

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 30.04.2009	Genehmigungsvermerk Datum: 25.05.2009
Tagesordnungspunkt 4	Bezeichnung der Vorlage: Vorhaben- und Erschließungsplan I 37 – Wegberg, Krankenhausstraße / Freiheider Straße (Bericht)		Bürgermeisterin:
Vorlage-Nr: VO/1099/09			Gez. H. Klein
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
30.06.2009	Rat der Stadt Wegberg		

Sachverhalt:

Dem gemäß § 67 Bauordnung NRW im Wege der Genehmigungsfreistellung zugelassenen Vorhaben „Neubau von 16 Wohngebäuden mit 17 Wohneinheiten und einer Gemeinschaftsanlage“ waren sehr umfangreiche Beratungen im zuständigen Ausschuss und im Rat vorausgegangen.

Die sich aus der Verfahrensakte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebenden Beschlussvorlagen zum Aufstellungsverfahren sind nachstehend chronologisch aufgelistet.

- am 26.06.2001 Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr, Beschlussempfehlung an den Rat = Aufstellungsbeschluss
- am 03.07.2001 Aufstellungsbeschluss des Rates
- am 23.10.2001 Vorstellung eines Bebauungsvorschlages im Ausschuss
- am 26.02.2002 Vorstellung eines überarbeiteten Bebauungsvorschlages im Ausschuss
- am 08.10.2002 Vorstellung eines weiteren Bebauungsvorschlages im Ausschuss mit Zurückverweisung an die Verwaltung
- am 12.11.2002 Zurückweisung durch den Rat an die Verwaltung
- am 01.04.2003 Vorstellung von erneut überarbeiteten Bebauungsvorschlägen im Ausschuss

Die Beschlusslage sah vor, einen sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ zu entwickeln. Dieses Planinstrument hatte seinen Ursprung in den neuen Bundesländern gefunden. Es war dann zunächst übergangsweise auch im Westen zum Einsatz gekommen, bis es anschließend ins Dauerrecht des Baugesetzbuches übernommen wurde.

Es unterscheidet sich von einem sogenannten Angebotsplan in der bisherigen Form dadurch, dass es aus drei nebeneinander stehenden Regelwerken besteht, nämlich

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- dem Durchführungsvertrag und
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zitat § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch:

Die Gemeinde kann durch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (**Vorhaben- und Erschließungsplan**) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (**Durchführungsvertrag**).

Die Verwaltung hat die ursprünglich eingereichten Bauvorlagen, die den Gemeinschaftsraum vorsahen, als den „Vorhaben- und Erschließungsplan“ im vorstehenden Sinne angesehen. Daneben wurde sodann der Durchführungsvertrag abgestimmt und letztlich die Planurkunde in der Form eines üblichen Bebauungsplanes quasi danebengelegt und entwickelt. Diese drei Elemente bilden aus Sicht der Verwaltung eine Symbiose mit der Folge, dass sie sich gegenseitig ergänzen. Diese Position wird auch im Fachschrifttum so vertreten.

Die Verwaltung ist nach wie vor der Auffassung, dass Regelungen bzw. Aussagen in einem dieser drei Elemente - hier war es die Aussage im Vorhaben- und Erschließungsplan (Bauvorlagen), wonach ein Gemeinschaftsraum erstellt werden soll - nicht zwingend in den beiden anderen Werken wiederholt getroffen werden müssen.

Man kann davon ausgehen, dass dies auch vom Vorhabenträger so gesehen wird, da er ja durch die Einreichung eines „Nutzungsänderungsantrages“ im Grunde diese Auffassung bestätigt bzw. nicht anzweifelt.

Nach Einreichung des Nutzungsänderungsantrages sah sich die Verwaltung verpflichtet, den Rat zu beteiligen, da eine Abweichung vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigt war. Eine Ermächtigung zur Erteilung einer Befreiung im Sinne von § 31 des Baugesetzbuches sah sie zum damaligen Zeitpunkt nicht gegeben.

Der Antrag auf Nutzungsänderung wurde sodann erstmals in der Sitzung des Ausschusses am 03.05.2005 beraten und letztlich abgelehnt. In einer erneuten Beratung der Angelegenheit in der Sitzung des Ausschusses am 22.08.2006 unterbreitete die Verwaltung den vermittelnden Vorschlag, eine Zustimmung zur beabsichtigten Nutzungsänderung von den Eigentümern / Bewohnern der Anlage einzufordern. Diesem Vorschlag folgte der Ausschuss einstimmig und setzte damit zumindest diffus das Signal, im Sinne des Antragstellers zu entscheiden, wenn der Forderung nachgekommen wird.

Das Rechtsamt war bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und bei der Vorformulierung des Bau- und Erschließungsvertrages nicht beteiligt.

Nachdem die Zustimmung zur Nutzungsänderung von der überwiegenden Mehrheit der Bewohner eingeholt war (von 18 Eigentümern/Bewohnereinheiten waren 14 gegen einen Gemeinschaftsraum und 4 gaben keine Erklärung ab), erfolgte eine erneute Einbringung der Angelegenheit durch die Verwaltung in der Ausschusssitzung vom 13.03.2007 bzw. Rat am 19. 06. 2007.

Aufgrund der Tatsache, dass die Bewohner sich mehrheitlich gegen die Einrichtung des Gemeinschaftsraumes ausgesprochen hatten, empfahl die Verwaltung die Zustimmung zur Nutzungsänderung, die aber dann in der Sitzung des Rates am 19. 06 2007 endgültig abgelehnt wurde.

Inzwischen ist bezüglich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Fachbeiträge und Gerichtsentscheide eine deutliche Abkehr von der ursprünglichen Bewertung eines solchen Planes eingetreten. War man zeitweilig der Meinung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan sei ein starres Regelwerk, dass nur durch ein förmliches Verfahren geändert werden könne, bestehen nunmehr keine Zweifel mehr, die Bestimmungen des Baugesetzbuches über die Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen im Sinne von § 31 BauGB auch hier zur Anwendung bringen zu müssen, wenn die Voraussetzungen vorliegen.

Trotz der Wortwahl im Gesetz, wonach von Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden „kann“, muss eine solche dann ausgesprochen werden, wenn die Voraussetzungen gegeben sind.

Die Verwaltung geht davon aus, dass der gerichtliche Vergleichsvorschlag vor dem Hintergrund dieser neuen Erkenntnisse erfolgte, nämlich dass ein Befreiungstatbestand dann vorliegt, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (die Bewohner wünschen mehrheitlich keinen Gemeinschaftsraum) und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung sah aufgrund der möglicherweise unglücklichen Entwicklungen in diesem Fall keine andere Lösung, als dem Rat zu empfehlen, wie geschehen zu entscheiden.

Die Vergleichsregelung kann aus Sicht der Verwaltung keine Grundlage für irgendeine Schuldzuweisung sein. Durch eine solche beiderseitige Vereinbarung soll durch gegenseitiges Nachgeben ein Streit beigelegt oder eine etwaige Ungewissheit beseitigt werden.

Da es in der Bearbeitung von Bauantragsunterlagen keinen Unterschied macht, ob ein Raum als Mehrzweckraum oder als Wohnraum genutzt werden soll, sind bei der Verwaltung keine Mehrkosten entstanden. Durch die Genehmigung der Nutzungsänderung erhält die Stadt Einnahmen durch Gebühren und durch die Ablösung eines zusätzlichen Stellplatzes.

Ein weiteres Szenarium soll abschließend nicht unerwähnt bleiben.

Vorausgesetzt, der Vergleich wäre nicht zustande gekommen und das Gericht hätte entschieden, die Nutzungsänderung sei rechtswidrig, hätte dies zur Folge, dass mit bauordnungsrechtlichen Mitteln eine Nutzungsuntersagung der derzeit illegalen Wohnnutzung betrieben werden müsste mit dem Ziel, die Einrichtung des Gemeinschaftsraumes zu ermöglichen. Da die Mehrheit der Bewohner – und anderslautende Wünsche sind der Verwaltung bis heute nicht bekannt – diese Einrichtung aber offensichtlich nicht wünscht, wäre voraussichtlich spätestens dann ein weiteres verwaltungsgerichtliches Streitverfahren erfolglos geblieben.

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt Kenntnis.

Kosten und Finanzierung:

Keine

Alternativen:

Keine

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten
Gez. Wilms FB 301
Gez. Fabry Techn. Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schneider Erster Beigeordneter