

Situationsbericht im HFA am 27. März 2007 zur EOC-Erweiterung in Ochtrup

In der Stadtentwicklungsausschusssitzung am 21. März 2007 wurde die Verwaltung gebeten, zur der geplanten EOC-Erweiterung in Ochtrup einen Situationsbericht abzugeben.

1. Das Euregio-Outlet-Center (EOC) in Ochtrup soll von derzeit genehmigten 3.500 m² Verkaufsfläche auf eine Verkaufsfläche von 11.500 m² erweitert werden.

Dabei entfallen auf:

- Bekleidung/Wäsche	7.000 m ²
- Schuhe	2.000 m ²
- Lederwaren	500 m ²
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	600 m ²
- Sportartikel	700 m ²
- Spielwaren	200 m ²
- Accessoires	500 m ²

2. Um dieses Erweiterungsvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, mussten der Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup und der einschlägige Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Gegen dieses Vorhaben hat die Stadt Rheine – wie zahlreiche andere Städte und Gemeinden auch – massive Bedenken sowohl im Rahmen des Zielanpassungsverfahrens (Stellungnahme vom 24. Juli 2006) als auch in den Bauleitplanverfahren (siehe zuletzt die Stellungnahme vom 18. Oktober 2006) erhoben und die Stadt Ochtrup gebeten, auf dieses Vorhaben zu verzichten, um Gefahren für die regionale Zentrenstruktur zu vermeiden.

Diesen Bedenken ist die Stadt Ochtrup nicht gefolgt; der Rat beschloss vielmehr am 2. November 2006 die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes und die Satzung für die Änderung des einschlägigen Bebauungsplanes.

3. Mit Verfügung vom 13. Februar 2007 versagte die Bezirksregierung Münster die Genehmigung für diese Flächennutzungsplanänderung. Die Versagung begründete sie gemäß § 6 Abs. 2 BauGB damit, dass die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 12. Februar 2007 aufgrund § 34 Landesplanungsgesetz bis zum Inkrafttreten des § 24 Abs. 3 LEPro, längstens jedoch für die Dauer von 2 Jahren, untersagt hatte, die Genehmigung zu erteilen und dass zudem die vorgelegte Änderung der Flächennutzungsplanes aufgrund von Mängeln in der Abwägung nicht genehmigungsfähig ist. Die Genehmigung wurde damit rechtzeitig innerhalb der gesetzlichen 3-Monats-Frist des § 6 Abs. 4 BauGB versagt, die am 14. Februar 2007 ablief.
4. Der Regionalrat beschloss in einer Sondersitzung am 22. Februar 2007 nach Vorberatung in der Planungskommission am 12. Februar 2007 mehrheitlich, die von der Landesplanungsbehörde ausgesprochene Untersagung der Bauleitpläne für die geplante Erweiterung des EOC Ochtrup zu unterstützen.

5. Mit Schreiben vom 8. März 2007 erhob die Stadt Ochtrup Klage auf Aufhebung des Versagungsbescheides der Bezirksregierung und auf Erteilung der beantragten Genehmigung für die Flächennutzungsplanänderung.

Die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanänderung wurden trotz der Genehmigungsversagung am 9. März 2007 öffentlich bekannt gemacht. Die Stadt Ochtrup begründete diesen Schritt mit dem Hinweis auf die aufschiebende Wirkung der erhobenen Anfechtungsklage. Da damit die Genehmigung für die Flächennutzungsplanänderung innerhalb der gesetzlichen 3-Monats-Frist nicht wirksam versagt worden sei, gelte diese Planänderung gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt.

6. Parallel dazu beantragte der Investor am 8. März 2007 einen positiven Vorbescheid über die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens. Diesem Antrag gab der Landrat bereits am folgenden Tag (9. März 2007), an dem auch die Planänderungen bekannt gemacht worden sind, statt und erteilte die entsprechende Bebauungsgenehmigung.

Diesen ungewöhnlichen Schritt begründete der Landrat in der Öffentlichkeit, dass er damit dem Investor eine schnelle gerichtliche Klärung ermöglichen wolle. Der Bezirksregierung gegenüber berichtete er, dass er nach der Bekanntmachung der Planänderungen keine Möglichkeit gesehen habe, die Bebauungsgenehmigung zu verweigern. Ihm stehe keine Normverwerfungskompetenz zu. Solange die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes nicht verwaltungsgerichtlich festgestellt worden sei, müsse dieser von ihm als Baugenehmigungsbehörde als geltendes Recht angewendet werden.

7. Gegen die Erteilung der Bebauungsgenehmigung hat zwischenzeitlich die Gemeinde Wettringen sowohl beim Landrat als auch bei der Bezirksregierung Widerspruch eingelegt und beantragt, diese Genehmigung aufzuheben.
8. Mit Schreiben vom 14. März 2007 wandte sich der Handelsverein an die Stadt Rheine, verwies auf seine Bedenken gegen die EOC-Erweiterung in Ochtrup und die Errichtung eines FOC in Gronau und bat vor dem Hintergrund der vom Landrat erteilten Bebauungsgenehmigung für die EOC-Erweiterung dringend darum, „gegen diese Vorgehensweise alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, damit beide Vorhaben nicht zur Umsetzung kommen“.
9. Die Bezirksregierung muss nun entscheiden, ob sie diese Bebauungsgenehmigung angesichts der offensichtlichen Rechtswidrigkeit aufhebt, wenn dies der Landrat nicht selbst tut.

Die erteilte Bebauungsgenehmigung kann sich nämlich nicht auf einen wirksamen Bebauungsplan stützen. Die Änderung des Bebauungsplanes, die die EOC-Erweiterung planungsrechtlich ermöglichen soll, ist aus mehreren Gründen rechtswidrig und damit unwirksam.

Die Bebauungsplanänderung verstößt zum einen gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der bisherige Flächennutzungsplan lässt eine Bebauungsplanung für die beantragte Erweiterung des EOC nicht zu. Die 78. Änderung des Flächennut-

zungsplanes zugunsten dieser EOC-Erweiterung ist trotz der Bekanntmachung der Stadt Ochtrup nicht wirksam. Die erforderliche Genehmigung ist nämlich rechtzeitig mit differenzierter Begründung versagt worden.

Daran kann auch die von der Stadt Ochtrup erhobene Klage nichts ändern. Zum einen ist allein die Verpflichtungsklage die richtige Klageart, von der keine aufschiebende Wirkung ausgehen kann. Zum anderen würde selbst die aufschiebende Wirkung einer Anfechtungsklage nicht die Genehmigungsfiktion des § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB auslösen können. Diese Vorschrift dient nämlich allein der Beschleunigung des Verfahrens. Wenn das Genehmigungsverfahren innerhalb der gesetzlichen Frist durch eine differenziert begründete Versagung der Genehmigung abgeschlossen worden ist, hat die Genehmigungsbehörde ihre gesetzliche Obliegenheit zur Verfahrensbeschleunigung erfüllt. Wenn die aufschiebende Wirkung eines Rechtsmittel gegen eine rechtzeitig erteilte Versagung die Genehmigungsfiktion auslösen könnte, würde dadurch der vom Gesetzgeber gewollte Sinn und Zweck missachtet und die Pflicht der höheren Verwaltungsbehörde zur präventiven Plankontrolle unterlaufen.

Zum anderen hat die Bezirksregierung die Stadt Ochtrup auch auf schwerwiegende Abwägungsfehler hingewiesen.

Der Aufhebung der Bebauungsgenehmigung wegen offensichtlicher Rechtswidrigkeit kann nicht entgegengehalten werden, dass der Baugenehmigungsbehörde bzw. der Bezirksregierung als Widerspruchsbehörde keine Kompetenz zur Verwerfung der Bebauungsplanänderung zustehe. Es ist nämlich offensichtlich, dass diese Bebauungsplanänderung allein schon wegen des Verstoßes gegen das Entwicklungsgebot unwirksam ist. Wenn aber derart ernsthafte Zweifel an der Wirksamkeit des einschlägigen Bebauungsplanes bestehen, darf weder die Baugenehmigungsbehörde noch die Widerspruchsbehörde diese Satzung anwenden. Die Bebauungsgenehmigung kann somit nicht auf diese Bebauungsplanänderung gestützt werden.

10. Wenn aber nun gleichwohl die Bebauungsgenehmigung mit dem Hinweis auf die angeblich fehlende Normverwerfungskompetenz weder vom Landrat noch von der Bezirksregierung zurückgenommen wird, stellt sich die Frage, ob die Stadt Rheine ebenfalls Widerspruch gegen die Bebauungsgenehmigung erheben und ggf. auch einen Normenkontrollantrag gegen die Bebauungsplanänderung zur EOC-Erweiterung stellen soll. Dies wäre ein Ausdruck der Sorge vor der Zerstörung der intakten Zentrenstruktur in der hiesigen Region und gleichzeitig auch ein Zeichen der Solidarität mit der besonders betroffenen Gemeinde Wettringen.
11. Ob das Einlegen dieser Rechtsmittel überhaupt notwendig wird, bleibt aber vorerst noch abzuwarten, bis die Bezirksregierung über ihr weiteres Vorgehen gegen die Bebauungsgenehmigung entschieden hat. Da diese Bebauungsgenehmigung der Stadt Rheine nicht mit einer Rechtsmittelbelehrung förmlich zugestellt worden ist, läuft die Widerspruchsfrist erst in einem Jahr ab. Eine Fristversäumnis droht also vorerst nicht. Wird die Bebauungsgenehmigung aufgehoben, erübrigt sich auch der Widerspruch.

12. Letztlich werden die sich abzeichnenden gerichtlichen Auseinandersetzungen zur EOC-Erweiterung erst dann endgültig entschieden werden können, wenn der Landtag über die neuen Zielvorgaben für die landesplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW entschieden hat. Zz. wird ein entsprechender Gesetzentwurf (§ 24 a Landesentwicklungsprogramm) beraten. Am 18. April 2007 ist eine Anhörung im Landtag vorgesehen.

Im Entwurf des neuen § 24 a LEPro ist u. a. vorgesehen, dass „Herstellerdirektverkaufszentren“ (Factory-Outlet-Center) mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche nur in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewiesen werden dürfen. Wenn der Landtag diese Zielvorgabe für FOC-Ansiedlungen beschließt und eine spezielle Übergangsregelung für das EOC Ochtrup ablehnt, hat die EOC-Erweiterung keine Chance mehr. Dies gilt auch für die FOC-Ansiedlung in Gronau.