



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

An die Bürgermeisterin
der Stadt Eschweiler
Nadine Leonhardt
Johannes-Rau-Platz 1
52249 Eschweiler

Per E-Mail: buergermeisterin@eschweiler.de

Köln, 02.12.2020

Unser Zeichen: 01932/18 11/11

Assistenz:

Frau Zapke

Tel.: +49 221 97 30 02-73

m.oerder@lenz-johlen.de

Einkaufszentrum am Rathaus in Eschweiler

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Leonhardt,

die ITB Retail Park B.V. & Co. KG hat uns im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines Einkaufszentrums im Rathaus-Quartier Eschweiler beauftragt. Das Mandatsverhältnis besteht bereits seit August 2018. Es bezieht sich sowohl auf die Begleitung des Baugenehmigungsverfahrens als auch auf die Prozessvertretung im Rahmen der Klagen gegen den für das Vorhaben erteilten Bauvorbescheid.

Ich wende mich mit folgendem Anliegen an Sie:

1.

Bis vor einigen Tagen konnte meine Mandantin davon ausgehen, dass die Stadt Eschweiler das Vorhaben meiner Mandantin uneingeschränkt unterstützt.

Vollriegende Planung nach wie vor für eine

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}

Dr. Klaus Schmiemann^{PV}

Dr. Franz-Josef Pauli^P

Dr. Rainer Voß^{PVM}

Dr. Michael Oerder^{PV}

Dr. Thomas Lüttgau^{PV}

Thomas Elsner^{PB}

Rainer Schmitz^{PV}

Dr. Alexander Beutling^{PVM}

Dr. Markus Johlen^{PV}

Eberhard Keunecke^{PB}

Dr. Inga Schwertner^{PV}

Dr. Philipp Libert^{PF}

Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PVL}

Dr. Felix Pauli^{PV}

Dr. Tanja Parthe^{PV}

Martin Hahn^{FS}

Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{PVF}

Nick Kockler^{POV}

Béla Gehrken^{PV}

Dr. Gerrit Krupp

Markus Nettekoven

Eva Strauss

Nima Rast

Dr. Elmar Loer, EMBA^A

Dr. Jan D. Sommer

Dr. Mahdad Mir Djawadi

Thorsten Scheuren, LL.M.

Mats Hagemann

Stephan Wirtz, LL.M.

Benedikt Plesker

Dr. Viviane McCready, LL.B.

P Partner i.S.d. PartGG

V Fachanwalt für Verwaltungsrecht

B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

G Fachanwalt für Vergaberecht

M Anwalt/Mediator DAA

(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)

L McGill University (Montreal, Kanada)

E Master of European Studies

F Maîtrise en droit (Université Paris X)

D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

A Executive Master of Business

Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · 50968 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973002-0
Fax +49 221 973002-22
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG Köln
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

Dies ergab sich nicht nur aus dem für das Vorhaben von der Stadt Eschweiler erteilten Bauvorbescheid vom 09.05.2019, zu dem der Planungs-, Umwelt und Bauausschuss Stadt Eschweiler am 20.02.2019 ausdrücklich sein Einvernehmen erteilt hat und dessen Gegenstand auch mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes waren. Durch notariellen Kaufvertrag vom 20.02.2020 hat die Stadt Eschweiler meiner Mandantin Grundstücksflächen zum Zwecke der Bebauung mit einem Einkaufszentrum nebst Büroflächen, Fitnessstudio und einer Tiefgarage veräußert. In seiner Sitzung vom 04.06.2020 hat der Planungs-, Umwelt und Bauausschuss der Stadt Eschweiler dem Vorhaben meiner Mandanten und den hierfür vorgesehenen Befreiungen nicht nur ausdrücklich erneut zugestimmt, sondern von meiner Mandantin die Umplanung ihres Vorhabens mit dem Ziel der Schaffung von 1.000 qm Wohnbebauung an der Peilsgasse verlangt.

Im Vertrauen auf den erteilten Vorbescheid und auf die sonstigen Aussagen und Maßnahmen der Stadt Eschweiler hat meine Mandantin erhebliche Investitionen in das Grundstück und in die Vorbereitung des Bauvorhabens getätigt. Zuletzt hat unsere Mandantin ihr Vorhaben nochmals umgeplant, um der v.g. in der Politik aufgestellten Forderung nach der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum Rechnung zu tragen.

Die bisher entstandenen Kosten belaufen sich nach einer mir vorliegenden vorläufigen Aufstellung auf einen Betrag in Höhe von brutto ca. 2,44 Mio. Euro (in Worten: zweimillionvierhundertvierzigtausend EUR). Diese Kosten setzen sich im Wesentlichen aus an die Stadt Eschweiler gezahlte Bauvorbescheidsgebühren (ca. 240.000 €), Planungs-Ingenieur- Vertrags- und Rechtsanwaltskosten und sonstigen Projekt-kosten zusammen. Hinzu kommen bereits ausgelöste Aufträge über ein Kostenvolumen von insgesamt weiteren ca. 205.000 €. Die im laufenden Genehmigungsverfahren zu erwartenden Gebühren sind dabei noch nicht berücksichtigt

Nunmehr liegen aus unserer Sicht alle Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Baugenehmigung vor.

2.

Inzwischen hat meine Mandantin davon Kenntnis erhalten, dass die „Ratsfraktion Basis“ für die Ratssitzung am 10. Dezember beantragt hat, für die Grundstücke des geplanten Einkaufszentrums einen Bebauungsplan aufzustellen und Baugesuche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückzustellen.

3.

Wir möchten mit diesem Schreiben sicherstellen, dass der Rat der Stadt Eschweiler seine Entscheidungen in Kenntnis der sich hieraus ergebenden Konsequenzen sowohl für unsere Mandantin als auch für die Stadt Eschweiler trifft.

Die Umsetzung der Beschlussvorlage würde eine vollständige Richtungsänderung der Stadt Eschweiler bedeuten. Meine Mandantin und ich haben keinen Zweifel, dass der Rat einer Gemeinde seine Entscheidungen aufgrund der ihm zustehenden Planungshoheit bis zum Schluss frei und ungebunden treffen kann. Wir möchten dies mit dem vorliegenden Schreiben auch nicht infrage stellen. Allerdings muss der Rat der Stadt Eschweiler bei seiner Abwägungsentscheidung nicht nur das öffentliche Interesse, sondern auch das private Interesse meiner Mandantin berücksichtigen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil meine Mandantin die von ihr erbrachten Aufwendungen im Vertrauen auf die Beständigkeit und Belastbarkeit des erteilten Vorbescheides und der gemeindlichen Aussagen getätigt hat.

Insoweit kann niemand wirklich erwarten, dass meine Mandantin die mit der Beschlussvorlage intendierte Verhinderung ihres Vorhabens klaglos hinnehmen und die eingetretenen Verluste einfach abschreiben würde. Nicht zuletzt im Interesse ihrer Gesellschafter müsste meine Mandantin vielmehr die ihr vom Gesetzgeber eingeräumten Möglichkeiten ausschöpfen, wirtschaftlichen Schaden von ihrem Unternehmen abzuwenden. Hierfür bitten wir um Verständnis.

4.

Die Umsetzung der Beschlussvorlage der „Ratsfraktion Basis“ hätte zur Folge, dass der unserer Mandantin entstandene Aufwand in Höhe von bis zu 3 Mio. € vollständig verloren wäre. Um dies zu verhindern wird meine Mandantin alle notwendigen Schritte ergreifen, die erforderlich sind, um das Entstehen des Schadens zu verhindern.

Hierzu gehört insbesondere, dass meine Mandantin – sollte der Rat der Beschlussvorlage folgen -, einen neuen Bauantrag einreichen wird, der durch den bereits erteilten Bauvorbescheid vollständig abgedeckt wird. Sie wird gegenüber der durch den Vorbescheid genehmigten Planung allenfalls solche Änderungen vornehmen, die dazu führen werden, dass das zur Genehmigung gestellte Vorhaben hinter dem Inhalt des Bauvorbescheides zurückbleibt (z.B. Zahl der Vollgeschosse im Bereich der Einmündung der

Wollenweberstraße in die Indestraße). Derartige Vorhabenreduzierungen führen nicht dazu, dass die Bindungswirkung eines Vorbescheides infrage gestellt wird,

vergleiche nur die Nachweise bei Johlen, in Gaedke/Temme/Heintz § 77 BauO Nordrhein-Westfalen Rn. 26 ff.

Von der Bindungswirkung des erteilten Bauvorbescheides kann sich die Stadt Eschweiler nur durch einen Widerruf nach § 49 VwVfG lösen. Gegen eine solche Rücknahmeentscheidung müsste meine Mandantin Rechtsmittel einlegen. Sollte die Rücknahme wirksam werden, hätte dies zur Folge, dass die Stadt Eschweiler meine Mandantin gem. § 48 Abs. 6 VwVfG für den Vermögensnachteil entschädigen müsste, den meine Mandantin dadurch erleidet, dass sie auf den Bestand des Bauvorbescheides vertraut hat.

Sollte das Projekt an einer Änderung des Planungsrechtes durch die Stadt Eschweiler scheitern, stehen meiner Mandantin daneben auch die Ansprüche aus § 39 BauGB zu. Als vorbereitende Maßnahmen, deren Kosten nach dieser Vorschrift ersetzt werden können, kommen u.a. in Frage:

- -Baugrunduntersuchungen;
- -Vermesseraufträge;
- -Altlastenbeseitigung;
- -vorgezogene Ausgleichmaßnahmen für künftige Eingriffe;
- -Kosten für ein (fehlgeschlagenes) Genehmigungsverfahren;
- -Schadensersatz wegen gekündigter Aufträge an Unternehmen im Zusammenhang mit dem Grundstück.
- Finanzierungskosten

Allgemeine Auffassung, vergleiche nur Schmidt-Eichstaedt in: Brügelmann, Baugesetzbuch, § 39 Rn. 31).

5.

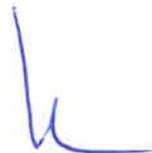
Meine Mandantin ist von der vorliegenden Planung nach wie vor überzeugt. Sie bedeutet eine städtebaulich sinnvolle und attraktive Entwicklung, die zu einer nachhaltigen Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Eschweiler führen wird.

Wir appellieren hiermit an den Rat der Stadt Eschweiler, nicht nur die Außenwahrnehmung zu berücksichtigen, die entsteht, wenn die Stadt Eschweiler ein mit einem Investor über mehrere Jahre gemeinsam getragenes Projekt auf der Zielgeraden einstellt, ohne die wirtschaftlichen Folgen für den Investor zu berücksichtigen. In die Abwägungsentscheidung ist vielmehr auch der Schaden einzustellen, der meiner Mandantin durch den Richtungswechseln in letzter Sekunde droht.

Meine Mandantin und der Unterzeichner sind gerne bereit, die Angelegenheit mit Ihnen, den Spitzen der politischen Parteien, dem Verwaltungsvorstand oder auch mit jedem anderen Gremium zu erörtern. Dies ist notfalls auch im Rahmen einer Videokonferenz möglich.

Sollten Sie noch Fragen zum Sachverhalt haben, zögern Sie bitte nicht, Kontakt mit mir aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Oerder)

Rechtsanwalt