

Antwort auf eine Kleine Anfrage
— Drucksache 10/692 —

Betr.: Durchführung des Genehmigungsverfahrens für den Bau eines Vollwarenhauses
der Firma Schintzel in der denkmalgeschützten Lüneburger Innenstadt

Wortlaut der Kleinen Anfrage des Abg. Fruck (Grüne) vom 20. 1. 1983

Die Schintzel KG Braunschweig will in der historischen Lüneburger Innenstadt ein Vollwarenhaus mit einer Hauptnutzfläche von ca. 9000 m² errichten. Der Rat der Stadt sah 1981 die gewachsene Stadtstruktur bedroht und faßte einen Aufstellungsbeschuß für einen Bebauungsplan in dem betroffenen Gebiet. Der Fach- und Einzelhandel befürchtet die Zerstörung der gesunden Handelsstruktur. Die IHK Lüneburg lehnt aufgrund einer Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik das Bauvorhaben ab. Neben der drohenden Vernichtung von qualifizierten Dauerarbeitsplätzen wird die Funktion des Flächennutzungsplans außer Kraft gesetzt. Die Ziele des gefassten Aufstellungsbeschlusses sollen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden, wobei der Aufstellungsbeschuß gleichzeitig aufgehoben wurde. Die Planungshoheit durch die Stadt Lüneburg ist damit aufgegeben. Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Vertrages ist die Bedingung der Stadt Lüneburg, daß beim Bau des Kaufhauses die Lüneburger Bauwirtschaft bevorzugt wird.

Ich frage die Landesregierung:

1. Hält sie den Abschluß des öffentlich-rechtlichen Vertrages für rechtswirksam, obwohl die Nutzungsform des Vertragsgegenstandes den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes widerspricht?
2. Hält sie es für planungsrechtlich zulässig, daß ein Investor mit dubiosen Entschädigungsforderungen einer Gemeinde gegenüber den Verzicht auf die Planungshoheit (Aufstellung eines Bebauungsplanes) erzwingen kann?
3. Ist die Bezirksregierung verpflichtet, in einem solchen Fall einzutreten?
4. Muß die Bezirksregierung nicht einschreiten, wenn die Stadt Lüneburg durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag den Bau eines Kaufhauses zuläßt, obwohl die verkehrliche Erschließung nicht gesichert ist?
5. Hält die Landesregierung einen Ratsbeschuß zur Aufhebung eines Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplanes und einen Ratsbeschuß über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag anstelle eines Bebauungsplanes für rechtswirksam, wenn bei der Abstimmung ein Ratsherren mitgewirkt hat, der daraus berufliche Vorteile ziehen kann?
6. Hält die Landesregierung obige Ratsbeschlüsse (Frage 5) für rechtswirksam, wenn Ratsherren bei der Abstimmung mitgewirkt haben, die früher für eine Preistrichtertätigkeit (Architektenwettbewerb im Auftrage des Kaufhaus-Investors Schintzel) eine Honorierung in Höhe von 1000 DM durch Herrn Schintzel in Empfang genommen haben?

Antwort der Landesregierung

Der Niedersächsische Sozialminister
— Z/1 — 01 425/01 —

Hannover, den 17. 3. 1983

Zu 1.

Der Vertrag bezieht sich auf ein Bauvorhaben, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit gegenwärtig ausschließlich nach den für das Bauen im unbeplanten Innenbereich maßgeblichen Bestimmungen des § 34 Bundesbaugesetz (BBauG) zu beurteilen ist. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind für die Frage, ob das Bauvorhaben nach § 34 BBauG zulässig ist, unerheblich. Somit kann auch die Rechtswirksamkeit des Vertrages nicht durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan berührt sein. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß der Flächennutzungsplan das für das Bauvorhaben vorgesehene Gebiet überwiegend als Kerngebiet darstellt und somit nicht von einem Widerspruch zu seinen Darstellungen ausgegangen werden kann.

Zu 2.

Nach dem Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan sollte der Blockinnenbereich entkernt und begrünt werden. Weil diese planetische Zielvorgabe nach Auffassung der Stadt Lüneburg zu einer Einschränkung der bisher nach § 34 BBauG zulässigen Nutzung des Blockinnenbereiches hätte führen können, befürchtete die Stadt Lüneburg, daß Entschädigungsforderungen nach § 44 BBauG geltend gemacht würden. Der Rat der Stadt Lüneburg hatte sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch mit dieser entschädigungsrechtlichen Problematik zu befassen. Es ist wahrscheinlich, daß neben einer Reihe von anderen Überlegungen die Entschädigungsregelungen des Bundesbaugesetzes den Rat bestimmt haben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes abzusehen. Dies ist legitim und stellt keinen Verzicht auf die Planungshoheit dar.

Zu 3.

Aus den vorstehenden Antworten ergibt sich, daß für die Bezirksregierung Lüneburg keine Veranlassung besteht, insoweit aufsichtsbehördlich tätig zu werden. Auf die für eine positive Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 BBauG erforderlichen Voraussetzungen hat die Bezirksregierung die Stadt Lüneburg noch einmal hingewiesen.

Zu 4.

Durch den Vertrag wird der Bau eines Kaufhauses nicht „zugelassen“, da dieser die Baugenehmigung nicht ersetzt. Die verkehrliche Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist unabdingbare Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

Zu 5.

Nach § 26 Abs. 1 Satz 1 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit § 39 Abs. 3 NGO darf ein Ratsherr bei Angelegenheiten nicht beratend oder entscheidend mitwirken, wenn die Entscheidung ihm einen besonderen Vorteil oder Nachteil bringen kann. Der Vorteil kann auch ein beruflicher sein. Die Wirksamkeit des Beschlusses, an dem ein danach ausgeschlossener Ratsherr mitgewirkt hat, hängt jedoch nach § 26 Abs. 6 Satz 1 NGO davon ab, ob die Mitwirkung für das Abstimmungsergebnis entscheidend war, d. h. ob ohne die Stimme des ausgeschlossenen Ratsherrn der Beschuß nicht zustande gekommen wäre.

Zu 6.

Die Ratsbeschlüsse vom 16. 12. 1982 sind wirksam, weil die Mitwirkung von zwei Ratsherren, die als Preisrichter im Rahmen eines Architektenwettbewerbs tätig gewesen sind, jedenfalls für das Abstimmungsergebnis nicht entscheidend gewesen ist; die beiden Stimmen sind für das Ergebnis nicht ausschlaggebend gewesen. Die Frage, ob die Tätigkeit als Preisrichter ein Mitwirkungsverbot nach § 26 Abs. 2 Satz 1 NGO auslöste, hat deshalb für die Wirksamkeit der Beschlüsse keine Bedeutung.

Schnipkowitz