Stuttgart, 17. November 2011

Bitte stets angeben: 01331020 030 48654 rh

Neumünster Stadt / Einkaufszentrum Innenstadt

Sekretariat: Frau Wittmann 0711 / 2382-428

Frau Heitele 0711 / 2382-431

AKTENNOTIZ NR. 9

Betrifft: Neumünster Einkaufszentrum Innenstadt

**Hier: Stellungnahme zum Schreiben der Rechtsanwälte Weissleder Ewer vom
15.11.2011 zur Drucksache 0861/2008/DS**

Verteiler:

1. Stadt Neumünster, Herrn Oberbürgermeister Dr. Taurus
2. Stadt Neumünster, Herrn Jans
3. Akten

Die Stellungnahme folgt der Gliederung im Schreiben der Rechtsanwälte Weissleder Ewer vom 15.11.2011.

Zu I:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf ein konkretes Vorhaben ausgerichtet, das hinsichtlich seiner Konkretisierung schon im Bebauungsplanverfahren einer Bauvoranfrage oder einem Bauantrag nahekommen kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein konkretes Vorhaben nach Art, Maß, überbaubarer Grundstücksfläche fest; der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden. Der (normale) qualifizierte Bebauungsplan stellt demgegenüber eine Angebotsplanung dar; bei dieser kann der Grundstückseigentümer die im Bebauungsplan definierte „Hülle“ für ein von ihm zu bestimmendes Vorhaben ausnutzen.

Aus dieser Unterscheidung zwischen vorhabenbezogenem und angebotsbezogenem Bebauungsplan ergibt sich, dass der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB ein hinreichend konkretisiertes Bauvorhaben voraussetzt. Diese Konkretisierung setzt zumindest voraus, dass die konkrete Lage des beabsichtigten Vorhabens auf dem Baugrundstück, dessen Größe, in unserem Fall die beabsichtigte Verkaufsfläche (insgesamt und auf Sortimente bezogen), die Erschließung (auch des ruhenden Verkehrs) dargestellt wird.

Ohne diese Konkretisierung kann die Stadt keine Entscheidung über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens treffen. Dies ergibt sich übrigens auch aus § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Diese Vorschrift verdeutlicht, dass die Stadt auf der Basis des Antrages des Vorhabenträgers

... diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1

informiert. Diese Information ist nur möglich, wenn der Stadt klar ist, welches Vorhaben beabsichtigt ist.

Aus den gesamten Ausführungen unter I bis IV des Schreibens Weissleder Ewer vom 15.11.2011 wird deutlich, dass eine solche Konkretisierung bisher nicht vorliegt oder deren Notwendigkeit nicht erkannt wurde.

Zu II:

Hier gilt das zu I Ausgeführte: Es handelt sich um eine Vorhabenplanung. Dazu muss der Vorhabenträger das beabsichtigte (hier: zusätzliche) Vorhaben konkret beschreiben und dabei, besonders bei der Ansiedlung von Einzelhandelsflächen, auch die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) auf den eigenen Grundstücken nachweisen.

Zu III:

Unter Verweis auf I ist festzuhalten, dass das Schreiben die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erkennt, insbesondere die Voraussetzungen für einen Antrag nach § 12 Abs. 2 Satz 1 übersieht oder übersehen will. Es ist ein hinreichend konkretisiertes Vorhaben (vgl. I), nicht ein Planungsziel gefragt.

Zu IV:

Aus der Drucksache Nr. 0861/2008/DS ergibt sich, welche Einzelhandelsfläche auf den Grundstücken Nortex vorhanden ist (Verkaufsflächen) und welche Einzelhandelsfläche (zusätzlich) planungsrechtlich zulässig, aber noch nicht in Anspruch genommen ist.

Es bleibt Nortex jetzt schon unbenommen, ein „Shop-in-Shop-System“ einzurichten. Dies ist auf der vorhandenen Verkaufsfläche, in dem von der Stadt bereits definierten Rahmen, ohne Baugenehmigung möglich und zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche von Nortex ist ohne Weiteres geeignet, in Teilflächen von 50 m² bis 300 m², ggf. auch größer, für einzelne Marken aufgeteilt zu werden.

Die Warenpräsentation und deren Verkaufsorganisation ist Sache von Nortex und hängt bei den vorhandenen und zulässigen Verkaufsflächen nicht von einer (eine Erweiterung ermöglichende zusätzlichen vorhabenbezogenen) Bauleitplanung ab.

Es ist unrichtig, wenn das Schreiben Weissleder Ewer vom 15.11.2011 den Eindruck zu erwecken versucht, das von Nortex für erforderlich gehaltene Shop-in-Shop-System sei ausschließlich bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche rechtlich oder tatsächlich möglich. Nortex ist, wie vorstehend ausgeführt, weder rechtlich noch tatsächlich gehindert, dies unter Verwendung der vorhandenen und bauplanungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen jetzt schon zu tun.

Zu V:

Vorab darf vermerkt werden, dass die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.01.2009 vom Unterzeichnenden für die Stadt Konstanz erstritten wurde! Für die Situation in Neumünster ergibt sich aus dieser Entscheidung nichts, was im bisherigen Verfahren (und jenem der Ansiedlung des FOC) nicht schon ausführlich und eingehend bedacht und behandelt worden wäre.

Das Einzelhandelskonzept hat die tatsächlich vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Flächen von Nortex berücksichtigt und hierauf die Weiterentwicklung der Einzelhandelssituation in Neumünster aufgebaut. Demgegenüber ist keine neue Situation erkennbar, die zu einer Änderung führen muss oder kann.

Es geht nicht um die Zulässigkeit der Änderung des Einzelhandelskonzeptes, sondern um das Wissen, dass die beabsichtigte Stärkung und Sicherung der Innenstadt es erfordert, an diesem Konzept festzuhalten. Das Einzelhandelskonzept macht zweifelsfrei klar, dass eine flächenmäßige Weiterentwicklung von Nortex zulasten der städtebaulichen Sicherung und Stärkung der Innenstadt geht.

Gelänge es der Stadt, die Erweiterung von Nortex und die Ansiedlung des Einkaufszentrums planungsrechtlich umzusetzen, so bestünde die aktuelle Gefahr, dass die Auswirkungen auf Nachbarstädte und- Gemeinden so erheblich sind, dass diese in ihren gemeindenachbarlichen Rechten im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB verletzt sind und mit Erfolg eine Normenkontrolle gegen beide Bebauungspläne erheben könnten. Es war (u.a.) die sehr sorgfältige Begutachtung der Auswirkungen auf die Nachbarstädte, die zum Misserfolg der Normenkontrolle der Stadt Rendsburg gegen das FOC geführt hat.

Zu VI:

Die raumordnungsrechtlichen Fragen, die sich neben (also zusätzlich zu) den unter V behandelten stellen, sind zu klären. Auch sie haben im Übrigen auf einem konkreten Antrag (vgl. I) aufzubauen. Nach heutigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass eine Erweiterung von Nortex gegen raumordnerische Ziele verstoßen könnte. Dies gilt umso mehr, wenn das innerstädtische Einkaufszentrum mit in die Betrachtung einbezogen wird. Dies ist erforderlich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden: Es liegen für eine positive Entscheidung über den Antrag von Nortex schon die formellen Voraussetzungen eines hinreichend konkretisierten Vorhabens im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht vor. Selbst wenn Nortex den Antrag entsprechend § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausreichend konkretisieren würde, hätte der Antrag aller Voraussicht nach aus den vorstehend Ziff. V und VI und auch in der Ratsdrucksache Nr. 0861/2008/DS genannten Gründen keine Aussicht auf Erfolg.

gez. Prof. Dr. Birk