

Beschluss zur Klage der Stadt Halle gegen die Baugenehmigung zur Errichtung eines Factory Outlet Centers (FOC) in Wiedemar

ZUSAMMENFASSENDE SACHDARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG

Sachstand zum Verfahren

Mit Schreiben vom 09.07.2008, eingegangen am 15.07.2008, erhielt die Stadt Halle (Saale) erstmals Kenntnis von der Erteilung des Bauvorbescheids Nr. V-028/2007 durch das Landratsamt Delitzsch, jetzt Nordsachsen, mit welchem das Vorhaben Neubau eines Factory Outlet Centers auf dem Baugrundstück Otto-Lilienthal-Straße 5, Gemarkung Wiedemar, als planungsrechtlich zulässig eingeschätzt wurde. Gegen diesen Vorbescheid hat die Stadt Halle (Saale) am 01.08.2008 Widerspruch erhoben.

Ungeachtet dieses Widerspruchs erteilte das Landratsamt Nordsachsen am 03.04.2009 die Baugenehmigung für das o. g. Vorhaben (Az.: 00228-2008). Dagegen hat die Stadt Halle am 14.05.2009 Widerspruch erhoben.

Ein weiterer Widerspruch der Stadt Halle mit Schreiben vom 12.11.2009 richtete sich gegen die ebenfalls vom Landratsamt Nordsachsen erteilte Baugenehmigung Nr. 00668-2008 vom 22.10.2009 für den Neubau eines Parkhauses mit angegliederten Einzelhandelsflächen (Verkaufsstätten ohne konkrete Nutzung), ebenfalls im Zusammenhang mit dem FOC.

Einem Eilantrag der Stadt Leipzig zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen die Baugenehmigung für das FOC hat das Verwaltungsgericht Leipzig mit Beschluss vom 30.04.2010 stattgegeben. Die Baugenehmigung konnte bisher nicht vollzogen werden.

Mit Schreiben vom 4.10.2010, eingegangen am 14.10.2010, erhielt die Stadt Halle den Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Leipzig bezüglich ihrer Widersprüche zu den beiden erteilten Baugenehmigungen FOC und Parkhaus. Diese Widersprüche der Stadt wurden zurückgewiesen. Der Stadt Halle steht nun der Weg der Klage beim Verwaltungsgericht Leipzig offen.

Begründung für die Klage

Die Stadt Halle sollte den Klageweg gehen und auch mit Rechtsmitteln ihre Interessen wahren. Durch das Vorhaben FOC in Wiedemar wird die Stadt Halle (Saale) in ihren Rechten verletzt.

Ansatzpunkte für die Klage sind einerseits die Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes, andererseits, im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes, die Befürchtungen vor schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Halle gemäß § 34 Abs. 3 BauGB.

Mit dem Bauvorbescheid und der Baugenehmigung wurde der Neubau eines Factory Outlet Centers mit einer Verkaufsfläche von rund 12.000 m² für planungsrechtlich zulässig befunden. Hierbei handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtun-

gen auf der so genannten „Grünen Wiese“ ist geeignet, in erheblicher Weise Kaufkraft vom Oberzentrum Halle abzuziehen. Hierdurch wurde und wird die Stadt Halle in ihrer Aufgabe, ihre oberzentralen Funktionen wahrzunehmen, geschwächt. Das mit o. g. Baugenehmigung zugelassene Factory Outlet Center würde die trabantenartig um Halle entstandenen Einkaufszentren und sonstigen Einzelhandelseinrichtungen um ein weiteres der Raumordnung und Landesplanung widersprechendes sowie auch städtebaulich nicht integriertes Vorhaben ergänzen und die Möglichkeiten der Stadt Halle, ihrer Funktionszuweisung als Oberzentrum umfassend gerecht zu werden, weiter beschränken.

Die Stadt Halle muss, bedingt durch das Vorhaben in Wiedemar, von negativen Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt, ausgehen. Diese sind insbesondere immer dann zu erwarten, wenn wie im Fall des FOC in Wiedemar, großflächige Einzelhandelsbetriebe Sortimente anbieten, die für das Einzelhandelsangebot der Zentren prägend sind. Als zentrenrelevant sind grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte in den Zentren führen kann. Das ist als Folge der Ansiedlung des FOC in Wiedemar mit dem Sortimentsschwerpunkt im Textilbereich der Fall.

Kosten einer Klage

Da die Stadt Halle durch das Rechtsamt vertreten wird, entstehen keine Anwaltskosten. Allerdings entstehen der Stadt Halle gegebenenfalls Verfahrenskosten. Durch das Rechtsamt wurde eine vorläufige Schätzung der im Falle einer Klage auf die Stadt Halle zukommenden Kosten vorgenommen.

Bei einer Klage einer Nachbargemeinde ist nach dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (Fassung 7/2004), von dem grundsätzlich die Verwaltungsgerichte auszugehen pflegen, ein Streitwert von 30.000 Euro anzunehmen. Hiernach berechnen sich dann alle weiteren Gebühren, sowohl des Gerichts (GKG) als auch der beauftragten Rechtsanwälte (RVG).

Die Gerichtsgebühren der 1. Instanz würden demnach ca. 1.020,00 Euro betragen, die in Vorkasse zu erbringen wären.

Die gesetzlichen Gebühren für eingeschaltete Rechtsanwälte (sofern keine Sondervereinbarungen getroffen werden, was bei diesen Verfahren aufgrund des Aufwands aber durchaus üblich ist), würden, wenn man eine Verfahrensgebühr und eine Termingebühr ansetzt, ca. 2.278,85 Euro (inkl. Mehrwertsteuer) betragen. Diese Kosten würden im Fall der Beauftragung eines Rechtsanwaltes durch den Landkreis Nordsachsen noch hinzuzusetzen sein.

Familienverträglichkeitsprüfung

Eine Familienverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, weil durch die Entscheidung keine entsprechenden Belange betroffen sind.