

WP 04-09 SV 60/082

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Antrag der CDU-Fraktion in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.11.2007:  
Vorlage und Beratung eingegangener Bauvoranfragen und Bauanträge in Sitzungen des  
Stadtentwicklungsausschusses**

### Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	16.01.2008
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2007

### Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2007	vertagt
Stadtentwicklungsausschuss	16.01.2008	einstimmig beschlossen (ohne Punkt 2)

### **Beschlussvorschlag:**

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis von der seitens der Verwaltung beschriebenen Behandlung von eingehenden Bauvoranfragen und Bauanträgen und beschließt,

- 1) den Antrag der CDU-Fraktion abzulehnen und
  - die informative Vorstellung der Anträge im Stadtentwicklungsausschuss wie bisher am Ende der Sitzung im nicht-öffentlichen Teil zu belassen

oder

- 2) den Antrag der CDU-Fraktion abzulehnen und
  - die informative Vorstellung der Anträge im Stadtentwicklungsausschuss künftig zu Beginn der Sitzung in einen nicht-öffentlichen Teil vorzuziehen, um evtl. weitergehendere, planungsrechtliche Instrumentarien ausschöpfen zu können.“

### **Neuer Beschlussvorschlag 16.1.2008:**

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis von den zusätzlichen Erläuterungen zur Behandlung von eingehenden Bauvoranfragen und Bauanträgen der Verwaltung und beschließt:

1. Bauvorhaben, die für die städtebauliche, strukturelle, ökologische und/oder nachbarschaftliche Entwicklung in der Stadt Hilden von besonderer Bedeutung und deren rechtliche Grundlagen vor dem Hintergrund des Planungsrechtes problematisch sind (z. B. Befreiungserfordernisse) oder im Ermessensspielraum (gem. § 34 Bau GO) der Verwaltung liegen, sind in der möglichst nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zur Beratung vorzulegen
2. derartige Bauvorhaben künftig zu Beginn der Sitzung in einem nichtöffentlichen Teil vorzustellen, um dem Stadtentwicklungsausschuss die Möglichkeit zu eröffnen, weitergehende planungsrechtliche Schritte einzuleiten.“

### **Erläuterungen und Begründungen:**

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.11.2007 stellte die CDU-Fraktion den als Anlage 1 beigefügten Antrag. Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Gem. § 7 (Seite 3 unter Ziffer 1) der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Hilden vom 01.10.1999 in der derzeit gültigen Fassung (Anlage 2) „*Aufgaben der übrigen Ausschüsse*“ wird dem Stadtentwicklungsausschuss die **Beteiligung** bei der Zulassung von Bauvorhaben, soweit sie für die städtebauliche, strukturelle, ökologische und/oder nachbarschaftliche Entwicklung in der Stadt Hilden von besonderer Bedeutung sind, übertragen.

Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass Bauvoranfragen und Bauanträge, die die vorgenannten Kriterien erfüllen, regelmäßig in den annähernd monatlichen Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt werden. Gleiches gilt für andere Vorhaben, die seitens der Verwaltung als

politisch interessant, evtl. auch brisant, eingestuft werden. Auch werden Entscheidungen der Verwaltung mitgeteilt, die im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens auf der Grundlage gesetzlicher Vorgaben getroffen werden.

Soweit die CDU-Fraktion *„erwartet, dass Bauvoranfragen und Bauanträge, deren rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes nicht eindeutig ist oder im Ermessensspielraum der Verwaltung liegt, ... zur Beratung ... vorgelegt werden“* ist folgender rechtlicher Hinweis erforderlich. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vermittelt nach den §§ 39 ff des Baugesetzbuches (BauGB) einen Vertrauensschutz gegenüber den Grundstückseigentümern oder den sonstigen Nutzungsberechtigten. Soweit diese im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten für ein Grundstück getroffen haben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit diese Aufwendungen durch Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes an Wert verlieren. Andererseits besitzt die Untere Bauaufsichtsbehörde keine „Verwerfungskompetenz“ zu offensichtlich fehlerhaften Bebauungsplänen bei der abschließenden Entscheidung über Bauvoranfragen und Bauanträge. Sie muss die Inhalte solcher Pläne beachten, solange sie nicht gerichtlich oder aus sonstigen Gründen für obsolet erklärt wurden.

Der Begriff der „Beteiligung“ der o.g. Zuständigkeitsordnung hat reinen Informationscharakter, beinhaltet aber keine Entscheidungsbefugnis des Stadtentwicklungsausschusses. Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 30 – 35 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Baugenehmigungsbehörde entschieden. Auch das vergleichbar mit der Erwartung der CDU-Fraktion in § 36 BauGB geregelte, erforderliche Einvernehmen der Gemeinde zu Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde nach den §§ 31 – 35 BauGB gilt nur, wenn die Baugenehmigungsbehörde bei einer anderen Körperschaft (z.B. Landrat) als der Gemeinde selbst eingerichtet ist. Damit wird sichergestellt, dass die Planungshoheit der Gemeinden gewahrt wird. Eines Einvernehmens der Gemeinde zu Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB bedarf es nicht, da diese schließlich in ihrer Satzungskompetenz liegen.

Bereits in einem Erlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 11.09.1986, dessen Inhalt nachfolgend mehrfach durch die Rechtsprechung manifestiert wurde, wird darauf hingewiesen, „dass in Gemeinden, die selbst Bauaufsichtsbehörden sind, Zuständigkeitsregelungen über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zugunsten des Rates, von Ausschüssen oder von Verwaltungsstellen bestehen, unzulässig sind“. Insofern war die Änderung der damaligen Zuständigkeitsordnung der Stadt Hilden im Jahr 1989 (SV 10/14 – Anlage 3) - Ersatz des Begriffs „Entscheidung“ durch „Beteiligung“ - konsequent und richtig und wurde folglich auch in die neue Zuständigkeitsordnung vom 01.10.1999 übernommen. Auch der Umgang mit Zurückstellungen von Baugesuchen nach § 15 BauGB sowie Ausnahmen von Veränderungssperren nach § 14 BauGB wurde damit novelliert.

Auch durch das Bürokratieabbaugesetz I vom 12.03.2007 in § 2 Nr. 4 a wird neu geregelt, dass ein nach § 36 BauGB durch eine Gemeinde rechtswidrig versagtes Einvernehmen zu einem Vorhaben durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu ersetzen ist.

Bekanntlich werden gem. § 60 Abs. 1 Nr. 3 a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) die Aufgaben der Unteren Bauaufsichtsbehörden von „mittleren kreisangehörigen Städten“ – wozu auch die Stadt Hilden gehört – wahrgenommen. Planungshoheit und sonderordnungsbehördliche Aufgabenwahrnehmung als Baugenehmigungsbehörde liegen also bei der Stadt Hilden in einer Hand, sodass bereits aus diesem Grunde die o.g. Abstimmungsvorschrift des § 36 BauGB (Einvernehmen der Gemeinde) keine Anwendung findet.

Wenn danach dem Stadtentwicklungsausschuss die **Beteiligung** bei der Zulassung von Bauvorhaben, soweit sie für die städtebauliche, strukturelle, ökologische und/oder nachbarschaftliche Entwicklung in der Stadt Hilden von besonderer Bedeutung sind, übertragen ist, so wird hiermit in zulässiger Weise dem Informationsanspruch dieses Fachausschusses Rechnung getragen.

In diesem Bereich der sogenannten gebundenen Verwaltung sind politische Entscheidungen durch Mehrheitsbeschlüsse juristisch allerdings nicht möglich. Auf der Grundlage bauordnungsrechtlicher und planungsrechtlicher Vorgaben haben Antragsteller Anspruch auf Zulassung ihrer Bauvorhaben oder nicht. Gleiches gilt bei Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB. Bei einem etwa der Entscheidung der Unteren Bauaufsichtsbehörde entgegenstehenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zu einem Einzelvorhaben müsste daher dieser, wie in der GO geregelt, durch den Bürgermeister beanstandet werden. Das gilt selbstverständlich bei positiven wie auch bei negativen Entscheidungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Um der Begründung des Antrages der Fraktion der CDU in planungsrechtlicher Hinsicht Rechnung zu tragen, wird die in der SV 61-197 (Sitzung 05.12.07) vorgeschlagene Änderung der Ablauffolge zur Vorstellung aktueller Bauvorhaben befürwortet. Danach würde vor dem öffentlichen Teil der Sitzung die nicht-öffentliche Vorstellung aktueller Bauvorhaben mit der Folge ermöglicht, anschließend planungsrechtliche Beschlüsse zweckdienlich fassen zu können. Diesbezüglich wird allerdings auch auf die weiteren Ausführungen der genannten SV zu unzulässigen Vorratsbeschlüssen verwiesen.

( Günter Scheib )

Hilden, den 12.12.2007

**Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen**

Im Zusammenhang mit der Diskussion der SV Nr. 60/082 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.12.2007 brachte Frau Urban für die CDU-Fraktion nachstehenden, geänderten Beschlussvorschlag ein:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis von der seitens der Verwaltung beschriebenen Behandlung der eingehenden Bauvoranfragen und beschließt:

Bauvoranfragen und Bauanträge, deren rechtliche Grundlage seitens des Bebauungsplanes nicht eindeutig ist (z. B. Befreiung) oder im Ermessensspielraum (§ 34) der Verwaltung liegt, sind ohne besondere Aufforderung in der möglichst nächsten Sitzung des StEA zur Beratung vorzulegen.“

Wegen bestehendem Beratungsbedarfs wurde daraufhin die Entscheidung über das weitere Vorgehen vertagt.

Unter Hinweis auf die Erläuterungen der Verwaltung, dass der Fachausschuss berechtigt ist, aus konkretem aktuellem Anlass per Beschluss zu Beginn der öffentlichen Sitzung die Tagesordnung zu ändern/zu ergänzen, um sodann z. B. einen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen, schlägt die Verwaltung vor, entsprechend dem modifizierten Beschlussvorschlag zu verfahren (s. a. SV 61/197). Die Tagesordnung des Stadtentwicklungsausschusses würde dann mit einem vorangestellten auf 30 Minuten begrenzten nichtöffentlichen Teil um 17.00 Uhr beginnen. Nach Durchführung der Einwohnerfragestunde um 17.30 Uhr könnte sodann um 17.45 Uhr mit der öffentlichen Sitzung begonnen werden.

Eine Fortsetzung der nichtöffentlichen Beratung im Anschluss an den öffentlichen Teil wäre im Bedarfsfall jederzeit möglich.

( Günter Scheib )