

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Teil-Aufhebung VEP XII/92 „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“

Stellungnahme von: Anwaltskanzlei Schröder & Partner
als Vertreter der Eigentümer eines im Plangebiet liegenden
Grundstücks
Dänische Straße 15
24103 Kiel

mit Schreiben u.a. vom: 06.02.2007, 06.03.2007, 07.08.2007

Es wird nicht bezweifelt, dass grundsätzlich die Voraussetzungen für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. XII/92 „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ (VEP) gem. §12 Abs. 6 BauGB vorliegen. Es fehle jedoch eine hinreichende Abwägung der Interessen der von der Aufhebung Betroffenen, u.a. von Entschädigungsansprüchen. Den Eigentümern liegt eine Baugenehmigung für eine Tiefgarage vor. Sie hätten ein rechtlich geschütztes Interesse an einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung der Tiefgarage. Von der Ruine eines Rohbaus könne nicht die Rede sein. Die Eigentümer hätten die Tiefgarage weitgehend fertiggestellt. Dass wesentliche Teile der Betriebseinrichtungen fehlen, sei ausschließlich auf Vandalismus und Diebstahl zurückzuführen. Die Anwaltskanzlei vertritt die Auffassung, dass deren Mandanten nicht als Vorhabenträger anzusehen seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XII/93 „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ wurde am 15.01.1996 als Satzung beschlossen und trat am 22.04.1996 in Kraft. Die Landeshauptstadt Schwerin hatte mit dem Vorhabenträger, der Medicom Projekt- und Management GmbH einen Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtete, das gesamte Vorhaben „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“, das aus dem Verwaltungsgebäude der Kassenärztlichen Vereinigung, dem Kommunikationszentrum und mehreren Rehabilitationskliniken bestand, innerhalb von 60 Monaten nach Rechtskraft des VEP zu errichten. Mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes der Kassenärztlichen Vereinigung ist kein Bestandteil des Gesamtvorhabens realisiert worden.

Somit liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Teil-Aufhebung des VEP gem. §12 Abs. 6 BauGB vor.

Für das Kommunikationszentrum sowie die Rehabilitationskliniken sollte eine zentrale Tiefgarage als Nebenanlage für den Stellplatzbedarf dieser Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des VEP errichtet werden. Die Baugenehmigung für die Tiefgarage wurde der Medicom Projekt- und Management GmbH am 09.07.1996 erteilt. Die Rohbaufertigstellung wurde zum 08.11.1996 angezeigt. Eine abschließende Baufertigstellung wurde jedoch nicht mehr angezeigt, weil das Gebäude nie endgültig fertig gestellt wurde.

Die Bindungswirkung der erteilten Genehmigung ist abgelaufen. Die zum jetzigen Zeitpunkt vorhandene bauliche Anlage ist ein aufgelassener Rohbau ohne technische Betriebseinrichtungen wie Schranke, Beleuchtung, Parkbeschilderung, Parkscheinautomaten oder Parkplatzmarkierungen. Im Eingangsbereich des Baus wuchsen mitten in der inzwischen rissigen Betonzufahrt im Juli 2007 bereits diverse Gräser und ein kleiner Baum. Der Bau ist nie als Tiefgarage genutzt worden. Die Straßenzufahrt ist im letzten Stück nicht bis zur „Tiefgarage“ hergestellt und inzwischen bewachsen. Das heißt, dass sowohl bei der jetzigen Teil-Aufhebung

als auch bei der beabsichtigten Überplanung des Grundstücks keine rechtlichen Interessen aus dem Bestandsschutz zulässiger Nutzungen zu berücksichtigen sind.

Nach §12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde einen VEP aufheben, wenn er nicht fristgerecht durchgeführt wurde. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Die Mandantinnen haben das Grundstück im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans XII/92 „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ in Kenntnis der Satzung und des Durchführungsvertrages und zum Zwecke der Errichtung der Tiefgarage vom Vorhabenträger erworben.

Seit der Rohbaufertigstellung (angezeigt zum 08.11.1996) sind mehr als 7 Jahre vergangen. Auch entsprechend des allgemeinen Planungsschadensrechts bestünden aus der Aufhebung des VEP keine Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt Schwerin, da Entschädigungen nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden können. Da die bauliche Anlage jedoch nie genutzt wurde, ergeben sich auch keine Entschädigungsansprüche nach dem allgemeinen Planungsschadensrecht.

Beschluss:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.