

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 13.03.2009	Genehmigungsvermerk Datum: 20.03.2009
Tagesordnungspunkt 9	Bezeichnung der Vorlage: Vorhaben- und Erschließungsplan I 37 - Wegberg; Krankenhausstraße/Freiheider Straße; Antrag auf Nutzungsänderung eines Gemeinschaftsraumes in eine Wohneinheit		Bürgermeisterin:
Vorlage-Nr: VO/1050/09			Gez. H. Klein
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
31.03.2009	Rat der Stadt Wegberg		

Sachverhalt:

Nach mehreren Beratungen im Rat bzw. Ausschuss war der Fachbereich Planen Bauen Wohnen beauftragt worden, den Antrag des Investors auf Nutzungsänderung eines Gemeinschaftsraumes in eine Wohneinheit abzulehnen.

Gegen den entsprechenden Ablehnungsbescheid hat der Bauherr über seinen Rechtsanwalt Klage erhoben.

In dem Termin der 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Aachen am 03. März 2009 zur Erörterung der Streitsache an Ort und Stelle in Wegberg, Krankenhausstraße 102, wurde die Sach- und Rechtslage erörtert.

Das Gericht hat dabei auf Folgendes hingewiesen:

"Da in dem Vorhaben- und Erschließungsplan das konkrete Vorhaben nicht festgelegt, sondern lediglich WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt ist, bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keinerlei Bedenken gegen die beantragte Nutzungsänderung in Wohnraum. Es spricht vielmehr einiges dafür, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan wegen der fehlenden Festlegung des konkreten Vorhabens unwirksam ist. In diesem Fall wäre die beantragte Nutzungsänderung ohnehin zulässig. Zur Vermeidung weiterer Kosten für die Beklagte wird daher die Genehmigung der beantragten Nutzungsänderung angeraten."

Das Gericht spricht auf die Problematik an, dass es äußerst zweifelhaft erscheint, ob eine bestimmte Regelung zur baulichen Nutzung im Vertragstext bindend ist, wenn sie nicht auch zeichnerisch im Plan dargestellt wird (s. Vorlage Vo/0179/06 der Verwaltung vom 10.08.2006 zur Sitzung des Ausschusses für Städtebau, Umwelt und Verkehr am 22.08.2006).

Auf Vorschlag des Gerichts wurde daher folgender Vergleich geschlossen:

- 1.) Die Beklagte erteilt dem Kläger einen planungsrechtlichen Bauvorbescheid zur Umnutzung des genehmigten Gemeinschaftsraumes in Wohnraum.
- 2.) Die Beklagte stimmt der Ablösung des für die Umnutzung erforderlichen Stellplatzes zu.
- 3.) Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
- 4.) Die Beklagte behält sich einen Widerruf des Vergleichs bis zum 15.04.2009 (Eingang bei Gericht) vor.

Außerdem wurde vereinbart, dass die Stadt Wegberg, sofern der Vergleich wirksam wird, der Ablösevertrag geschlossen und die Ablösesumme gezahlt ist, die beantragte Baugenehmigung erteilen wird.

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und akzeptiert den geschlossenen Vergleich.

Alternativen:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Vergleich zu widerrufen und eine gerichtliche Entscheidung abzuwarten.

Kosten und Finanzierung:

Es entstehen keine Kosten, wenn der Vergleich akzeptiert wird.

Ansonsten ist aufgrund der Ausführungen des Gerichts davon auszugehen, dass der Klage stattgegeben wird. In diesem Fall wären die Gerichts- und Anwaltskosten des Klägers zu zahlen.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Zybelle	FB 301	Gez. Schneider	Erster Beigeordneter
Gez. Tellers	FB 301		
Gez. Fabry	Techn. Beigeordneter		