

2019/318/610-01

öffentlich

Informationsvorlage

610 - Stadtplanung

Berichtersteller:



Ersetzen des Einvernehmens zur Nutzungsänderung in Schuhfachmarkt, Saarbrücker Straße 108

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Kenntnisnahme)	24.10.2019	Ö

Sachverhalt

Anspruch auf Nutzungsänderungsgenehmigung für die Nutzung des zunächst für den Betrieb eines Elektrofachmarkts genehmigten Gebäudes in der Saarbrücker Straße 108 in 66424 Homburg

Die Untere Bauaufsichtsbehörde muss die Baugenehmigung gem. § 73 Abs. 1 i.V.m. § 72 Abs. 1 LBO Saarland trotz des durch den Bauausschuss am 02.10.2019 versagten Einvernehmens zur Vermeidung von Amtshaftungsansprüchen erteilen, da dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat das fehlende Einvernehmen nach Rechtsprechung des BVerwG zu ersetzen, wenn das Vorhaben nach Maßgabe des Gesetzes keine andere Entscheidung zulässt.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde vertritt ebenfalls die Rechtsauffassung von Professor Dr. Spannowsky und wird daher die Nutzungsänderung genehmigen.

Gründe:

Die Antragstellerin hat bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Homburg am 26.06.2017 zunächst einen Antrag auf Vorbescheid und danach am 06.06.2018 einen Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren zum Neubau eines Fachmarkts nach § 64 LBO eingereicht. Am 12.02. 2019 wurde im Baugenehmigungsverfahren gem. § 65 LBO der Bauschein für einen Fachmarkt mit „Weisse Ware“ erteilt.

Mittlerweile hatte sich der Interessent für den Fachmarkt geändert und ein Nutzungsänderungsantrag zum „Schuhfachmarkt“ wurde am 10.04.2019 gestellt. Hieraufhin hat die Untere Bauaufsicht ein Gutachten verlangt, um die Beeinträchtigung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, welches am 29.08.2019 vorgelegt wurde.

Das Gutachten gelangt zu der Beurteilung, dass für den geplanten Schuhfachmarkt ein ausreichendes Umsatz- und Nachfragepotential innerhalb des Kerneinzugsgebiets zur Verfügung stehe und ausgehend von dem Einzugsgebiet des mittelzentralen im Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums der Kreisstadt Homburg von einer Nachfrage nach Einzelhandelsflächen für den Schuhbedarf auszugehen ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 02.10.2019 das Einvernehmen zu der beantragten Nutzungsänderung versagt.

Nach den seitens der Antragstellerin übermittelten Informationen hat ihr potentieller Mieter mit dem Abbruch der vorvertraglichen Vertragsbeziehungen gedroht, wenn zum Ablauf der zwischen den Vertragspartnern bestehenden Bindungsfrist bis 31.10.2019 keine Genehmigung für die vorgesehene Nutzung vorliegt.

Die Antragstellerin hat ein Rechtsgutachten von Prof. Dr. Spannowsky eingeholt, welches der Kreisstadt Homburg am 22.10.2019 übersandt wurde.

Das Rechtsgutachten (siehe Anlage) kommt zu dem Schluss, dass die **Untere Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung** gem. § 73 Abs. 1 i. V. mit § 72 Abs. 1 LBO trotz des durch den Bauausschuss versagten Einvernehmens **erteilen muss**, da dem Vorhaben im vorliegenden Fall keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen und der Antragstellerin deshalb ein **Anspruch auf Baugenehmigung zusteht**.

Im vorliegenden Fall droht ein etwaiger Amtshaftungsanspruch wegen Eintritts eines Verzögerungsschadens, zumal die Baugenehmigung nach § 64 Abs. 1 LBO innerhalb einer bestimmten Frist zu erteilen ist.

Es droht die Schadensentstehung am 31.10.2019, weil der Vertragspartner der Antragstellerin nach den vorliegenden Informationen für den Fall des Nichtvorliegens der Nutzungsänderung zu diesem Zeitpunkt die Aufgabe seiner Mietabsicht am vorgesehenen Standort angekündigt hat.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann sich nicht auf den Standpunkt zurückziehen, dass der Bauausschuss der Nutzungsänderung nicht zugestimmt hat.

Vielmehr muss sie, da in der Kreisstadt Homburg die Gemeindefunktion und die Funktion der unteren Bauaufsichtsbehörde zusammenfallen, **trotz dieser Einvernehmensversagung in der Sache nach Maßgabe des Gesetzes entscheiden und die Nutzungsänderung genehmigen.**

Anlage/n

- 1 Spannowsky_Rechtsgutachen22-10-19n (nichtöffentlich)