

Anlage 03

zur Sitzungsvorlage Nr. V/2009/0956/1 vom 3. Juni 2009

Stellungnahmen

Inhaltsverzeichnis

Anlage 03.10 - , 48683 Ahaus, 50735 Köln
vertreten durch
Stellungnahme vom 2. Juni 2009

- 50704 KÖLN

Bürgermeister der Stadt Ahaus
Fachbereich: Bauplanung
Herrn Walter Fleige
Rathausplatz 1

48683 Ahaus

0 25 61 – 72 81 450
430

01 2009 019 tm0093
J. Ahaus

02.06.2009

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14
Gästehaus Bredeck-Bracker**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Fleige,

Namens meines Mandanten, des Herrn _____, Eigentümer
des Hauses _____ - das ist das dem Plangebiet unmittel-
telbar benachbarte Grundstück - gebe ich die folgende Stellung-
nahme ab:

1.

Die dem Entwurf beigegebene Begründung läßt jegliche städtebauli-
che Rechtfertigung vermissen. Seine einzige "Rechtfertigung" be-
steht im Hinweis auf die Interessen des Vorhabenträgers:

Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung
*Der Gasthof Bredeck-Bakker, Kirchstraße 20, 48683 Ahaus-
Alstätte beabsichtigt, seinen Hotelbetrieb um ein Gästehaus zu
erweitern.*

Das Vorhaben soll auf dem rückwärtigen Teil des Betriebsgeländes errichtet werden. Im Gegenzug werden die Gästezimmer im »Haus Anne« aufgegeben, da sie heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. »Haus Anne« soll künftig ausschließlich für Veranstaltungszwecke (Tagungen, Seminare, Feste, Feiern, usw.) genutzt werden.

Das Fehlen jegliche städtebaulichen Erwägung sowie der Umstand, daß die Planung sich ausschließlich am Interesse der Vorhabenträgerin orientiert, wird auch durch das folgende - weitere - Zitat aus der Begründung zum Ausdruck gebracht:

„Um das Gästehaus zu errichten ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 Teil 1 – Thieweg – Abschnitt 2 erforderlich. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß

1. das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Vorhabenträgers durchgeführt wird, ...“

„...vor allem auch im Interesse ...“ ist eine ziemliche Untertreibung; andere Interessen sind nicht ersichtlich.

Das führt bereits dazu, daß es dem Plan an der gebotenen Erforderlichkeit fehlt. § 1 Abs 3 BauGB lautet:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

2.

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 wird ein Teil des ursprünglichen Bebauungsplans geändert bzw. aufgehoben und ersetzt. Es fehlt an jeglicher Überlegung dazu, wie sich das auf den verbleibenden Teil des Bebauungsplans auswirkt.

Die beabsichtigte Änderung wird - man kann es kaum anders sagen - dadurch heruntergespielt, daß man die Festsetzung WA beibehält. Weil aber immerhin auch auf Seiten des Vorhabenträgers sowie des Planungsamtes wohl Klarheit darüber besteht, daß das Gästehaus, welches Teil eines großen gastronomischen sowie Vergnügungsbetriebes mit überörtlichem Kundenkreis ist, im WA-Gebiet regelmäßig nicht zulässig ist, greift man zu § 1 Abs 6 BauNVO. Danach kann eine nur ausnahmsweise zulässige Nutzungsart für allgemein zulässig erklärt werden kann.

Das funktioniert hier aber aus mehreren Gründen nicht:

3.

a)

Entweder man betrachtet den in der Aufstellung begriffenen Plan isoliert für sich. Dann gilt, was z. B. der Hess. VGH im Urteil v. 28-05.2001 - 9 N 1626/96 - sagt:

„Eine Beschränkung der Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO auf einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile - wie dies beispielsweise durch § 16 Abs. 5 BauNVO eröffnet ist - sieht § 1 Abs. 8 BauNVO dagegen nicht vor. Es ist aber allgemein anerkannt, dass ein Grundstück im Rechtssinne unter Umständen so groß sein kann, dass es einen beachtlichen Teil des Baugebiets ausfüllt. In einem derartigen Fall können sich Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO nur auf dieses eine Grundstück beziehen.“

Zwar verhält es sich hier so, daß der Bebauungsplan insgesamt nur ein einziges Grundstück umfaßt. Dieses füllt also nicht nur einen „beachtlichen Teil des Baugebiets“ aus, sondern repräsentiert das gesamte Baugebiet. Das führt aber keineswegs zur Anwendbarkeit des § 1 Abs 8 BauNVO. Denn dem steht folgende weitere Erwägung des Hess. VGH (aaO) entgegen:

„.....§§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO. Nach dieser Regelung kann in einem Bebauungsplan unter anderem festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“ (aaO)

Die allgemeine Zweckbestimmung eines WA-Gebiets folgt aus 4 Abs 1 u. 2 BauNVO; sie ist - selbstverständlich - nicht gewahrt, wenn mit der Festsetzung ausschließlich die Errichtung eines dem übrigen Betrieb zuzuordnenden Gästehauses bezweckt wird.

b)

Man könnte auf die Idee kommen, den Bebauungsplan 14 nicht isoliert, sondern als Teil des im übrigen bestehenbleibenden Planes zu betrachten. Davon halte ich nicht viel, u. a. deshalb, weil man dann ja von vornherein eine Änderung dieses Planes hätte anstreben können. Aber ich will das hier nicht zu Ende diskutieren, weil diese Variante an der Unzulässigkeit der Planung nichts ändert.

Nachdem der Hess. VGH - wie zitiert - Beschränkung der Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO auf einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile für grundsätzlich zulässig erachtet hat, fährt er folgendermaßen fort:

„Entscheidend ist danach die Größe des Grundstücks, auf das eine der Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO beschränkt ist, im Verhältnis zum gesamten Plangebiet

Da das Vorhabengrundstück ca. ein Drittel des gesamten Geltungsbereichs A des Bebauungsplans ausmacht, besteht nicht die Gefahr der "Atomisierung" der Festsetzungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB. Die Antragsgegnerin konnte folglich für dieses eine Grundstück eine Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO treffen."

Hier hingegen umfaßt das den Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildende Grundstück - grob geschätzt - kaum 10% der Gesamtfläche des Bebauungsplanes.

d)

Das ist noch nicht alles:

Genutzt werden soll die vorgesehene Bebauung der zu überplanenden Fläche als integraler Bestandteil des im angrenzenden Mischgebiets gelegenen Gesamtbetriebes. Dann aber gibt es keinen Sinn, sie dem angrenzenden Wohngebiet zuzuschlagen und die tatsächlich beabsichtigte Mischgebietsnutzung als generell zulässige Ausnahme zu bezeichnen.

Das ist nichts anderes als ein Beispiel für einen - wie es die in der Wortwahl sonst eher zurückhaltende Rechtsprechung sagt - Etikettenschwindel. Dann fehlt es an der gem. § 1 Abs 3 BauGB gebotenen Erforderlichkeit der Planung.

4.

Die gewählte Festsetzung - Wohngebiet, in welchem das, was in ein Wohngebiet gehört, nicht zulässig sein soll, sondern lediglich das, was gemeinhin nur ausnahmsweise zulässig ist - steht in besonders krassem Gegensatz zu der Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes, welche die in § 4 genannten Ausnahmen generell ausschließt.

Damit wurde eine Aussage zum Charakter dieses Wohngebiets getroffen. In der Begründung steht dazu, es solle

„verhindert werden ..., daß das WA-Gebiet durch Nutzungen, Betriebe und Anlagen, in Anspruch genommen wird, die ... Nutzungskonflikte mit dem Wohnen erwarten lassen ...“ (1.11 der Satzungsbegründung).

Wenn jetzt - nicht nur als Ausnahme, sondern als neue Festsetzung - die Erweiterung eines Hotels in den ursprünglichen WA-Bereich zulässig werden soll, rührt an die Substanz des ursprünglichen Bebauungsplans sowie dessen Begründung.

Wenn man davon ausging, daß im WA-Gebiet nur ausnahmsweise zulässige Anlagen zu Nutzungskonflikten führen können, gilt das ebenso für solche Anlagen, wenn diese im früheren Bereich des B-Plans liegen und unmittelbar an die im B-Plan verbliebenen Flächen angrenzen.

5.

Wie schon erwähnt ist das geplante Gästehaus als Teil der Gesamtanlage zu betrachten. Und dann sollte man auch einmal deren Nutzung in den Blick nehmen: Daher im folgenden einige Zitate aus dem Internetauftritt der Vorhabenträgerin:

..... Aber genauso wichtig wie die schöne Landschaft und die gepflegte Anlage ist natürlich, dass hier was los ist - jede Menge Spaß und Unterhaltung für große und kleine Gruppen.

Freitag:

•.....•

Ab 20 Uhr Tanzabend (nur bei größerer Teilnehmerzahl)

Samstag:

.....

• Ab 20 Uhr Tanzabend (nur bei größerer Teilnehmerzahl)

Unsere Musik mit zündenden Rhythmen, bekannten Schlagern und alten Hits bringt Sie so richtig in Schwung. Sowohl DJ als auch Band haben jahrelange Erfahrung und gehen wunderbar auf Ihr Publikum ein. Ein Abend voller Überraschungen und Highlights. **Tanz bis in den frühen Morgenstunden. Denn hier wird keiner aus dem Saal gebeten! In lauen Sommernächten findet der Tanzabend im Kirschgarten unter alten Bäumen statt.**

Lassen Sie sich mitreißen von der unverwechselbaren Partyatmosphäre mit einem DJ oder einer Spitzen Live Band, die von Musikgeschmack bis Ambiente keine Wünsche offen lässt. Flotte Musik und heiße Rhythmen, Tanzen und Träumen, ... ob ausgelassene Polonaise oder Schunkelwalzer, unsere Jungs haben alles drauf! Und nicht zu vergessen: Die lustige Gruppe vom Nebentisch . . . denn Spass ist ansteckend! Tanz nur bei größerer Teilnehmerzahl.

Man kann sich in etwa vorstellen, wie es im neuen Gästehaus und darumherum zugehen wird, wenn die Gäste nach dem Tanzabend „bis in die frühen Morgenstunden“ dort ankommen.

6.

Diese Schilderung dessen, was dort stattfindet, veranlaßt mich zu folgender abschließenden Anmerkung:

Die geschilderte Diskothek stellt eine Vergnügungsstätte dar (vgl. dazu z. B. den Beschluß des VG Gelsenkirchen v. 06.11.2007 - 5 L 1014/07 -). Gemäß der textlichen Festsetzung 02. (1) 03 des gültigen Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zulässig; die Ausnahme des § 6 Abs 3 BauNVO wurde ausgeschlossen. Wie die tatsächliche Genehmigungslage aussieht, weiß ich nicht.

Das will ich an dieser Stelle nicht vertiefen; ich beschränke mich einstweilen auf die Feststellung, daß dieser planwidrige Zustand nicht durch die Genehmigung von Erweiterungen der Gesamtanlage verfestigt werden muß.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt