

Mitteilungsvorlage

Rechtsgrundlage für die erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Discounters auf dem Gelände des ehemaligen Mannesmannparks -Anfrage von Herrn BV Wetzel in der Sitzung der Bezirksvertretung 2 -Süd am 26.02.2014; Vorlage 14/4113

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1 Bezirksvertretung 2 - Süd	22.10.2014	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

3.62 L Leitung Bauen, Vermessung, Kataster, Controlling, Untere Denkmalbehörde

Beteiligte Stellen

0.10 Verwaltungssteuerung
0.11 Personal und Organisation
0.12 Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

entfällt

Produkt(e)

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Für das Grundstück Burger Straße 85 wurde am 23.07.2012 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 799 m² Verkaufsfläche eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt stellte die Stadt Remscheid ein neues kommunales Einzelhandelskonzept auf, das die Entwicklung des Einzelhandels in der Gesamtstadt steuern sollte. Als die o.g. Bauvoranfrage einging, lag das Einzelhandelskonzept im Entwurf vor. Danach sollte u.a. der nahversorgungsrelevante Einzelhandel vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Das betroffene Grundstück war nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet, auch tatsächlich war hier kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden. Deshalb war das beantragte Vorhaben geeignet, die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts zu gefährden.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück Burger Straße 85 im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 30 vom 23.07.1956. Dieser setzt hier im Wesentlichen ein Industriegebiet gem. § 7 I Nr. 3e Baupolzeiverordnung vom 01.04.1939 fest, sowie eine 50m breite private Grünfläche zur Burger Straße hin. Das Industriegebiet war ursprünglich als Erweiterungsfläche für das angrenzende Röhrenwerk vorgesehen. Da in der unmittelbaren Umgebung des festgesetzten Industriegebiets Wohngebäude vorhanden sind und sich die Fläche inzwischen nicht mehr im Eigentum des angrenzenden Betriebs befand, bestanden Zweifel, ob der DP 30 als rechtssichere Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung der Bauvoranfrage herangezogen werden konnte. Da die Stadt Remscheid aus diesen Gründen davon ausging, dass im Falle einer Versagung der Bauvoranfrage der DP 30 als Rechtsgrundlage beklagt wird und die Klage voraussichtlich auch erfolgreich geführt worden wäre, hätte dies dazu geführt, dass das Vorhaben auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist.

Zur Sicherung der planerischen Zielsetzungen hat der Haupt- und Finanzausschuss deshalb am 13.08.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 655 gefasst. Dieser hatte die Sicherung der vorhandenen Grünfläche, die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts und die Diskussion der städtebaulichen Zielrichtung zum Ziel. Auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wurde die o.g. Bauvoranfrage am 16.10.2012 nach vorherigem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Darüber hinaus wurde am 28.11.2012 eine weitere Bauvoranfrage für einen Lebensmittelmarkt mit 799 m² Verkaufsfläche eingereicht, an einem Standort unmittelbar neben dem zuerst beantragten Vorhaben. Zu diesem Antrag hat der Haupt- und Finanzausschuss am 24.01.2013 ebenfalls eine Zurückstellung nach § 15 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP 655 hat in der Zeit vom 03.12.2012 - 21.12.2012 stattgefunden.

Zwischenzeitlich hatte der Antragsteller Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf gegen die Zurückstellung der ersten Bauvoranfrage eingereicht. Mit Beschluss vom 08.01.2013 hat das VG die Eilanträge gegen die Zurückstellung abgelehnt, da die Klage voraussichtlich nicht begründet ist. Hiergegen hat der Antragsteller beim OVG Münster Beschwerde eingelegt. Am 22.02. bzw. 26.02.2013 hat das OVG den Beschwerden wegen fehlerhafter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses stattgegeben. Entgegen der bisherigen Rechtsprechung hat das OVG für die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die BekanntmachungsVO zugrunde gelegt.

Durch den Beschluss des OVG Münster (10 B 41 / 13; Anlage 7) wurde –unter Änderung des erst-instanzlichen Beschlusses des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf vom 07.01.2013- die aufschiebende Wirkung der seitens der Klägerin beim Verwaltungsgericht Düsseldorf erhobenen Anfechtungsklage (11 K 7356 / 12) gegen den Zurückstellungsbescheid vom 16.10.2012 wiederhergestellt.

Seitens der Bauaufsicht der Stadt Remscheid wurde zu diesem Zeitpunkt geprüft, ob in Anlehnung an die vertretene Meinung in der Rechtsprechung und Literatur einer gerichtlichen Auseinandersetzung nach § 80 Abs. 5 VwGO, wenn das Gericht -wie in dem o.a. Beschluss- keine andere Anordnung getroffen hat, Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Bescheides (hier Rückstellungsbescheid vom 16.10.2012) zukommt.

Parallel zum o.a. Gerichtsverfahren wurden mit einer Rechtsanwaltskanzlei unterschiedliche Vorgehensweisen im Umgang mit den bereits eingereichten Bauvoranfragen, deren regelmäßige Bearbeitungszeit am 28.02.2013 abzulaufen drohte, auf ihre möglichen rechtlichen Folgen hin erörtert.

In diesem Zusammenhang wurde seitens der Kanzlei darauf hingewiesen, dass es bereits Gerichtsentscheidungen gibt, nach denen die regelmäßige Bearbeitungszeit durchaus kürzer als 3 Monate sein kann (OLG Koblenz, Urt. V. 07.02.2007 – 1 U 248/06).

Die erfolgreiche Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen gegen die Stadt Remscheid wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht ausgeschlossen.

Die Stadt Remscheid entschloss sich nach internen Gesprächen, unter der Hinzuziehung rechtsanwaltlicher Beratung zur Klärung der Rechtslage, vor den o.a. Hintergründen und kurz vor Ablauf der regelmäßigen Bearbeitungszeit, insbesondere vor dem nicht unerheblichen Risiko, dass der Antragsteller einen Schadensersatzanspruch erfolgreich geltend machen könnte, die vorliegenden Bauvoranfragen nunmehr positiv zu bescheiden.

Auf Grundlage der positiv beschiedenen planungsrechtlichen Bauvoranfragen wurde mit Datum 15.07.2013 (Eingang 23.07.2013) ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 799 m² und Stellplätzen (Burger Str. 85, 42859 Remscheid) gestellt. Dieser wurde entsprechend dem vorliegenden positiven Bauvorbescheid am 04.12.2013 ebenfalls mit entsprechenden Auflagen genehmigt.

In Vertretung

Dr. Henkelmann
Beigeordneter

Kenntnis genommen

Mast-Weisz
Oberbürgermeister