

OP Fraktion

Bahnhofstraße 12
51379 Opladen

02171 44007
info@op-fraktion.de
www.op-fraktion.de

OP Fraktion • Bahnhofstraße 12 • 51379 Opladen

Herrn Oberbürgermeister
Reinhard Buchhorn
Friedrich-Ebert-Platz 1

Opladen, den 02.08.2010

51373 Leverkusen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Buchhorn,

wir bitten Sie hiermit, die Verwaltung zu beauftragen, uns folgende Auskunft über **z.d.A. Rat** zu erteilen:

Weitere Wohnbebauung Waldstr. / Vorlage Nr. 0487/2010

Für die Sitzung der Bezirksvertretung II hatte die Verwaltung die Empfehlung ausgesprochen, den o.g. Vorlagen zuzustimmen, da bei einer Ablehnung mit einer Klage bauwilliger Grundstückseigner zu rechnen sei. Denn die Verwaltung habe eine vorgesehene Wohnbebauung bereits als planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig beurteilt und einen entsprechenden Vorbescheid erlassen. Allerdings bedarf es in dem vorliegenden Fall auch der Zustimmung der Bezirksvertretung II (Zuständigkeit gem. §10 Abs. 1, Ziff., 9 der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen). Deshalb wurde der Vorbescheid lt. Verwaltungsvorlage vorbehaltlich dieser Zustimmung erteilt.

1. Weshalb ist ein Vorbescheid rechtsverbindlich, wenn er vorbehaltlich erteilt wurde und der Antragsteller auf Erteilung des Vorbescheides daher wissen musste, dass der weiteren Planung seines Bauvorhabens noch etwas entgegensteht?

In Zusammenhang mit dem Beschluss der Bezirksvertretung II zur Vorlage 0414/2010 ist deutlich geworden, dass sie eine weitere Wohnbebauung an der Waldstr. ablehnt.

2. Welche Entscheidungsbefugnis hat eine Bezirksvertretung im Rahmen von §10 Abs. 1, Ziff., 9 der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen in Hinblick auf die Umwandlung von Grünflächen in Bauflächen tatsächlich, wenn ihr nur übrig bleibt, vorweg genommenen Entscheidungen der Verwaltung letztlich nur zuzustimmen?

Allein die schrittweisen Genehmigungen zur Umwandlung eines gewerblichen Bestandsgebäudes zum heutigen 3-geschossigen Wohnhaus Waldstr. 9 mit mindestens 6 Wohnungseinheiten haben in dem in Frage stehenden Areal westlich der Waldstr. die heutige Gemengelage von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung hergestellt. Vorher war es nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen, wobei die Eigenart der näheren Umgebung einem Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO entspricht. Hier ist Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig und dann auch nur in Hinblick auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Wie ergibt sich unter diesem Aspekt eine rechtliche Zulässigkeit dieser beiden Baugenehmigungen aus den Jahren 2006 und 2007?

Die Wohnbaubauffläche östlich der Waldstr. wurde in den Bebauungsplan miteinbezogen.

4. Welche Notwendigkeit gab es hierfür?

Für das noch nicht realisierte Wohnbauvorhaben „Waldstr. 13 und 15“, das innerhalb der Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplans liegt, existiert auf der Grundlage von § 34 BauGB lt. Verwaltungsvorlage ein positiver Bauvorbescheid eines anderen Antragstellers. Dieser wurde bereits im Jahr 2006 mit einer gesetzlichen Gültigkeitsdauer von 2 Jahren erteilt.

Ab Ende 2006 hat für den vorliegenden Fall das Beteiligungsverfahren der Bezirksvertretung Eingang in die Hauptsatzung der Stadt Leverkusen gefunden.

Bei der Verlängerung der Gültigkeitsdauer eines Bauvorbescheides hat die Behörde ebenso wie bei der erstmaligen Erteilung des Vorbescheids alle Voraussetzungen zu prüfen. Mit anderen Worten ist die Verlängerung eines Vorbescheides nichts anderes als dessen Neuerteilung. Lediglich das Verfahren ist, nicht aber die inhaltlichen Voraussetzungen sind vereinfacht. Maßgeblich sind daher immer die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Verlängerung. Die Behörde darf dabei auch Gesichtspunkte einbringen, die sie bei der erstmaligen Erteilung nicht gesehen oder falsch beurteilt hat. Sie ist nicht an ihre frühere Rechtsauffassung gebunden.

5. Ist die Bezirksvertretung in den Entscheidungsprozess in Hinblick auf die Verlängerung der Gültigkeitsdauer dieses Bauvorbescheides miteinbezogen worden?

6. Wenn nicht, warum nicht?

Stefan Adams

Uwe Becker

Markus Pott

Uwe Becker

Gerhard Hohns

Markus Pott