

Kalkar, den 14.11.2018

Beratungsfolge:

29.11.2018 Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

beschließend

Rechtliche Stellungnahme zum Wochenendhausgebiet "Oybaum" in Kalkar-Hönnepel

Sachverhalt:

Aufgrund eines Antrages der CDU-Fraktion hat der Rat der Stadt Kalkar in seiner Sitzung am 12.07.2018 die Verwaltung beauftragt, bei der Bearbeitung der Thematik „Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung und Werterhalt der Immobilien im Oybaum“ eine renommierte Fachanwaltskanzlei hinzuzuziehen und mit dieser die Belange der Stadt hinsichtlich einer Legalisierung der dauerhaften Wohnnutzung gegenüber den Aufsichtsbehörden zu vertreten.

Daraufhin hat die Verwaltung die Kanzlei „Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB“ mit Sitz in Köln mit der Erarbeitung einer rechtlichen Stellungnahme zum Wochenendhausgebiet „Oybaum“ beauftragt. Seit mehr als 50 Jahren ist diese Kanzlei auf dem gesamten Gebiet des öffentlichen Rechts sowie des immobilienbezogenen Zivilrechts tätig; sie gehört zu den größten Kanzleien in Deutschland auf diesen Rechtsgebieten.

Die Endfassung der rechtlichen Stellungnahme liegt der Verwaltung seit dem 14.11.2018 vor und ist als Anlage der Drucksache beigelegt. Zunächst einmal bestätigt die Stellungnahme generell, dass eine bauplanungsrechtliche „Legalisierung“ des dauernden Aufenthalts im Wochenendhausgebiet „Oybaum“ problematisch sein dürfte und unterstützt dabei die bisher seitens der Verwaltung ermittelten Sachverhalte in Bezug auf die fehlenden Möglichkeiten zur „Heilung“ der planungsrechtlichen Bestimmungen (Stichworte: vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 7 BauGB, Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes).

Dennoch enthält die juristische Stellungnahme einen Ansatz, den es lohnt, weiter zu verfolgen. Dabei wird darauf abgestellt, dass gemäß der Ziele des Regionalplans Düsseldorf (RPD) in nicht als Siedlungsbereich dargestellten Ortsteilen Bauflächen und Baugebiete bauleitplanerisch dargestellt werden können, die sich am Bedarf der in diesen Ortsteilen ansässigen Bevölkerung orientieren. Dafür ist es aber zwingend erforderlich, dass die Begriffe „Ortsteil“ und „Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung“ anhand der tatsächlichen, örtlichen Gegebenheiten im „Erholungsgebiet Oybaum“ von der Bezirksregierung im Sinne des Ziels 3.1.1-Z1 des RPD anerkannt werden.

Die Verwaltung wird nun gemeinsam mit dem Fachanwalt das Gespräch mit der Bezirksregierung suchen, um diese von einer entsprechenden Auslegung des Ziels 3.1.1-Z1 für den „Oybaum“ zu überzeugen. Dabei soll alternativ auch das Instrumentarium des Zielabweichungsverfahrens erörtert werden. Die weiteren Einzelheiten zu dieser planungsrechtlichen Betrachtung können der Anlage zur Drucksache entnommen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Kosten für die Erstellung der rechtlichen Stellungnahme durch den Fachanwalt in Höhe von voraussichtlich ca. 7.500 €. Die Deckung der Kosten erfolgt aus Haushaltsmitteln des Produkts 010201 – Zentrale Dienste –, Zeile 15 (Sonstige Auszahlungen).

Beschlussvorschlag:

Die rechtliche Stellungnahme der Kanzlei „Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB“ wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, sich auf Grundlage der Stellungnahme bei der Bezirksregierung Düsseldorf für eine Legalisierung des dauerhaften Wohnens im „Erholungsgebiet Oybaum“ einzusetzen.

Dr. Schulz