

**SCHULTE
ZURHEIDE**



RECHTSANWÄLTE

SCHULTE ZURHEIDE RECHTSANWÄLTE · WELLE 8 · 33602 BIELEFELD
Vorab per Fax 0521.51.6227

Stadt Bielefeld

33597 Bielefeld

D-33602 BIELEFELD
WELLE 8

TEL. 0521.966 56 56
FAX 0521.966 56 50

mail@schulte-zurheide.de
www.schulte-zurheide.de
GERICHTSFACH 270

DR. JUR. PETER-D. SCHULTE
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEXTENERRECHT
WIRTSCHAFTSMEDIATOR

BURKHARD ZURHEIDE
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
WIRTSCHAFTSMEDIATOR

RÜCKFRAGEN BITTE AN / PLEASE REPLY TO:
RA ZURHEIDE / V

UNSER ZEICHEN / OUR REF.:
00222/11

BIELEFELD, DEN
02.02.2013

Bebauungsplan Nr. I/St 47 "Sonstige Sondergebiete Hansestraße"
hier: Stellungnahme des Herrn Horst Trüggelmann, Heidegrundweg 98,
33689 Bielefeld, im Rahmen der Anhörung – 2. Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihnen ist bekannt, dass wir die rechtlichen Interessen des Herrn Horst
Trüggelmann, Heidegrundweg 98 in Bielefeld vertreten.

Auf die Ihnen bereits vorliegende Originalvollmacht und die
Stellungnahmen, die wir für unseren Mandanten im Rahmen der
frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung hinsichtlich des
1. Entwurfes abgegeben haben, nehmen wir Bezug

BANK FÜR KIRCHENUND CARITAS (BLZ 472 603 07) 186 802 00
COMMERZBANK AG (BLZ 480 800 20) 02 120 100 00
ID-Nr.: DE 196501883

SPARKASSE BIELEFELD (BLZ 480 501 61) 112 730
POSTBANK HANNOVER (BLZ 250 100 30) 660022-305

Unser Mandant ist Erbbauberechtigter des im Grundbuch von Semnestadt, Blatt 265, im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 7 und die Bezeichnung Gemarkung Semnestadt, Flur 2, Flurstück 566, Gebäude- und Freifläche, Hansestraße 9, eingetragenen Grundstücks. Das korrespondierende Erbbaugrundbuch wird unter der Bezeichnung Semnestadt Blatt 1217 geführt. Das Grundstück unseres Mandanten liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. I/St 14.1 der Stadt Bielefeld, der seit dem 06.07.1990 rechtsverbindlich ist.

Für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung vom 21.02.2012 die Neuaufstellung des oben genannten Bebauungsplanes Nr. I/St 47 „Sonstige Sondergebiete Hansestraße“ als Entwurf beschlossen. Am 20.11.2012 beschloss der Ausschuss den 2. Entwurf.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten nehmen wir zu dem 2. Entwurf unter Wiederholung unserer oben näher bezeichneten vorausgegangenen Einwendungen wie folgt Stellung:

Die Voraussetzungen gem. § 13a BauGB liegen nicht vor.

Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung bewirken soll. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung sind offenkundig nicht das Ziel des Bebauungsplanes.

Es bleibt mithin nur die Variante „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ übrig. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Flächen, die bereits überplant sind, also innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, kommt schon per definitionem nicht in Betracht.

Des Weiteren ist die Voraussetzung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht erfüllt. Zunächst ist festzuhalten, dass allenfalls die Regelung zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Betracht kommt. Die Berechnung, wonach eine

Grundfläche von weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, dürfte unzutreffend sein. Im Übrigen ist die notwendige Vorprüfung des Einzelfalls nicht nachvollziehbar. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt wurden. Ob die Negativ-Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Sätze 4 u. 5 BauGB vorliegen, kann von hier aus nicht hinreichend beurteilt werden. Nach den vorhandenen Angaben in der Begründung der Beschlussvorlage dürfen aber erhebliche Zweifel daran bestehen, ob die Ausschlussstatbestände tatsächlich nicht gegeben sind.

Sodann ist festzustellen, dass sich ein Widerspruch zu dem zugrunde zu legenden Flächennutzungsplan ergibt. Im Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Wenn nunmehr beabsichtigt wird, für diesen Bereich ein Sondergebiet festzusetzen, steht die entsprechende Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegen. Nach Maßgabe des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es zwar grundsätzlich möglich, einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, jedoch darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dadurch nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung ergibt sich schon deswegen, weil – wie unten noch auszuführen ist – die Neuaufstellung erkennbar dem Ziel dient, objektiv rechtswidrige und gegen Festsetzungen des derzeit noch geltenden Bebauungsplanes verstoßende und gleichwohl zugelassene bauliche Entwicklungen, die sich für unseren Mandanten als Gefälligkeitsplanung darstellen, nachträglich zu legalisieren. Eine objektiv rechtswidrige Nutzung, die von der Stadt Bielefeld in widerrechtlicher Weise zugelassen wurde, soll nunmehr mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes „geheilt“ werden. Gefälligkeitsplanungen dürfen jedoch auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht Gegenstand der Planung sein (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, Halbsatz 2 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB).

Wir begründen die vorstehenden Einwände wie folgt:

- 4 -

Die Stadt Bielefeld erteilte der Firma RATIO Handel GmbH unter dem 17.08.2009 zu dem Aktenzeichen 5.6301.551934.1 einen positiven Vorbescheid zur Änderung einer Verkaufsstätte – RATIO Verkaufsstätte in Aldi-Verkaufsstäche von maximal 800 m² - . Mit weiterem Bescheid vom 19.11.2009 erteilte die Stadt Bielefeld der Firma RATIO GmbH eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Verkaufsstätte, und zwar des Neubaus eines Lebensmitteldiscountmarktes, auf diesem Grundstück. Die Genehmigung wurde mit Nachtragsgenehmigung vom 05.03.2010 geändert.

Wegen der beiden Bescheide (Vorbescheid und Baugenehmigung) war ein verwaltungsgerechtliches Verfahren bei dem Verwaltungsgericht Minden anhängig, das dort zu dem Aktenzeichen 9 K 3094/09 geführt wird. In diesem Verfahren begehrte unser Mandant die Aufhebung der der Firma RATIO GmbH erteilten Bescheide. In seinem Urteil führte das Verwaltungsgericht aus, auch nach seiner Bewertung handele es sich wohl um objektiv rechtswidrige Genehmigungen, die nicht hätten erteilt werden dürfen. Eine Aufhebung der Genehmigungen erfolgte jedoch trotz objektiver Rechtswidrigkeit nicht, weil das Verwaltungsgericht den Standpunkt vertrat, unser Mandant könne eine Aufhebung nicht begehren, weil der Pächter seines Grundstücks ein Verkaufssortiment anbiete, welches von der ursprünglich dem Pächter erteilten Baugenehmigung nicht gedeckt werde.

Diese Einschätzung bestätigte das danach angerufene Oberverwaltungsgericht. In objektiv-rechtlicher Hinsicht steht mithin aufgrund der gerichtlichen Entscheidungen fest, dass der Fa. Ratio objektiv rechtswidrige Genehmigungen erteilt wurden. Die Ansiedlung des Aldi-Marktes hätte die Stadt Bielefeld mithin nicht zulassen dürfen. Sie war planungsrechtlich nicht zulässig.

Es bleibt bis heute nicht nachvollziehbar, wer seinerzeit die Entscheidung getroffen hat, diese Ansiedlung in einem nicht-öffentlichen Verfahren zu ermöglichen und welches die wirklichen Motive für diese Handlungsweise waren.

/..

Die obigen Ausführungen dürfen i.U. auch für die Zulassung des Decathlon-Marktes gelten. Auch dieser konnte in rechtmäßiger Weise nicht zugelassen werden.

Aus alle dem ergibt sich, dass den Verantwortlichen der Stadt Bielefeld sehr gut bekannt ist, dass die erteilten Baugenehmigungen objektiv nicht rechtmäßig sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan, in dessen räumlichen Geltungsbereich sowohl das Grundstück der Firma RATIO GmbH wie auch das Erbbaugrundstück unseres Mandanten liegen, wird von derselben Festsetzung des Bebauungsplans erfasst. Die fraglichen Bereiche sind als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Nach den textlichen Festsetzungen ist in diesem Gewerbegebiet Einzelhandel jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel sowie Einzelhandel in untergeordnetem Umfang und funktionalen Zusammenhang mit sonstigem im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben.

Der seit dem Jahre 1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan war von der Firma RATIO GmbH seinerzeit im Wege eines Normenkontrollverfahrens angegriffen worden. Das Verfahren, das bei dem OVG NRW zu dem Aktenzeichen 11a NE 80/90 anhängig war, wurde am 28.04.1994 mit einem Vergleich abgeschlossen. In diesem Vergleich erklärte die Firma RATIO, dass sie den Bebauungsplan für sich und ihre Rechtsnachfolger als rechtsverbindlich anerkenne. Sie akzeptierte damit ausdrücklich, dass der dort von ihr eingerichtete Einzelhandelsbetrieb mit der genehmigten Verkaufsfläche von 10.835 m² auf den Bestandsschutz gesetzt wurde. Nach Maßgabe des Vergleichs sollte das Gleiche für den Food-Bereich mit Blick auf die seinerzeit beabsichtigte Erweiterung von 2.500 m² Verkaufsfläche gelten.

Für die Zukunft verzichtete die Firma RATIO GmbH in diesem Vergleich auf eine Erweiterung ihres Einzelhandelsbetriebs über die Verkaufsflächen von insgesamt 13.335 m² (Summe aus 10.835 m² + 2.500 m²) hinaus und (!) ausdrücklich

· auf eine Umschichtung des Food-Bereichs zu Lasten des Non-Food-Bereichs (was nunmehr infolge der rechtswidrigen Baugenehmigung der Stadt Bielefeld tatsächlich doch erreicht wurde).

Der Firma RATIO war zuvor unter dem 25.10.1994 eine vergleichskonforme Baugenehmigung erteilt worden.

Mit der oben bereits erwähnten Genehmigung vom 19.11.2009 wurde der Firma RATIO sodann gestattet, die Verkaufsfläche für den Food-Bereich auf 2.499,61 m² zu erhöhen. Damit war die im Vergleich vereinbarte und damit auch im Übrigen bindende, weil vereinbarte, Festsetzung des Bebauungsplanes (2.500 m² Food-Verkaufsfläche) ausgeschöpft.

In dem Rechtsstreit, den unser Mandant gegen die Stadt Bielefeld mit Blick auf die beiden erteilten Genehmigungen vor dem Verwaltungsgericht im Minden führt, wurde seitens der Stadt Bielefeld wie folgt vorgetragen

In einem Vergleich vor dem OVG Münster vom 28.05.1994 wurde zwischen der Firma RATIO und der Stadt Bielefeld eine Verkaufsfläche von 10.835 m² für den Bereich Non-Food und eine Verkaufsfläche von 2.500 m² für den Bereich Food festgeschrieben. Dieser Vergleich wurde am 10.07.2009 dahingehend geändert bzw. ergänzt, dass neben der zulässigen Verkaufsfläche Food von 2.500 m² eine Verkaufsfläche von 800 m² für einen Lebensmittel-discounter zulässig ist.

Wie und wodurch der seinerzeitige Vergleich, der im Normenkontrollverfahren zwischen der Stadt Bielefeld und der Firma RATIO geschlossen wurde, verändert worden sein soll, war zunächst für unseren Mandanten und uns nicht nachvollziehbar. Darauf kam es zunächst auch nicht an, weil die Änderung des seinerzeit geschlossenen Vergleichs zwischen der Stadt Bielefeld und der Firma RATIO die allgemeinverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der eine Rechtsnorm darstellt, nicht außer Kraft setzen können. Deshalb erklärte der Richter des Verwaltungsgerichts Minden in dem Ortstermin auch, wenn überhaupt, hätte die Stadt Bielefeld eine Befreiung aussprechen müssen. Dies tat sie aber nicht, weil im Rahmen einer Entscheidung über einen

Befreiungsantrag die nachbarlichen Aspekte auch unseres Mandanten hätten berücksichtigen werden müssen, die von unserem Mandanten i.Ü. ja auch ausdrücklich geltend gemacht worden wären. Auf legalen Wege konnte das Vorhaben mithin nicht genehmigt werden, so dass eine Genehmigung zustande kam, die nicht nur nicht über jeden Zweifel erhaben ist, sondern wie gerichtlich ausdrücklich festgestellt wurde- schlicht rechtswidrig ist.

Mittlerweile und durch Akteneinsicht gelang es, den Hintergrund der Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und der Fa. Ratio GmbH vom 10.07.2009 aufzuklären.

Nachdem sich die Stadt Bielefeld in dem Rechtsstreit auf diesen Vergleich berufen hatte, hatte sie ihn auch in das Verfahren eingeführt. Im Rahmen einer Akteneinsicht erhielten wir Kenntnis von dieser Vereinbarung und mussten folgende Feststellungen treffen:

In den Akten befindet sich tatsächlich eine Vereinbarung vom 10.07.2009 zwischen der Firma RATIO Handel GmbH & Co. KG und „dem Oberstadtdirektor der Stadt Bielefeld“, wie es in dem Vergleich heißt.

Wir wollen den Vergleichstext an dieser Stelle im Wortlaut wiedergeben:

*Vergleich
zwischen*

*der Firma RATIO Handel GmbH & Co. KG, Egbert-Snoek-Str. 1, 48155 Münster,
und
dem Oberstadtdirektor der Stadt Bielefeld*

*Die vorstehenden Parteien haben am 28.04.1994 vor dem
Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen einen Vergleich in
dem Verfahren mit dem Aktenzeichen I/a NE 80/90 (11 A 1099/91) geschlossen.*

Dieser Vergleich wird nachstehend wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- 1. In Abänderung der Ziffer 3 ist neben der zulässigen Verkaufsfläche für den Food-Bereich in der Größe von 2.500 m² eine Verkaufsfläche in der Größe von 800 m² für einen Lebensmitteldiscounter zulässig.*
- 2. Die Gesamtverkaufsfläche in der Größe von 13.335 m² bleibt davon unberührt.*

3. *Von der bisher möglichen Verkaufsfläche für innerstadtrelevante Non-Food-Sortimente in einer Größe von 10.835 m² können künftig 3.364,50 m² ohne Sortimentsbeschränkung an Kommissionäre vermietet und weitere 781,15 m² nur noch für nicht zentrenrelevante Sortimente genutzt werden. Die Definition nicht zentrenrelevanter Sortimente ergibt sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld.*
4. *Alle übrigen Bestimmungen des Vergleichs vom 28.04.1994 bleiben unberührt, soweit sie nicht oben stehenden Vereinbarungen entgegenstehen.*

Bielefeld, den 10.07.2009

Unterschriften

Im Klartext:

Unter Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der ergänzend heranzuziehenden, den Bebauungsplan durchaus erweiternden, Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und der Firma RATIO GmbH aus dem Jahre 1994 wurde der Firma RATIO GmbH in rechtswidriger und die Öffentlichkeit ausschließender Weise ermöglicht, einen Lebensmitteldiscount-Markt (Aldi-Markt) zu errichten bzw. zu etablieren.

Dem Bauherrn wurde wissentlich zugebilligt, den Food-Bereich in der Größe von 800 m² Verkaufsfläche zu erweitern, obwohl die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Dies geschah, obwohl die zuständigen Beamten bzw. Mitarbeiter der Stadt Bielefeld wussten, dass nicht nur unser Mandant sondern auch andere Grundstückseigentümer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes jederzeit gern einen Lebensmittel-Discountler angesiedelt hätten. Unser Mandant verfügte sogar über einen entsprechenden Vorvertrag für die Errichtung eines Aldi-Marktes, der allerdings nicht durchgeführt bzw. fortgeführt werden konnte, weil sich die Stadt Bielefeld unserem Mandanten gegenüber auf entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes berief.

Es ist in keiner Weise nachvollziehbar oder auch nur im Ansatz erkennbar, welcher sachliche Grund dafür sprach, am 10.07.2009 eine der Öffentlichkeit vorenthaltene Abrede mit der Firma RATIO Handel GmbH & Co. KG abzuschließen, die diese in nicht nachvollziehbarer und sämtliche anderen gewerbetreibenden Grundstückseigentümer benachteiligenden Art und Weise begünstigt. Für den Abschluss dieses Vergleichs ergaben sich weder eine Notwendigkeit noch ein sonst rechtfertigender Sachgrund, geschweige denn ein Sachzwang. Die unerhörte und nicht gerechtfertigte Begünstigung, die durch diesen Vergleich eintrat, ist sachlich und städtebaulich in keiner Weise nachvollziehbar.

Wir halten das, was mit der Vereinbarung am 10.07.2009 auf den Weg gebracht wurde, auch mit Blick auf öffentliche Erklärungen der Verantwortlichen der Stadt Bielefeld gegenüber Einzelhändlern im Zentrum von SenneStadt, für befremdlich. Wenn eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen ins Auge gefasst werden soll, sollten Möglichkeiten geschaffen werden, dass auch auf den Grundstücken anderer Grundstückseigentümer Einzelhandel zugelassen wird. Dies wird ausdrücklich angeregt.

Wenn es vor diesem Hintergrund nunmehr in der Begründung heißt, mit dem Bebauungsplan solle die tatsächliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden, so bedeutet dies nichts anders, als dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der (allerdings untaugliche) Versuch unternommen werden soll, die rechtswidrige und sachlich in keiner Weise begründbare Begünstigung der Firma RATIO GmbH nachträglich zu legalisieren.

Ziel der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes ist mithin nicht, Entwicklungen, welche die Gemeinde nicht hätte steuern können, nunmehr planungsrechtlich festzuschreiben. Vorliegend geht es schlicht und ergreifend darum, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Versuch unternommen werden soll, objektiv rechtswidrige und sachlich nicht begründbaren bauordnungsrechtlichen Entscheidungen (Erteilung rechtswidriger Bescheide, nämlich Vorbescheid und Baugenehmigung zu

Gunsten der Ansiedlung eines ALDI- und eines Decathlon-Marktes) nachträglich den Rechtsschein der planungsrechtlichen Legalität zu verschaffen.

Wir appellieren daher an die entscheidenden Gremien der Stadt Bielefeld, sich nicht dazu zu entschließen, objektiv rechtswidriges Verwaltungshandeln nachträglich zu legalisieren.

Es wird daher angeregt, entweder auf die Neuaufstellung zu verzichten oder aber den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. V/St 14.1 so zu ändern, dass dort Einzelhandel allgemein zugelassen wird.

Es darf in einem Rechtsstaat nicht hingekommen werden, dass faktisch versucht wird, die Festsetzungen eines Bebauungsplanes außerhalb eines vorgeschriebenen öffentlichen Bauleitverfahrens außer Kraft zu setzen und anschließend auch noch im beschleunigten Verfahren, welches den Zweck verfolgt, die Öffentlichkeit weitgehend auszuschließen, zu versuchen, all dies im Nachhinein scheinbar zu legalisieren.

Es sollte daher zumindest darauf verzichtet werden, ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Stattdessen sollte angesichts dieser Umstände der Weg eines ordentlichen und die Öffentlichkeit förmlich beteiligenden Verfahrens gewählt werden, damit sich nicht der Eindruck verfestigt, die recht seltsamen Umstände, unter denen die Vereinbarung vom 10.07.2009 zustande gekommen ist, sollten fortgesetzt werden.

Es wird i.H. ausdrücklich angeregt, entweder keine Änderungen vorzunehmen oder aber großflächigen und nicht beschränkten Einzelhandel auf allen Grundstücken, die im räumlichen Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplanes liegen, zumindest aber auf demjenigen unseres Mandanten, zuzulassen. Dies erfordert Art. 3 GG und sein grundsätzlich bestehender Gebietserhaltungsanspruch. Die Ausstrahlungswirkung des Änderungsbereiches ist nicht zu übersehen, so dass bereits aus diesem Grunde eine Beschränkung des Änderungsgebiets nicht zulässig ist. Für die beabsichtigte Privilegierung nur eines bestimmten Eigentümers sprechen keinerlei städtebauliche Gründe. Die nachträglich Legalisierung illegaler

- 11 -

Zustände, die die Gemeinde selbst herbeigeführt hat, ist nicht mit Art. 3 GG vereinbar.

Schließlich teilen wir mit, dass unser Mandant Wert darauf legt, dass diese Eingabe den Entscheidungsträgern, die die Abwägung durchzuführen und einen etwaigen Satzungsabschluss zu fassen haben, in nicht-anonymisierter Form vorgelegt wird, damit sich diese Personen einen Eindruck von der Wirklichkeit machen können.

Mit freundlichem Gruß

Burkhard Zurheide
Rechtsanwalt