

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 10.08.2006	Genehmigungsvermerk Datum: 14.08.2006
Tagesordnungspunkt 2.1	Bezeichnung der Vorlage: Vorhaben- und Erschließungsplan I 37 - Wegberg, Krankenhausstraße / Freiheider Straße; Antrag auf Nutzungsänderung eines Gemeinschaftsraumes in eine Wohneinheit		Bürgermeisterin: Gez. Klein
Vorlage-Nr: VO/0179/06			
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
22.08.2006	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr		
19.09.2006	Rat der Stadt Wegberg		

Sachverhalt:

Sowohl der Fachausschuss als auch der Rat befassen sich in den Sitzungen am 03. Mai bzw. 24. Mai 2005 mit einem Antrag auf Nutzungsänderung bezüglich der Wohnanlage Eckgrundstück Krankenhausstraße / Freiheider Straße. Der Rat lehnte seinerzeit das Gesuch ab.

Aufgrund der Ratsentscheidung leitete die Verwaltung das nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz vorgeschriebene Anhörungsverfahren zur beabsichtigten Ablehnung des Gesuches ein. Daraufhin wandte sich der Antragsteller an eine Anwaltskanzlei und es fanden in der Zwischenzeit mehrere Gespräche mit ihm und seinem Anwalt statt.

Im Anhörungsverfahren wird erneut vorgetragen, dass der zunächst geplante Gemeinschaftsraum von den Bewohnern der Anlage nicht gewünscht wird. Diese Aussage wird von der Hausverwaltung in einem Schriftsatz vom 18. Juli 2006 noch einmal ausdrücklich bestätigt. Der Anwalt führt in einem Schriftsatz vom 25.07.2006 aus:

„In der vorbezeichneten Angelegenheit bedanken wir uns für Ihr Schreiben vom 27.06.2006 (Erinnerungsschreiben).

Beigefügt überreichen wir die Stellungnahme der Firma Immotrust Hausverwaltung vom 18.07.2006. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme, dass die meisten Eigentümer der Wohnanlage kein Interesse an der Nutzung der Sondereigentumseinheit Nummer 6 als Gemeinschaftseinrichtung haben. Es ist nur allzu verständlich, dass die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft den damit verbundenen Unterhaltungs- und Erhaltungsaufwand ersparen wollen.

Ein Bedarf nach einer solchen Gemeinschaftseinrichtung besteht nicht.

Bei der ursprünglichen Plankonzeption ist das Interesse der Bewohner der Wohnungseigentumseinheiten nach einem solchen Gemeinschaftsraum nicht richtig eingeschätzt worden. Ursprünglich war die Überlegung, dass ein solcher Gemeinschaftsraum für die künftigen Bewohner der Wohneinheiten die Gesamtanlage noch reizvoller machen würde. Es hat sich herausgestellt, dass genau das Gegenteil richtig ist.

Mit der beantragten Nutzungsänderung soll diesen geänderten Vorstellungen Rechnung getragen werden.

Wir bitten deshalb, unserer Mandantin die beantragte Nutzungsänderungsgenehmigung zu erteilen. Zur weiteren Begründung verweisen wir noch einmal auf unser Schreiben vom 20.09.2005.“

Aus Sicht der Verwaltung sind die Angaben glaubhaft; gegensätzliche Aussagen aus den Reihen der Bewohner sind ihr jedenfalls nicht bekannt.

Der Anwalt verweist in seinem vorstehend zitierten Schriftsatz auf eine weitergehende Begründung in seinem Schreiben vom 20.09.2005.

In diesem Schriftsatz rügt er die Festsetzungen des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“. Mit Verweis auf neuere Rechtsprechung zu den Inhalten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vertritt er den Standpunkt, dass der Plan einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würde. Nach Überprüfung der Verfahrensakte kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Rüge unbegründet ist. Sie schließt aber auch nicht aus, dass eine verwaltungsgerichtliche Entscheidung dennoch zu einem solchen Ergebnis kommt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Bewohner den Gemeinschaftsraum nicht vermissen bzw. eine Herrichtung nicht verlangt wird, hält die Verwaltung es nicht für opportun, die Ablehnung der Nutzungsänderung weiter aufrechtzuerhalten. Auch mit Blick auf ein anstehendes Verwaltungsstreitverfahren und des damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwandes erscheint die Durchsetzung des Zieles „Herrichtung eines Gemeinschaftsraumes“ unverhältnismäßig, zumal der Ausgang eines Gerichtsverfahrens ungewiss ist. All dies steht nicht in einem angemessenen Verhältnis zum gewünschten Ergebnis bei Zugrundelegung der Tatsache, dass die Einrichtung von den Bewohnern nicht gewünscht bzw. verlangt wird.

Die Verwaltung schlägt deshalb dem Ausschuss bzw. dem Rat erneut vor, der beantragten Nutzungsänderung nunmehr zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr nimmt den Antrag auf Nutzungsänderung zur Kenntnis und schlägt dem Rat vor, dem Gesuch stattzugeben.

Kosten und Finanzierung:

Keine

Alternativen:

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten
Gez. Tellers FB 301
Gez. Wilms FB 301

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schneider Erst. Beig.