



- Beschlussvorlage** **Informationsvorlage**
 Tischvorlage **Wiedervorlage**

- öffentlich**
 nichtöffentlich

TOP 5

Gremium	SR	Amt	Bauamt
Datum	07.04.2022	Verfasser	Mende

Beratungsfolge

Status	Sitzungsdatum	Gremium	Beschluss-Nr.
ö beschließend	30.11.2021	TA	11/21/08

Gegenstand

- Beratung und Beschluss**
 Information

Bauvorhaben:

Bauvoranfrage: Errichtung Lebensmittelmarkt mit 1050m² Verkaufsfläche und Stellplatzanlage (erneute Beteiligung der Stadt Radeburg)

Baugrundstück:

**Gemarkung Radeburg, Fl.-Nr. 882/14
Großenhainer Straße 39a**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1050m² Verkaufsfläche und einer Stellplatzanlage.

Die Stadt Radeburg beurteilt das Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens und der gesicherten Erschließung.

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB, örtliche Bauvorschriften für diesen Bereich (Bsp. Ortsgestaltungssatzung) bestehen nicht.

Auf dem gegenständlichen Grundstück ist bereits ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 690m² (zzgl. Getränkemarkt mit 157m²) vorhanden.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 das Einvernehmen zur Bauvoranfrage versagt mit der Begründung, dass aufgrund der Größe des geplanten Lebensmittelmarktes das Vorhaben gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 4 SächsBO als Sonderbau gilt und ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO erfordern würde. Als Alternative wurde für das Vorhaben die Umsetzung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgeschlagen. Der Baugenehmigungsbehörde wurde die Entscheidung des Ausschusses im Dezember 2021 mitgeteilt. Die Stadt Radeburg erhielt daraufhin ein Anhörungsschreiben des Kreisbauamtes mit dem Hinweis auf Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, da die Versagung rechtswidrig

erteilt worden sei. Zudem wurde vom Kreisbauamt eine Beurteilung der Rechtsanwaltskanzlei Schmidt, von der Osten & Huber aus Essen eingereicht, welche aussagt, dass die Stadt Radeburg die Bauvoranfrage allein danach zu beurteilen hat, ob das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig wäre.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines unbeplanten Innenbereiches. Bei der Betrachtung allein nach der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Daher empfiehlt die Verwaltung, den Beschluss des Technischen Ausschusses aufzuheben und der Bauvoranfrage das Einvernehmen zu erteilen.

Voraussetzung für den Nachweis der gesicherten Erschließung sind Zufahrt, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, sowie Löschwasserversorgung.
Die Erschließungsvoraussetzungen werden von der Verwaltung bestätigt.

Rechtsgrundlagen:

- § 36 BauGB (Baugesetzbuch)

Anlagenverzeichnis:

- Auszug aus dem Liegenschaftsregister
- Beurteilungsschreiben der Rechtsanwaltskanzlei Schmidt, von der Osten & Huber

Beschlussvorschlag:

(1)

Der Stadtrat der Stadt Radeburg beschließt, den Beschluss des Technischen Ausschusses vom 30.11.2022 mit der Beschluss-Nr. 11/21/08 aufzuheben.

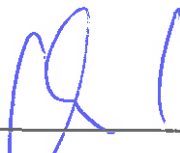
(2)

Der Stadtrat der Stadt Radeburg beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zu erteilen.

Abweichender Beschluss:



Ritter
Bürgermeisterin



Kröhnert
Bauamtsleiter



Mende
Sachbearbeiterin

Abstimmungsergebnis:

Stimmenverhältnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:



Stadtverwaltung Radeburg
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Auszug vom: 22.03.2022





per E-Mail: ~~redacted~~

Ihr Ansprechpartner: Dr. Florian Michallik
Telefon: 0201 72002-81, Fax: 0201 72002-59
michallik@soh.de
MI/SL 003392-21

Essen, 21.12.2021

~~redacted~~ Markt Großenhainer Straße 39 a, Radeburg

Sehr geehrter Herr ~~redacted~~:

wir nehmen Bezug auf unseren Austausch zum laufenden Bauvoranfrageverfahren, mit dem Sie die Erteilung eines Bauvorbescheides zur Vergrößerung des bestehenden ALDI-Marktes von gegenwärtig ca. 720 qm auf ca. 1.050 qm verfolgen. Die insofern anhängige Bauvoranfrage befasst sich insbesondere mit der Fragestellung, ob das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Sie bitten uns hierzu um eine kurze Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit. Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage können wir Ihnen mitteilen, dass das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich gem. § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist. Es besteht mithin ein Anspruch auf Erteilung des beantragten Bauvorbescheids. Sofern die Gemeinde Radeburg ihr Einvernehmen gem. § 36 BauGB nicht erteilt hat, ist die Nichterteilung rechtswidrig. Die Bauaufsichtsbehörde hat den Vorbescheid zu erteilen und in diesem Zusammenhang das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB iVm. § 71 SächsBO zu ersetzen.

Im Einzelnen:

1. Der Standort an der Großenhainer Straße in Radeburg liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es handelt sich mithin um einen unbeplanten Bereich.

2. In diesem unbeplanten Bereich, der als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu klassifizieren ist, ist das beantragte Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nach der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Das Vorhaben fügt sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenarten der näheren Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung ein, da sich insbesondere auf dem Vorhangsgrundstück selbst derzeit bereits ein nach den entsprechenden rechtlichen Anforderungen großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem ALDI-Markt in Kombination mit dem Getränkemarkt befindet und darüber hinaus in unmittelbarer Nähe der Umgebung mit dem REWE-Markt Petz ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist.

2.1 Insofern ist hier zunächst festzuhalten, dass es sich vorliegend bei der näheren Umgebung nicht um ein faktisches Baugebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB handelt, sondern um eine Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB.

2.1.1 § 34 Abs. 2 BauGB, wonach sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung allein danach beurteilt, ob es nach der einschlägigen Baugebietsvorschrift der Baunutzungsverordnung zulässig wäre, findet keine Anwendung, weil die nähere Umgebung keinem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete entspricht. Insbesondere ist die nähere Umgebung nicht als faktisches Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB zu klassifizieren.

2.1.2 Zur maßgeblichen näheren Umgebung des Vorhabens ist hier jedenfalls der Bereich südlich des Promnitzwegs im Osten des Vorhangsgrundstücks, die Blockbebauung entlang der Straße Meißner Berg im Süden, der Bereich bis zur Straße Am Rödergraben im Nordwesten sowie die Bebauung rund um den REWE-Markt im Norden bis zur Straße Zur Kläranlage zu zählen.

In diesem Bereich finden sich zum einen entlang des Meißner Bergs reine Wohnnutzungen, die in Form der Blockbebauung entlang der Straße Meißner Berg sich deutlich von den übrigen Gebietsteilen abgrenzen. Sodann finden sich im Bereich des Vorhangsgrundstücks vor allem umfangreich gewerbliche Nutzungen (Netto, Bike-Station, verlassenes Hotel, Garagen-/Lagerhof, Baugewerbe, Fa. Haase Dienstleistungen etc.) sowie vereinzelt Wohnnutzungen im Bereich Großenhainer Straße/Promnitzweg (zwei Gebäude). Auch der Bereich rund um den REWE-Markt ist nahezu ausschließlich gewerblich geprägt (Autoservice, REWE, Bäckerei, Asia-Imbiss). Im Osten befindet sich nur ein vereinzelt Wohnhaus.

2.1.3 Diese Umgebung weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf, die nicht zuletzt auch durch den vorhandenen großflächigen REWE-Markt und den vorhandenen ALDI-Markt, der in Kombination mit dem Getränke-Markt ebenfalls als großflächig anzusehen ist, keiner der Baugebietskategorien der BauNVO zugeordnet werden kann.

Ein Mischgebiet dient nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Gleichwertigkeit und die Gleichwertigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungs-

SCHMIDT, VON DER OSTEN & HUBER
Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaft mbB

Rüttensteiner-Straße 26, 45128 Essen
Postfach 10 32 31, 45032 Essen
T. +49 201 72002 0
F. +49 201 72002 34

Sitz Essen
UAG Essen, PR 3194)
US-1D Nr. DE 119 808 553
www.soh.de

Rechtsanwälte

- Dr. Gerhard Schmidt (bis 2009)
- Dr. Dinnies von der Osten (bis 1997)
- Dr. Johann Schnick
- Dr. Emil Huber (bis 2013)
- Prof. Dr. Franz-Josef Dahm^{1,4}
- Dr. Carl Otto Suche, Notar^{1,5}
- Dr. Christiane Wilkening²
- Dr. Tili Wegmann, Notar³
- Dr. Almut Gethmann M.A., Notarin³
- Prof. Dr. Regine Cramer⁴
- Dr. Nobler Lützenrath LL.M., Notar
- Dr. Rainer Burghardt, Steuerberater, Notar
- Dr. Ulf Rademacher, Notar
- Dr. Stefan Büning⁴
- Dr. Cay Fürsén⁶
- Dr. Roland Fiebarth⁴
- Dr. Britta Bulkmann⁷
- Dr. Alexander Bempik, Steuerberater
- Dr. Caspar Luig
- Dr. Jochen Lehmann, Notar
- Dr. Jerem Götz⁴
- Dr. Hans-Jörg Schulze LL.M.
- Dr. Fabian Beensch³
- Dr. Florian Michallik, Mediator (DAA)
- Dr. Moritz Kerf LL.M.
- Dr. Martin Minkner
- Dr. Christian Wehrens³
- Dr. Niklas Fiebertkord
- Dr. Hauke Hein
- Dr. Philip Koch LL.M.
- Dr. Corinna Schmidt-Murra
- Dr. Felix Aden LL.M. (Duke)

¹ Fachanwalt für Steuerrecht
² Fachanwalt für Verwaltungsrecht
³ Fachanwalt für Arbeitsrecht
⁴ Fachanwalt für Medizinrecht
⁵ Fachanwalt für Erbrecht
⁶ Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
⁷ Fachanwalt für Insolvenzrecht

gerichts für diesen Baugebietstyp kennzeichnend. Folglich darf keine der beiden Hauptnutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Wie die Bezeichnung als Mischgebiet zeigt, sollten die beiden Hauptnutzungsarten in einem Mischgebiet überdies gemischt sein. In dieser sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe liegt die normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets.

siehe etwa BVerwG, BRS 48 Nr. 37; OVG NRW - 7 D 35/13, NE -, juris Rn. 45

Ein Baugebiet kann zudem nur dann als faktisches Mischgebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 1 BauNVO eingeordnet werden, wenn die maßgebliche Umgebung ausschließlich bauliche Nutzung aufweist, die nach § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig sind.

vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger,
Baugesetzbuch Kommentar, § 34 BauGB, Rn. 79

Es ist deshalb unzulässig, eine diffuse Bebauung zwanghaft einem der in der Baunutzungsverordnung typisierten Baugebiete zuzuordnen.

BVerfG, Urteil vom 02.07.1991 - 4 B 1/91 -, juris Rn. 8

2.1.4 Vorliegend kann den beschriebenen Nutzungsstrukturen keine qualitative oder quantitative Durchmischung im vorbenannten Sinne entnommen werden. Vielmehr dominieren eindeutig gewerbliche Nutzungen die gesamte nähere Umgebung. Lediglich im Bereich des Meißner Bergs findet sich eine ausschließliche Wohnnutzung, die aufgrund ihrer Gestalt (Blockbebauung) als reine Wohnnutzung ebenfalls nicht zu einer Nutzungsmischung beitragen kann.

Darüber hinaus finden sich in der näheren Umgebung auch Betriebstypen, die in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nicht zulässig sind. Dies betrifft insbesondere den nördlich gelegenen bereits großflächigen REWE-Markt, der in einem faktischen Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nicht zulässig wäre (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

Darüber hinaus ist auch der bestehende ALDI-Markt in Verbindung mit dem angegliederten Getränkemarkt vor dem Hintergrund der geltenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen. Insofern sind die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes und des Getränkemarktes zu addieren. Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits in einem Urteil vom 24.11.2005 (Az. 4 C 14/04) festgestellt, dass die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben innerhalb eines Gebäudes, auch wenn es sich um mehrere selbständig nutzbare betriebliche Einheiten handelt, zusammenzurechnen sind, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt. So liegt der Fall vorliegend für den flächenmäßig deutlich untergeordneten Getränkemarkt. Dieser ordnet sich dem Lebensmittelmarkt unter und stellt eine Abrundung des vergleichsweise überschaubaren Getränkesortiments des Lebensmitteldiscounters dar. Ferner ist auch festzuhalten, dass dieser Getränkemarkt ohne den Bestand des ALDI-Marktes am Standort in dieser Form nicht überleben könnte und damit wirtschaftlich von dem Bestand des ALDI-Marktes abhängig ist. All diese Umstände sprechen dafür, dass

die Flächen des Getränkemarktes und des ALDI-Marktes vorliegend zu addieren sind, so dass bereits auf dem Vorhabengrundstück ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist.

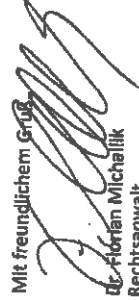
Insgesamt folgt somit aus der heterogenen Nutzungsstruktur sowie den vorhandenen, in einem Mischgebiet nicht zulässigen, Einzelhandelsbetrieben, dass die nähere Umgebung nicht als faktisches Mischgebiet klassifiziert werden kann. Eine andere Gebietskategorie ist ebenfalls nicht ersichtlich, so dass hier von einer Gemengelage gem. § 34 Abs. 1 BauGB auszugehen ist.

2.2 In einer solchen Gemengelage ist das beantragte Vorhaben sodann ohne weiteres nach der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig. Denn mit dem vorhandenen REWE-Markt und dem auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen großflächigen Betrieb liegen in der näheren Umgebung Vorbilder vor. Das Vorhaben fügt sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass vorliegend der beantragte Bauvorbescheid zu erteilen ist, da das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich ohne weiteres zulässig ist. Eine Versagung des Einvernehmens durch die Gemeinde Radeburg ist insofern rechtswidrig. Denn § 36 Abs. 1 BauGB erlaubt eine Versagung nur in Anwendung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften (hier des § 34 BauGB). Da die Zulassungsvoraussetzungen gem. § 34 Abs. 1 BauGB aber vorliegend gegeben sind, darf das Einvernehmen nicht versagt werden. Wird es doch versagt, muss die Bauaufsichtsbehörde gem. § 71 SächsBO den Vorbescheid unter Ersetzung des Einvernehmens dennoch erteilen. Insofern kommt der Bauaufsichtsbehörde auch kein Ermessensspielraum zu (vgl. Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öff. Baurechts, 10. Teil, Rechtslage in Sachsen, Rn. 167 m.w.N. und § 71 Abs. 1 SächsBO). Sie muss nach Anhörung der Gemeinde gem. § 71 Abs. 4 SächsBO positiv beschließen.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß


Florian Michallik
Rechtsanwalt