

Projektbezeichnung: Rechtliche Beratung der Stadt Bremen im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsvorhaben in der Gemeinde Stuhr Sportfachmarkt Decathlon, Bebauungsplan 23/220 und 36. Änderung des Flächennutzungsplans

Vertrags-/Projektnr.:

Aktenzeichen:

Zwischen

der FREIEN HANSESTADT BREMEN (Land/Stadtgemeinde),
vertreten durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

vertreten durch [Name, Anschrift]

Markus Löwer
Contrescarpe 72
28195 Bremen

- nachstehend Auftraggeber genannt -

und

[Name, Anschrift]

Baumeister Rechtsanwälte
Dr. Bishopink
Königsstraße 51-53
48143 Münster

- nachstehend Auftragnehmer genannt -

wird folgender

Vertrag

geschlossen:

Inhalt

§ 1	Gegenstand des Vertrages	§ 5	Vergütung
§ 2	Leistungen des Auftragnehmers	§ 6	Zahlungsvereinbarungen
§ 3	Fristen und Termine	§ 7	Vertretung
§ 4	Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers	§ 8	Ergänzende Vereinbarungen

Anlagen

Nr	Anzahl der Seiten	Bezeichnung
1	3	Leistungsbeschreibung Honorarermittlung Nutzungsvoraussetzungen für das elektronische Vergabesystem „Vergabemanager“
2	10	Allgemeine Vertragsbedingungen
3	7	Angebot des Auftragnehmers
4	1	Aufforderung des Auftraggebers zur Abgabe eines Angebotes

5
6

2
1

Honorar- und Haftungsvereinbarung für außergerichtliche Tätigkeiten
e-mail vom 18.6.2018 - Angebotsaufforderung für eine rechtliche Beratung, unser Zeichen:
1023/18BO - mit Präzisierung zum Angebot

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer die in § 2 Abs. 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Leistungen für
Rechtliche Beratung der Stadt Bremen im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsvorhaben in der Gemeinde Stuhr Sportfachmarkt Decathlon, Bebauungsplan 23/220 und 36. Änderung des Flächennutzungsplans

(2) Dem Vertrag werden als Vertragsbestandteile zugrunde gelegt:

- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)
- Bestimmungen des Verbandes der Projektsteuerer (DVP) und des Ausschusses der Ingenieurverbände und -kammern für Honorarordnung (AHO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes vom 18.05.2018
- Angebot des Auftragnehmers vom 06.06.2018
- Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB-FB), Ausgabe 02/2018
- Nutzungsvoraussetzungen für das elektronische Vergabesystem „Vergabemanager“
- Honorar- und Haftungsvereinbarungen für außergerichtliche Leistungen - die hierin getroffenen Regelungen ersetzen die davon abweichenden Regelungen der Allgemeinen Vertragsbedingungen
- x e-mail vom 18.6.2018 - Angebotsaufforderung für eine rechtliche Beratung, unser Zeichen:
1023/18BO - mit Präzisierung zum Angebot

§ 2 Leistungen des Auftragnehmers

(1) Der Auftragnehmer wird die folgenden Leistungen erbringen :

Prüfung der Rechtmäßigkeit des Ansiedlung eines Sportfachmarktes der Firma Decathlon in der niedersächsischen Gemeinde Stuhr in unmittelbarer Nähe zur Grenze der Freien Hansestadt Bremen (Stufe 1 „Ersteinschätzung“) sowie ggf. mit der Vertretung in Rechtsbehelfsverfahren gegen diese Ansiedlung (Stufe 2 „Beratung, Begleitung, Prozessführung“) beauftragen.

s. Anlage 1 Auftragsbeschreibung und Anlage 3 Angebot

(2) Nach Fertigstellung erfolgt die Übergabe der Ergebnisse und die Abnahme durch den Auftraggeber. Die erarbeiteten Unterlagen wird der Auftragnehmer

in 1-facher Ausfertigung

davon 1 Exemplar(e) incl. Anlagen in digitaler Form auf geeignetem Datenträger

die Schichtenverzeichnisse zusätzlich auf Datenträger im SEP 3-Format

zur Verfügung stellen.

- (3) Ferner sind dem Auftraggeber Mehrfertigungen der Zeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen gegen gesonderte Vergütung zu übergeben. Art und Anzahl ergeben sich aus § 5 Abs. 2.
- (4) Die Leistungen umfassen die erforderlichen Abstimmungs- und Arbeitsgespräche.

§ 3 Fristen und Termine

- (1) Für die Durchführung der dem Auftragnehmer übertragenen Leistungen werden jeweils einvernehmlich Termine vereinbart. Der Auftragnehmer versichert, dass diese Termine von ihm eingehalten werden können, wenn der Auftraggeber und andere Beteiligte, soweit sie dazu mitwirken müssen, die erforderlichen Beiträge innerhalb angemessener Frist leisten,
- (2) Wenn für den Auftragnehmer erkennbar wird, dass die Einhaltung der vereinbarten Termine gefährdet ist, muss er den Auftraggeber unverzüglich schriftlich benachrichtigen.
- (3) Der Auftragnehmer wird die nach § 2 Abs. 1 zu erbringenden Leistungen spätestens zu folgenden Terminen liefern:

Stufe 1 Ersteinschätzung s. Angebot

Stufe 2 Beratung, Begleitung, Prozessführung in Abhängigkeit zu den Verfahrensschritten im Rahmen der Planung und Genehmigung der Gemeinde Stuhr bzw. dem Landkreis Diepholz

Gerät der Auftragnehmer mit einer ihm obliegenden Leistung in Verzug, wird der Auftraggeber ihm eine angemessene Nachfrist einräumen. Der fruchtlose Ablauf der Nachfrist ist ein wichtiger Kündigungsgrund.

- (4) Im Falle eines vom Auftragnehmer zu vertretenden Verzuges behält sich der Auftraggeber Schadensersatzansprüche vor.

§ 4 Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung nach § 13 der Allgemeinen Vertragsbedingungen betragen mindestens:

- a) für Personenschäden s. Haftungsvereinbarung EURO *)
- b) für sonstige Schäden s. Haftungsvereinbarung EURO *)

*) im Regelfall € 1 Mio.

§ 5 Vergütung

(1) Honorar für Leistungen nach § 2 Abs. 1; vgl. Anlage Nr. _____	EURO
<input type="checkbox"/> Das Honorar wird als Berechnungshonorar vereinbart	
<input type="checkbox"/> mit einem Festbetrag von _____ Psch	
<input type="checkbox"/> mit einem vorläufigen Betrag von _____	
<input checked="" type="checkbox"/> Das Honorar wird frei vereinbart	
<input type="checkbox"/> als Pauschalhonorar mit einem Festbetrag von _____ Psch	
<input type="checkbox"/> als Zeithonorar mit einem Festbetrag von _____ Psch	
<input checked="" type="checkbox"/> als Zeithonorar mit einem Höchstbetrag von _____	brutto _____
<input type="checkbox"/> als Zeithonorar nach dem nachgewiesenen Zeitbedarf mit einem vorläufigen Betrag von _____	
Stundensätze werden vereinbart mit _____	
_____ EURO / h für den Auftragnehmer	

	EURO / h für techn./wissenschaftl. Mitarbeiter	
	EURO / h für techn. Zeichner u. sonstige Mitarbeiter	
	EURO / h	
Zwischensumme	Psch	
	Vorläufig	

(2) Vergütung für Mehrfertigungen nach § 2 Abs. 3

Stück	Bezeichnung	EURO/Stück	EURO
	Vollständige Fassung der Vertragsleistung, farbig		
	Vollständige Fassung der Vertragsleistung, schwarz/weiß		
	Kurzfassung der Vertragsleistung		
Zwischensumme			

(3) Nebenkosten (§ 14 HOAI); ausgenommen Nebenkosten nach vorstehendem Abs. 2

<input type="checkbox"/>	Die Nebenkosten werden nicht gesondert erstattet	
<input checked="" type="checkbox"/>	Die Nebenkosten werden pauschal erstattet mit	30 €/ Quartal s. Honorarvereinbarung - darüber hinaus auf Nachweis
<input type="checkbox"/>	Die Nebenkosten werden pauschal erstattet mit _____ v.H. des Honorars	
Zwischensumme		
<input checked="" type="checkbox"/>	Die Nebenkosten werden auf Nachweis erstattet	

(4) Gesamtvergütung [Summe aus (1) bis (3)]	Netto	
	Umsatzsteuer: 19 v.H.	
	Brutto	

(5) Zahlung

Das Honorar wird fällig, wenn die Leistung durch den Auftraggeber abgenommen und vom Auftragnehmer eine prüffähige Schlussrechnung vorgelegt worden ist. Im Übrigen gilt § 6 AVB.

§ 6 Zahlungsvereinbarungen

- (1) Es werden keine Teilzahlungen vereinbart.
 Es werden Teilzahlungen vereinbart:

EURO	vierteljährlich nach dem entstandenen Zeitaufwand
EURO	
EURO	

(2) - Zahlungen leistet der Auftraggeber auf das folgende Konto:

Firma	Baumeister Rechtsanwälte
Kontoinhaber	Baumeister Rechtsanwälte
IBAN	[REDACTED]

§ 7 Vertretung

- (1) Vertreter des Auftraggebers für die Durchführung des Vertrages ist Markus Löwer.
- (2) Vertreter des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber und anderen an der Planung und Durchführung des Vorhabens Beteiligten ist Dr. Olaf Bishopink.

§ 8 Ergänzende Vereinbarungen / Hinweise

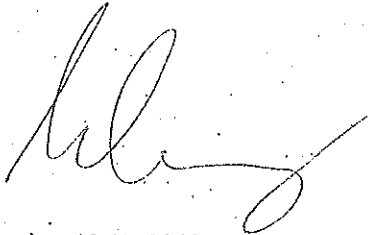
- (1) Auf die Verpflichtungen
 1. nach dem Bremischen Tariftreue- und Vergabegesetz gemäß § 2 AVB (Ausgabe 02/2018) und
 2. nach dem Verpflichtungsgesetz gemäß § 1 Abs. 9 AVB (Ausgabe 02/2018)wird ausdrücklich hingewiesen.
- (2) Bei Entscheidungen in Vergabeverfahren dürfen -unabhängig von Schwellenwerten- als voreingenommen geltende natürliche Personen nicht mitwirken (siehe § 1 Abs. 10 AVB, Ausgabe 02/2018).
- (3) Im Fall der Teilnahme am elektronischen Vergabesystem verpflichtet sich der Auftragnehmer, die entsprechenden Nutzungs- und Systemvoraussetzungen zu schaffen. Er hat außerdem dafür Sorge zu tragen, dass er vom zuständigen Projektleiter die Zugangsberechtigung erhält.
- (4) Der Auftragnehmer gewährleistet, dass alle an den Auftraggeber elektronisch übersandten Dokumente frei sind von Viren oder sonstigen, das rechnergestützte System des Auftraggebers gefährdenden oder schädigenden Inhalten oder Anhängen.

.....Wenn es zum Erreichen des Auftragsziels nützlich ist, andere Dateiformate als pdf zu übersenden (Word, ppt etc), dann ist dies im Interesse des Auftraggebers und zulässig - auch wenn ein Restrisiko nicht ausgeschlossen werden kann.

Rechtsverbindliche Unterschriften:

Auftraggeber

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag



Bremen, den 13.07.2018

Auftragnehmer

Baumeister Rechtsanwälte

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE 

Partnerschaft mbB T 0251 48488-0
Königsstraße 51-53 F 0251 48488-80
48143 Münster baumeister.org

Münster, 28.07.2018



Baumeister Rechtsanwälte Postfach 1308 48003 Münster

BEARBEITER
Dr. Bischopink

Freie Hansestadt Bremen
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Frau Katrin Eimert
Frau Claudia Stein
Contrescarpe 72
28195 Bremen

SEKRETARIAT
Daniela Kretschmer
0251-48488-53

AKTENZEICHEN
1023/18BO

Vorab per E-Mail: katrin.eimert@bau.bremen.de;
claudia.stein@bau.bremen.de

DATUM
06.06.2018

**Angebotsaufforderung für eine rechtliche Beratung der Stadt Bremen bzgl. des
Ansiedlungsvorhabens in der Nachbargemeinde Stuhr Sportfachmarkt Decathlon, Be-
bauungsplan Nr. 23/220 und 36. Änderung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrte Frau Eimert,
sehr geehrte Frau Stein,

in oben genannter Angelegenheit möchte ich mich zunächst für die Gelegenheit bedanken, ein Angebot für die Beratung der Hansestadt Bremen abgeben zu dürfen.

Ich hatte bereits auf meine frühere Tätigkeit für die Gemeinde Stuhr hingewiesen. Eine berufsrechtliche Interessenkollision resultiert hieraus nicht. Auch unabhängig von berufsrechtlichen Restriktionen sehen wir uns hier nicht gehindert, die Interessen der Hansestadt Bremen gegen die Bauleitplanung der Stadt Stuhr zu vertreten. Auch die Stadt Stuhr hat uns zwischenzeitlich schriftlich bestätigt, dass dort keine Bedenken dagegen bestehen, wenn wir die Stadt Bremen in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 23/220 „Sportfachmarkt Brikum Nord“ vertreten. Auch der Kommunalverbund, den wir in der Vergangenheit verschiedentlich beraten haben, hat sich uns gegenüber entsprechend schriftlich geäußert.

Hiervon ausgehend würden wir uns über eine Beauftragung durch die Hansestadt Bremen auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungen freuen:



I.

1. Im rechtlichen Ausgangspunkt bestimmt sich die Rechtsposition einer Gemeinde, die sich gegen eine sie möglicherweise beeinträchtigende Bauleitplanung der Nachbargemeinde zur Wehr setzen will, nach Maßgabe des § 2 Abs. 2 BauGB. Das in dieser Vorschrift verankerte sogenannte interkommunale Abstimmungsgebot stellt sich als eine besondere Ausprägung des allgemeinen Abwägungsgebotes dar. In seiner materiell-rechtlichen Ausprägung führt das Abstimmungsgebot zu Abwehrrechten, wenn eine Gemeinde ihre Planungshoheit rücksichtslos zum Nachteil einer Nachbargemeinde ausübt. Ob hier eine derartige Rücksichtslosigkeit festgestellt werden kann, hängt davon ab, wie sich die Planung auf die Versorgungsstrukturen und insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche in der Hansestadt Bremen auswirken wird. Auf den ersten Blick erscheint es mir zweifelhaft zu sein, dass die Ansiedlung des Sportfachmarktes mit insgesamt 3.800 m² Verkaufsfläche und hiervon maximal 1.300 m² für Sportbekleidung/-schuhe bereits zu unzumutbaren Auswirken auf die Versorgungsstrukturen bzw. die zentralen Versorgungsbereiche in Bremen führen wird. Abschließend wird dies natürlich einer sachverständigen Einschätzung bedürfen.
2. Von größerer Bedeutung scheint mir hingegen die Frage zu sein, ob die Vorhabenplanung mit den in Niedersachsen geltenden Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Von besonderer Bedeutung ist hier das landesplanerische Integrationsgebot. Das LROP Niedersachsen bestimmt insoweit unter Ziffer 2.3 Plansatz 5, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Auf der Grundlage der zum Integrationsgebot vorliegenden Rechtsprechung des OVG Lüneburg dürfte davon auszugehen sein, dass es sich um ein wirksames Ziel der Raumordnung handelt.



Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 17.05.2013 – 1 ME 56/13 –, juris und Urteil vom 06.06.2016 – 1 KN 83/14 –, juris.

Den Anforderungen des Integrationsgebotes dürfte die Bauleitplanung der Stadt Stuhr nicht genügen, wenn es sich bei den Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment handelt.

Da im LROP selbst nicht abschließend geregelt ist, welche Sortimente in Niedersachsen zentrenrelevant sind, wird zu klären sein, was unter diesem raumordnerischen Begriff zu verstehen ist und insbesondere, ob die Gemeinden tatsächlich frei darin sind, die Zentrenrelevanz von Sortimenten eigenverantwortlich in ihren kommunalen Einzelhandelskonzepten zu bestimmen.

Fraglich ist also, ob die Gemeinde Stuhr im Rahmen ihres Einzelhandelskonzeptes üblicherweise als zentrenrelevant eingeordnete Sortimente wie insbesondere Sportbekleidung/-schuhe für ihr Stadtgebiet als nicht zentrenrelevant einstufen kann, mit der Konsequenz, dass sie dann in diesem Bereich nicht den Anforderungen des Integrationsgebotes unterliegt. Dies erscheint mir im rechtlichen Ausgangspunkt zweifelhaft zu sein, weil sich eine Gemeinde dann letztlich den Bindungswirkungen des Integrationsgebotes durch entsprechende kommunale Entscheidungen entziehen könnte. Zweifelhaft scheint mir dies gerade im Sortiment Sportbekleidung/-schuhe zu sein, weil fachlich von Sachverständigen zur Einzelhandelsentwicklung durchaus die Auffassung vertreten wird, es sei nicht mehr möglich, das Sortiment Sportbekleidung/-Schuhe vom allgemeinen Textil- und Schuhsortiment zu differenzieren.

Kommt man zu dem Ergebnis, dass jedenfalls ein bestimmter Kanon an Sortimenten zweifelsfrei zentrenrelevant ist und auch durch kommunale Entscheidungen nicht als nicht zentrenrelevant eingestuft werden kann, und hierzu auch das Sortiment Sportbekleidung/-schuhe als Teilsortiment des unzweifelhaft zentrenrelevanten Sortiments Textilien/Schuhe

gehört, würde die Planung gegen das landesrechtliche Integrationsgebot und damit letztlich gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen.

3. Auf der Rechtsschutzseite wird zu klären sein, ob die Betroffenheit der Hansestadt Bremen als unmittelbare Nachbarstadt und im übrigen Oberzentrum zumindest die Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren rechtfertigen kann. Auf der Ebene der Begründetheit des Normenkontrollantrages würde dann eine objektive Rechtsprüfung stattfinden, so dass hier die Unwirksamkeit des Bebauungsplans auch mit Blick auf das landesplanerische Integrationsgebot festgestellt werden könnte.
4. Parallel zum Normenkontrollantrag müsste dann natürlich auch eine etwaig bereits erteilte Baugenehmigung für den Sportfachmarkt angefochten werden. Es wird dann zu prüfen sein, ob sich die Hansestadt Bremen gegenüber der Baugenehmigung unmittelbar auf die nachbarschützende Vorschrift des § 2 Abs. 2 BauGB berufen kann. Wenngleich diese Vorschrift in ihren unmittelbaren Anwendungsbereich auf die Bauleitplanung beschränkt ist, hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner Rechtsprechung anerkannt, dass sich eine Nachbargemeinde auch gegenüber einem sie beeinträchtigenden Bauvorhaben auf diese Vorschrift berufen kann, wenn das Bauvorhaben einen qualifizierten Abstimmungsbedarf im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB auslöst und tatsächlich ohne eine es legitimierende Bauleitplanung zugelassen wurde.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5/01 –, juris und Beschluss vom 22.12.2009 – 4 B 25/09.

Einen derartigen qualifizierten Abstimmungsbedarf hat das Bundesverwaltungsgericht in den genannten Entscheidungen für Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bejaht. Das OVG Lüneburg hat die hier für Einkaufszentren entwickelten Grundsätze auch auf großflächige Einzelhandelsbetriebe übertragen und hierzu folgendes ausgeführt:

„Eine Nachbargemeinde kann sich schon dann erfolgreich gegen die Genehmigung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs wenden, wenn dieser nur nach Planung eines Kern- oder Sondergebiets verwirklicht werden dürfte, in der sie ihre durch § 2 Abs. 2 BauGB geschützten Interessen zur Geltung hätte bringen können. Auf die von dem Vorhaben möglicherweise ausgehenden Auswirkungen auf ihr Gemeindegebiet kommt es nicht an, wenn diese Planung unterlassen worden ist.“

Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 15.11.2002 – 1 ME 151/92 –, juris.

Zu klären wird hier dann natürlich noch sein, ob dies auch dann gilt, wenn die planende Gemeinde tatsächlich ein Bauleitplanverfahren durchgeführt hat, dieses jedoch aus objektiv-rechtlichen Gründen nicht in einen wirksamen Bebauungsplan gemündet ist. Das OVG Saarland hat diese Frage in einem Beschluss vom 11.11.2010 bejaht.

Vgl. OVG Saarland, Beschluss vom 11.11.2010 – 2 A 29/10 –, juris Rdnr. 68.

Das OVG Münster hat diese Rechtsfrage zuletzt in einem einstweiligen Rechtsschutzverfahren offengelassen und zur Klärung auf das Hauptsacheverfahren verwiesen.

Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 02.12.2016 – 7 B 1344/16 –, juris.

5. Wegen der insoweit in der Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärten Frage sollte die Stadt Bremen außerhalb etwaiger Rechtsbehelfsverfahren auch Anstrengungen unternehmen, die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung mit Blick auf die aufgeworfenen raumordnungsrechtlichen Fragen durch Kontaktaufnahme zur zuständigen Genehmigungsbehörde zu verhindern. Weiter sollte der Versuch unternommen werden, eine raumordnungsrechtliche Untersagung der Bauleitplanung zu erreichen.

II.

Wir rechnen unsere Tätigkeit auf der Grundlage des entstehenden Zeitaufwandes und eines Stundensatzes in Höhe von [REDACTED] ab. Hinzu kommt die Umsatzsteuer und bestimmte Neben- und Reisekosten. Ich füge ein Blanko-Exemplar unserer Honorar- und Haftungsvereinbarung in der **Anlage** zu Ihrer Kenntnisnahme bei.

Naturgemäß fällt es schwer, den für die Prüfung bestimmter Rechtsfragen benötigten Zeitaufwand im Vorfeld der eigentlichen Prüfung zuverlässig abzuschätzen.

Dies vorweggeschickt gehe ich davon aus, dass die in der Stufe 1 zu beauftragende sogenannte Ersteinschätzung einen Zeitaufwand von etwa 25 Stunden erfordern wird. Inbegriffen ist der Besprechungstermin in Bremen. Bei dieser zeitlichen Kalkulation bin ich davon ausgegangen, dass nicht nur die bereits oben angesprochenen Rechtsfragen geprüft werden sollen, sondern die Planungsunterlagen insgesamt einer ersten Prüfung unterzogen werden sollen.

Ein Besprechungstermin zur Ersteinschätzung könnte in der 27. oder 28. Kalenderwoche stattfinden.

In der Stufe 2 könnte dann ein weiterer Zeitaufwand von etwa 70 Stunden entstehen. Bei dieser Kalkulation bin ich von zwei weiteren Besprechungsterminen in Bremen und zwei Gerichtsterminen ausgegangen. Etwaige Besprechungstermine in Hannover könnten den Zeitaufwand erhöhen. Für derartige Termine wäre ein Zeitaufwand von ca. 10 Stunden zu kalkulieren.



III.

Zu den Referenzen des Unterzeichners im Bereich des Raumordnungs- und Bauplanungsrechts und insbesondere im Bereich der Einzelhandelssteuerung verweise ich auf die weitere Anlage zu diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bischopink
Rechtsanwalt

Ansiedlungsvorhaben in der Gemeinde Stuhr Sportfachmarkt Decathlon, Bebauungsplan 23/220 und 36. Änderung des Flächennutzungsplans

Auftragsbeschreibung für eine rechtliche Beratung der Stadtgemeinde Bremen, ggf. des Landes Bremen

Die niedersächsische Gemeinde Stuhr betreibt die Ansiedlung eines Sportfachmarktes der Firma Decathlon in unmittelbarer Nähe zur Grenze der Freien Hansestadt Bremen. Zu diesem Zweck führt sie ein Bebauungsplanverfahren und ein Verfahren zur Änderung ihres Flächennutzungsplans durch. Nach dem Vorentwurf des Bebauungsplans soll dieser Bebauungsplan Baurecht für einen Fachmarkt für Sportartikel mit max. 3.800 m² Verkaufsfläche schaffen. Im Vorfeld dieses Vorhabens hatte die Gemeinde Stuhr bereits in ihrem Zentren- und Nahversorgungskonzept bestimmte Sortimente als nunmehr nicht mehr zentrenrelevant definiert. Aktuell führt die Gemeinde Stuhr die frühzeitige Beteiligung durch.

Auf Grund von Lage, Größe und Sortiment wird die Verwirklichung des Sportfachmarkts voraussichtlich nachteilige Auswirkungen auf die Stadtgemeinde Bremen haben. Die Ansiedlung des Sportfachmarkts steht nach erster Einschätzung auch nicht in Einklang mit den bauplanungsrechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorgaben.

Vor diesem Hintergrund wird die Stadtgemeinde Bremen eine Rechtsanwältin/einen Rechtsanwalt mit der Prüfung der Rechtmäßigkeit des Ansiedlungsvorhabens (Stufe 1 „Ersteinschätzung“) sowie ggf. mit der Vertretung in Rechtsbehelfsverfahren gegen diese Ansiedlung (Stufe 2 „Beratung, Begleitung, Prozessführung“) beauftragen.

Die Stufe 1 soll als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Schritte möglichst zeitnah vorliegen. Das Gesamtvolumen dieser Beauftragung soll 40.000 € nicht überschreiten. Sollte Rechtsbehelfsverfahren Unterstützung in derzeit nicht absehbarem Maß über dieses Volumen hinaus erfordern, wird dies von diesem Verfahren getrennt beauftragt.

Die Stadt Bremen wird verschiedene Angebote einholen und dann entscheiden, wer beauftragt wird.

I. Inhalte des Angebots

Das Angebot sollte umfassen:

Stufe 1, Ersteinschätzung

- a) Erste Prüfung der Unterlagen des Bebauungsplan- und des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens
- b) Schriftliche erste Kurzstellungnahme zur Rechtmäßigkeit der Planungen und zu denkbaren Rechtsbehelfen und ihren Erfolgsaussichten mit kurzer Begründung
- c) Dabei: Empfehlungen für das weitere Vorgehen
- d) Erläuterung in einem Gespräch in Bremen

Stufe 2, Beratung, Begleitung, Prozessführung

Die Stufe 2 wird nur benötigt, wenn die Ersteinschätzung zu dem Ergebnis kommt, dass Erfolgsaussichten bestehen um gegen das Ansiedlungsvorhaben vorzugehen.

- a) Erarbeitung von Empfehlungen für eine Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- b) Prüfung der Unterlagen der Bauleitplanverfahren anhand
 - aa) des Raumordnungsrechts
 - Landes-Raumordnungsprogramm
 - regionales Raumordnungsprogramm
 - jeweils unter Berücksichtigung des Staatsvertrages Niedersachsen-Bremen zu einer grenzüberschreitenden Raumordnung
 - bb) des Bauplanungsrechts
 - Gebot interkommunaler Abstimmung
 - Abwägungsgebot, etc.
- c) Prüfung der Erfolgsaussichten von Rechtsbehelfen
 - aa) gegen den Bebauungsplan
 - bb) gegen eine Baugenehmigung
 - cc) jeweils auch unter Berücksichtigung vorläufigen Rechtsschutzes
- d) Erstellung der Rechtsbehelfe mit Begründung und Vertretung in den Verwaltungs- und Gerichtsverfahren (zunächst 2 Verhandlungstage)
- e) Erarbeitung weiterer Rechtsschutzmöglichkeiten (z.B. Beantragung einer landesplanerischen Untersagung, Vorgehen im Falle einer Zielabweichungsentscheidung)
- f) Erläuterungen und Abstimmungen zu den vorigen Punkten in Bremen

Vorgehensweise

Das Angebot soll auch darstellen, wie die Beratung ablaufen wird, in welchem Umfang Abstimmungen und Termine enthalten sind, wie die Kosten für den jeweiligen Schritt sein werden und inwiefern nach Stunden- oder Tagessätzen abgerechnet wird. Angaben zum Umgang mit Reisekosten werden ebenfalls erbeten.

Das Angebot sollte auch die Expertise in dem angefragten Rechtsgebiet darlegen. Es wird um konkrete Angabe zum Zeitpunkt gebeten, wann das Gespräch zur Ersteinschätzung frühestmöglich geführt werden kann.

Eventuelle Interessenskonflikte durch Aufträge der Gemeinde Stuhr, des Landes Niedersachsen, des Unternehmens Decathlon etc. sind transparent zu machen.

II. Unterlagen und weitere Beteiligte

Die Stadt Bremen stellt für die Erstellung des Angebots folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Vorentwürfe von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan aus der frühzeitigen Beteiligung nebst Begründung und GfK-Auswirkungsanalyse
- Stellungnahme der Stadt Bremen im Rahmen der Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Stuhr
- Stellungnahme der Stadt Bremen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in den Bauleitplanverfahren
- Raumordnerische Anfrage des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen e.V. an das Land Niedersachsen vom 21.3.2018 und Antwort des Landes vom 19.4.2018

- Staatsvertrag zwischen Niedersachsen und dem Land Bremen zu einer grenzüberschreitenden Raumordnung

Weitere Unterlagen können aus dem Internet heruntergeladen werden:

- LROP [<https://www.ml.niedersachsen.de/landesraumordnungsprogramm>]
- Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ [ebd.]
- Regionales Raumordnungsprogramm [<http://webgis.regio-gmbh.de/rrop/diepholz>]
- Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen [<https://zukunft.bremen.de/wp-content/uploads/2017/09/kommunales-zentren-und-nahversorgungskonzept.pdf>]

Sofern die Ersteinschätzung in Stufe 1 zu dem Ergebnis kommt, dass ein Vorgehen gegen das Ansiedlungsvorhaben aussichtsreich ist, wird die Stadt Bremen ein Gutachterbüro beauftragen, das die Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die Stadt Bremen untersuchen wird. Die Beauftragung des Gutachterbüros erfolgt, sofern sie sachdienlich und erforderlich ist, um insbesondere die Auswirkung auf die Versorgungsstruktur und die Entwicklungsmöglichkeiten zu prognostizieren. Aus diesen Prognosen können sich weitere Erkenntnisse, die für die rechtliche Beurteilung relevant sein können, ergeben. Für die erste Stufe, die Ersteinschätzung, ist die Beauftragung eines Einzelhandelsgutachters noch nicht notwendig, da eventuelle Rückfragen des Rechtsanwalts durch das Referat 71 und den FB01 voraussichtlich direkt beantwortet werden können.

Kriterien zur Auswahl und deren Gewichtung

Bei der Entscheidung zur Vergabe des Auftrags orientieren wir uns an folgenden Kriterien:

- Wirtschaftlichkeit des Angebotes
- Nachgewiesene Fach- und Methodenkenntnisse
- Grad der Berücksichtigung der Auftragsziele, Zeitplan

Fristen und Ansprechpartner

Das Angebot muss vorab per Email an katrin.eimert@bau.bremen.de und claudia.stein@bau.bremen.de spätestens bis zum 08.06.2018 (Angebotsfrist) abgegeben werden. Die Unterlagen sollten zudem zeitnah danach per Post eingehen.

Ansprechpartner für die Abgabe des Angebots und für das Gesamtprojekt sind:

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr beim (Contrescarpe 72, 28195 Bremen)

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung – Frau Katrin Eimert (0421 / 361 11952) und

Referat Recht - Herr Dr. Christian Krane (0421 / 361-2131)

Dr. Christian Krane