

Engels Achim

Von: Kroll, Daniela [Daniela.Kroll@itgcom.de] im Auftrag von Jütte, Horst [horst.juette@itgcom.de]
Gesendet: Montag, 25. Juni 2012 15:58
An: Gatzen Hans-Peter
Cc: Engels Achim
Betreff: Projektentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 110 - Am Wasserturm -
Anlagen: 1255_001.pdf; 2012-06-25 Lageplan.pdf

Stadt Übach-Palenberg
Hans-Peter Gatzen
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg



Vorab per E-Mail: hp.gatzen@uebach-palenberg.de

Düsseldorf, 25. Juni 2012
Jü /Kro

Projektentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 110 – Am Wasserturm -

Sehr geehrter Herr Gatzen,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die Beratungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing am 19.06.2012.

Wie während der Beratungen vom Unterzeichner zugesagt, nehmen wir zu gestellten Fragen noch Stellung bzw. übersenden Ihnen die gewünschten Anlagen:

1. Das dem städtebaulichen Vertrag zugrundeliegende Schreiben der Firma REWE kann den Mitgliedern des Rates im nichtöffentlichen Teil zur Kenntnis und zur Beratung zur Verfügung gestellt werden. Da es sich um einen Schriftverkehr zwischen REWE und ITG handelt, ist dieser nicht für die gesamte Öffentlichkeit bestimmt. Wir bitten um Verständnis.
2. Die Abstimmungsgespräche über den erstellten Bauantrag sind am 20.06.2012 bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bereits geführt worden.
3. Wir bitten von der Festlegung von Öffnungszeiten für die Gastronomie im Einkaufszentrum im städtebaulichen Vertrag Abstand zu nehmen. Nach nochmaliger Überprüfung und Kontaktaufnahme mit potentiellen Interessenten, würde eine solche Festlegung voraussichtlich dazu führen, dass ein Mietvertrag nicht abgeschlossen werden kann.
4. Der Vorschlag im Rahmen der Beratungen, auf der Dachfläche des EKZ ein Gründach zu errichten, wurde noch einmal überprüft, aber aus den im Ausschuss bereits vorgetragenen Gründen verworfen. Wir bitten um Verständnis.
5. Es sollte zu der Frage Stellung genommen werden, ob das Grundstück Flurstück 1516 mit einem eigenständigen Baukörper bebaut werden kann. Die Stellungnahme von Herrn Rechtsanwalt Dr. Bischopink, vom Büro Baumeister Rechtsanwälte Münster, ist als

Anlage 1 beigefügt. Die sowohl von Herrn Roth als auch vom Unterzeichner während der Ausschussberatungen vorgetragene Rechtsauffassung, wird durch das Schreiben von Herrn Dr. Bishopink vom 22.06.2012 bestätigt.

6. Für den Fall, dass nicht alle Grundstücke zur Errichtung der neuen Erschließungsstraße Am Wasserturm erworben werden können, ist zunächst eine vorübergehende oder aber auch möglicherweise endgültige andere Führung möglich. Eine entsprechende Planung ist als Anlage 2 beigefügt.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Angaben und Unterlagen gedient zu haben und bitten um Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 110 – Am Wasserturm – in der Ratssitzung.

Mit freundlichen Grüßen

I T G
IMMOBILIEN TREUHAND GMBH & Co.

- Horst Jütte -

Anlage: w.e.

ITG Immobilien-Treuhand-GmbH & Co.
Vermögensverwaltungs-KG, Immermannstraße 12,
40210 Düsseldorf. Kommanditgesellschaft: Registergericht
Düsseldorf, HRA 8908. Komplementärin: ITG Immobilien-
Treuhand-GmbH, Sitz Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf,
HRB 13128,
Geschäftsführer: Albert F.W. Roelen

Tel.: 0211-9354-0
Fax: 0211-9354-119
Mail: aceo@itgcom.de

Per E-Mail werden aus Sicherheitsgründen von uns keine rechtswirksamen Verträge abgeschlossen. Aufträge, die per E-Mail ausgelöst werden, müssen daher per Brief oder Fax erteilt werden oder bedürfen einer per Brief oder Fax gesandten (Auftrags-) Bestätigung um Rechtswirksamkeit zu erlangen. Ebenso sind gescannte Unterschriften rechtlich ohne jede Bindung / Wirkung. Diese E-Mail ist darüber hinaus nur für den Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der in der Anschrift genannte Adressat sind, informieren Sie bitte kurz den Absender und vernichten Sie diese E-Mail.

Projektbeispiele der ITG:

<http://www.kaiser-passage-worms.de/?id=48>
<http://www.schloss-arkaden-heidenheim.de/IMPRESSIIONEN.5.0.html>
<http://www.arkaden-bocholt.de>
<http://www.Ruhrtal-Center.de>

Anlage 1

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

per Email: horst.juette@itgcom.de
cc: daniela.kroll@itgcom.de

ITG Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG

Herrn Jütte
Immermannstraße 12
40210 Düsseldorf

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
952/11BO	Dr. Bishopink	Frau Ziemkendorf/Gro 0251-48488-53	22.06.2012

Bebauungsplan Nr. 110 – Am Wasserturm – in Übach-Palenberg

Sehr geehrter Herr Jütte,

mit Ihrem Schreiben vom 21.06.2012 hatten Sie mich um eine Stellungnahme zu der Frage gebeten, ob auf der Grundlage der im zu beschließenden Bauungsplan Nr. 110 vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eine eigenständige Bebauung des Grundstücks Flurstück Nr. 1516 der Fa. NMS zulässig wäre. Hintergrund ist, dass diese Frage bei der Beratung des zu beschließenden Bauungsplanes im zuständigen Ausschuss des Rates der Stadt Übach-Palenberg am 19.06.2012 geäußert wurde.

Zu den nach dem Inhalt des Bauungsplans gegebenen Möglichkeiten zur Bebauung des Flurstücks Nr. 1516 nehme ich wie folgt Stellung:

Dr. Klaus Grünewald
Prof. Dr. Martin Beckmann
Dr. Hans Vietmeier
Dr. Andreas Kersting
Dr. Hans-Joachim David, Notar
Andreas Kleefisch
Dr. Olaf Bishopink
Dr. Stefan Gesterkamp
Dr. Georg Hünnekens
Franz-Robert Bärtels
Dr. Joachim Hagmann
Dr. Andre Umland
Dr. Andre Herchen
Dr. Martin M. Arnold
Dr. Antje Wittmann
Dr. Jens Tobias Gruber
Dr. Frank Andexer
Dr. Beate Carolin Garthaus
Dr. Stefan Sieme
Dr. Tobias Schneider Lasogga
Dr. Jens Reiermann
Dr. Cornelia Hansen, LL.M.
Stefan Schäperklaus
Dr. Jürgen Durynek

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre
Partner sind im Partnerschaftsregister des
AG Essen eingetragen unter PR 2554

Postfach 1308
48003 Münster
Königsstraße 51 53
Kettlerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488 0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

1. Der Bebauungsplanentwurf setzt u. a. für das angesprochene Flurstück hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ fest. Nach der textlichen Festsetzung zu Ziffer 1.1 des Planentwurfs ist in dem Sondergebiet **ein** Einkaufszentrum mit einer bestimmten maximalen Verkaufsfläche und einem bestimmten Sortimentsmix zulässig. Zusätzlich sind in den weiteren textlichen Festsetzungen bestimmte Nutzungsarten außerhalb des Einzelhandels, wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes, als allgemein oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt, sofern sie **innerhalb** des Einkaufszentrums betrieben werden.

Hieraus folgt, dass auf allen Grundstücken, die von der Sondergebietsfestsetzung betroffen sind, nur **ein** einheitliches Einkaufszentrum nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist.

2. Das Vorliegen eines **Einkaufszentrums** ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu bejahen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – gegeben ist, die entweder einheitlich geplant ist, oder sich doch in anderer Weise als gewachsen darstellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat weiter entschieden, dass es sich hierbei im **Regelfall** um einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex handelt. Zugleich betont das Bundesverwaltungsgericht in seiner Rechtsprechung, dass im **Ausnahmefall** auch eine nicht von vornherein als solche geplante und organisierte Zusammenfassung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ein Einkaufszentrum darstellen kann. Ein solches „Zusammenwachsen“ mehrerer Betriebe zu einem Einkaufszentrum setzt jedoch – so das Bundesverwaltungsgericht – außer der erforderlichen räumlichen Konzentration weitergehend voraus, dass die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als

durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung könne sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in einer gemeinsamen Werbung unter einer verbindenden Sammelbezeichnung dokumentieren. Nur durch solche äußerlich erkennbaren Merkmale ergebe sich die für die Einordnung als Einkaufszentrum notwendige **planvolle Zusammenfassung mehrerer Betriebe zu einem „Zentrum“** und zugleich die erforderliche Abgrenzung zu einer beliebigen Häufung von jeweils für sich planungsrechtlich zulässigen Läden auf mehr oder weniger engem Raum.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, - 4 C 16/87 -; Beschluss vom 15.02.1995, - 4 B 84/94 -, Urteil vom 03.04.2008, - 4 CN 3/07 -.

Innerhalb des Sondergebietes ist dementsprechend nur **ein** Einkaufszentrum zulässig, das den vorstehenden Maßgaben aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts an den Nutzungstyp eines Einkaufszentrums genügen muss.

3. Nicht um **ein** Einkaufszentrum im Rechtssinne würde es sich handeln, wenn auf Teilflächen des Sondergebietes vom vorgesehenen Investor ein Einkaufszentrum unter Ausnutzung der Planfestsetzungen errichtet wird und der Eigentümer des Flurstücks 1516 auf seinem Grundstück einen vom Einkaufszentrum unabhängigen Einzelhandelsbetrieb errichten wollte. Es würde sich dann in der Gesamtheit der Nutzungen weder um den vom Bundesverwaltungsgericht beschriebenen Regelfall eines einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplexes handeln, noch um den vom Bundesverwaltungsgericht auch als denkbar angesehenen Fall des Zusammenwachsens mehrerer selbständiger Betriebe zu einem Einkaufszentrum. An letzterem würde es fehlen, weil keine Zusammenfassung der Einzelhandelsnutzungen feststellbar wäre, die sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten ausdrücken muss. Es würde sich dann vielmehr um ein – zulässiges – Einkaufszentrum und einen hiervon zu unterscheidenden selbständigen – unzulässigen – Einzelhandelsbetrieb handeln, wenn auch in großer räum-

licher Nähe zueinander. Gerade dies lässt der Bebauungsplanentwurf allerdings bezogen auf den eigenständigen Einzelhandelsbetrieb auf dem Flurstück Nr. 1516 nicht zu.

4. Neben der Zulässigkeit des Einkaufszentrums im Rahmen der Sondergebietsfestsetzung sieht der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung zu Ziffer 1.2 für den auf dem Flurstück 1516 vorhandenen Gewerbebetrieb eine spezifische, den Bestand der vorhandenen Anlage sichernde, Festsetzung nach dem Vorbild sog. Fremdkörperfestsetzungen vor.

§ 1 Abs. 10 BauNVO erlaubt es, bei Festsetzung eines der Baugebiete der §§ 2 – 9 BauNVO im Bebauungsplan festzusetzen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese Anlagen nach der für das Baugebiet geltenden Festsetzung (an sich) unzulässig wären. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 03.04.2008,

- 4 CN 3/07 -,

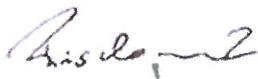
dargelegt, dass im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung auch Festsetzungen nach dem Vorbild dieses § 1 Abs. 10 BauNVO möglich sind. Im Einklang mit dieser Rechtsprechung ist hier für den vorhandenen Betrieb festgesetzt worden, dass bestimmte in der Festsetzung genannte Erweiterungen und Änderungen dieser Anlage trotz der prinzipiellen Überplanung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ zulässig bleiben.

5. Als **Ergebnis** ist daher festzustellen, dass eine „eigenständige Bebauung“ des Flurstücks Nr. 1516 im Sinne Ihrer Fragestellung mit einer vom Einkaufszentrum unabhängigen Nutzung mit der Festsetzung des Grundstücks als Bestandteil des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ nicht vereinbar wäre. Neben der Nutzung des Grundstücks für das einheit-

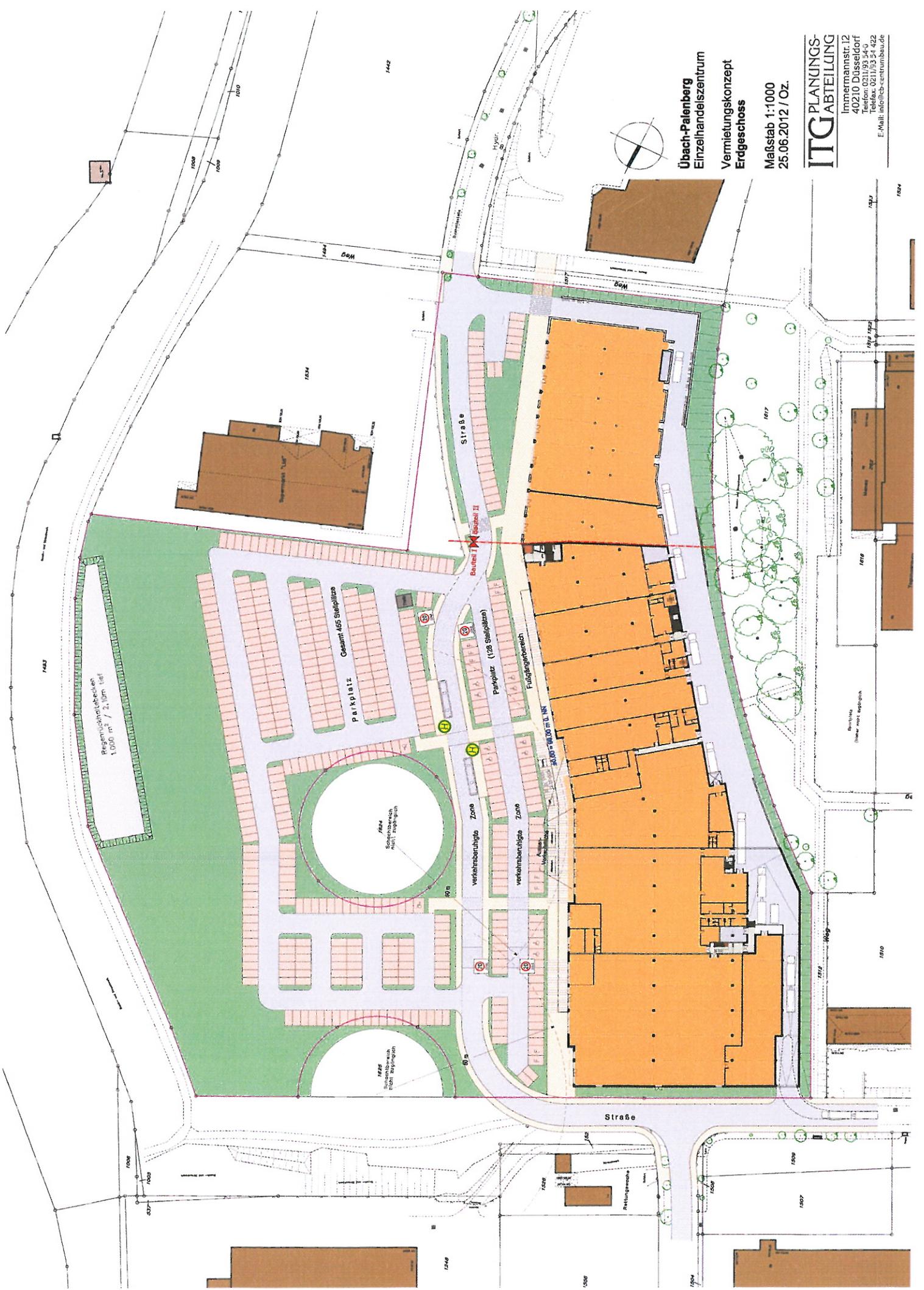
liche Einkaufszentrum ermöglicht der Bebauungsplan lediglich unter bestimmten Voraussetzungen Erweiterungen und Änderungen des vorhandenen Betriebsgebäudes.

Ich hoffe, Ihre Frage hiermit beantwortet zu haben und stehe für etwaige Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bishopink
Rechtsanwalt



Übach-Palenberg
Einzelhandelszentrum
 Vermietungskonzept
Erdgeschoss

Maßstab 1:1000
 25.06.2012 / Oz.

ITG PLANNINGS-
ABTEILUNG
 Immermannstr. 12
 40210 Düsseldorf
 Telefon: 0211 93 34-0
 Telefax: 0211 93 34 422
 E-Mail: info@itg-centrumbau.de