



Bundesverwaltungsgericht

---

## Pressemitteilung

Nr. 8/2022 vom 25. Januar 2022

### **Bebauungsplan für Designer Outlet Center in Remscheid unwirksam**

Der Bebauungsplan für ein Designer Outlet Center im Remscheider Stadtteil Lennep ist unwirksam. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig heute entschieden.

Der angegriffene Bebauungsplan Nr. 657 ("Gebiet: Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep") überplant ein 11,5 ha großes Gebiet und soll die Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum im sog. Village-Stil schaffen. Auf einer etwa 5 ha großen Teilfläche ("SO1") sollen auf mindestens 12 000 qm und maximal 20 000 qm Verkaufsfläche heruntergesetzte Markenartikel – also etwa Produkte 2. Wahl, Auslaufmodelle, Restposten, Überproduktion – verkauft werden. Auf einer zweiten Teilfläche ("SO2") ist ein Parkhaus vorgesehen.

Auf den Antrag eines Plannachbarn hat das Obergerverwaltungsgericht Münster den Bebauungsplan für unwirksam erklärt (OVG Münster, Urteil vom 28. Oktober 2020 – 10 D 43/17.NE). Die dagegen gerichteten Revisionen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin hat das Bundesverwaltungsgericht zurückgewiesen. Denn die Bestimmungen des Plans zur Verkaufsfläche waren rechtsfehlerhaft. Solche Festsetzungen lässt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur als Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung zu. Die Gemeinde ist befugt, die Verkaufsfläche für einzelne Vorhaben festzusetzen. Einen solchen Vorhabenbezug hatte der Plan aber nicht wirksam hergestellt; aus Umständen außerhalb des Plans, etwa städtebaulichen Verträgen oder den Eigentumsverhältnissen, kann sich der Vorhabenbezug nicht ergeben. Die Gemeinde hatte die Verkaufsfläche auch nicht für ein einziges Buchgrundstück bestimmt, sondern nur für das im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aus mehreren Grundstücken bestehende Sondergebiet SO1. Dieser Fehler führte zur Gesamtunwirksamkeit des Plans, weil es ein zentrales Anliegen der Antragsgegnerin war, die Verkaufsfläche zu begrenzen.

**BVerwG 4 CN 5.20 – Urteil vom 25. Januar 2022**

Vorinstanz:

OVG Münster, 10 D 43/17.NE – Urteil vom 28. Oktober 2020 –