll möglichst dreifach eingereicht werden.

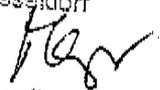
War der Beschwerdeführer ohne sein Verschulden verhindert, die Frist einzuhalten, ist ihm auf Antrag von dem Gericht, das über die Beschwerde zu entscheiden hat, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren, wenn er die Beschwerde binnen zwei Wochen nach der Beseitigung des Hindernisses einlegt und die Tatsachen, welche die Wiedereinsetzung begründen, glaubhaft macht. Nach Ablauf eines Jahres, von dem Ende der versäumten Frist an gerechnet, kann die Wiedereinsetzung nicht mehr beantragt werden.

Feldmann

Zeiß

Westerwalbesloh

Ausgefertigt:  
Geschäftsstelle des Verwaltungsgerichts  
Düsseldorf

  
Verwaltungsgerichtsangestellte  
als Urkundsbeamtin