Stadt Meerbusch 26. November 2004
Der Bürgermeister
Service Zentrale Dienste
Az.: 07.10.20

An die
Damen und Herren
des Haupt- und Finanzausschusses

Beratungsvorlage

zu TOP 4 der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 7. Dezember 2004

III. Änderung der Zuständigkeitsordnung

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat, die als Anlage beigefügte III. Änderung der Zuständigkeitsordnung zu beschließen.

Begründung:

Zur Verbesserung der Praktibilität sollten die Zuständigkeitsordnung aus Sicht der Verwaltung geändert werden. Darüber hinaus hat die CDU-Fraktion mit dem als Anlage 1 beigefügten Antrag vom 18.11.2004 Änderungen beantragt.

Nachstehend werden die aus Sicht der Verwaltung wünschenswerten Änderungen erläutert:

Die Bezeichnung der Zuständigkeitsordnung sollte geändert werden in „Zuständigkeitsordnung des Rates und seiner Ausschüsse".

§ 1 Abs. 1 Ziff. 3
In der Vergangenheit wurden bei kleineren Bebauungsplanänderungen oder vereinfachten Bebauungsplanänderungen sowie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die Leistungen zur Aufstellung der Bauleitpläne von den Antragstellern übernommen, sofern diese dies in ihrem jeweiligen Antrag anboten. Die Anträge lagen der jeweiligen Beratungsvorlage bei. Die Angebote zur Übernahme der planerischen Leistungen wurden von Ausschuss und Rat stets zustimmend zur Kenntnis genommen.
Zur Übernahme der planerischen Leistungen wurden schriftliche Vereinbarungen zwischen Verwaltung und Antragstellern getroffen. Ein Muster für eine Vereinbarung zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist als Anlage beigefügt. Für Bebauungsplan- oder Flächennutzungsplanänderungen sowie für Durchführungsverträge gilt dieses Muster analog.
Die Zuständigkeitsordnung der Stadt Meerbusch vom 3. November 1999 legt in § 1 (1) Nr. 3 die Zuständigkeit des Rates für die Entscheidung über den Abschluss städtebaulicher Verträge *im Sinne des* § 11 BauGB fest. Die bisherigen Vereinbarungen waren somit als Verträge nach § 11 (1) Nr. 1 BauGB anzusehen.

Da in diesen Vereinbarungen ausdrücklich jegliche Rechtsansprüche auf Aufstellung des betreffenden Bauleitplanes ausgeschlossen werden, die Stadt mithin weder diesbezügliche Pflichten noch finanzielle Verpflichtungen eingeht, sollte der Abschluss der Vereinbarungen aus der Zuständigkeit des Rates herausgenommen und als laufendes Geschäft der Verwaltung bestimmt werden, sofern

a) der Rat der Stadt einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB oder einen

Einleitungsbeschluss gemäß § 12 (2) BauGB gefasst hat oder der zuständige Ausschuss des Rates seine grundsätzliche Zustimmung zu einem entsprechenden Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung gegeben hat und

b) der Antragsteller die Bereitschaft zur Übernahme der bauleitplanerischen Leistungen in seinem Antrag erklärt hat.

Die Verlagerung der Zuständigkeit auf die Verwaltung dient einer Steigerung der Effizienz der Arbeit im Rat der Stadt und im Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften sowie einer praktikableren Handhabung und damit einer Vereinfachung der ohnehin aufwändigen Planverfahren.

§ 1 Abs. 1 Ziff. 5

Die zur Zeit gültige Zuständigkeitsordnung der Stadt Meerbusch regelt in § 5 (3) e), dass der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften über den Verkauf von Grundstücken mit einem Wert von 25.000 € bis 50.000 € entscheidet. Über den Verkauf von Grundstücken mit einem Wert von über 50.000 € entscheidet gemäß § 1 (1) Nr. 5 der Rat der Stadt Meerbusch.
Der Wert der zum Verkauf anstehenden städtischen Wohnbaugrundstücke liegt in der Regel über 50.000 €, so dass für den Verkaufszuschlag grundsätzlich die Zustimmung des Rates erforderlich ist.

Den Bewerbern, die sich um den Kauf eines städtischen Baugrundstückes beworben haben, kann erst nach dem Ratsbeschluss verbindlich mitgeteilt werden, ob sie den Zuschlag für das Grundstück bekommen haben. Somit können, besonders in den Ferienmonaten, 2 Monate oder länger zwischen Bewerbung und Zusage bzw. Absage liegen. Das führte in letzter Zeit häufiger dazu, dass die Wartezeit einigen Bewerbern zu lange dauerte und sich diese dann anderweitig um Grundstücke bemühten und dort auch dann schneller zum Zuge kamen. Sofern sich dann ein neuer Bewerber fand, stellte sich diese Problematik erneut. Durch den später erfolgten Verkauf entstehen der Stadt Zinsverluste, bzw. die Einnahmen fließen überhaupt nicht.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Zuständigkeitsordnung für den Verkauf von Wohnbaugrundstükken dahingehend zu ändern, dass der Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken an Selbstnutzer bis zu einem Wert von 300.000 € in die Zuständigkeit der Verwaltung fällt. Voraussetzung ist jedoch, dass

- ein allgemeiner Verkaufsbeschluss zum Baulandrichtwert bzw. Festpreis vorliegt und
- der Verkauf auf der Grundlage der jeweils gültigen allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städtischen Wohnbaugrundstücken erfolgt und
- die Auswahl der Bewerber nach den jeweils gültigen Auswahlkriterien bei Mehrfachbewerbungen für Baugrundstücke in der Stadt Meerbusch erfolgt.

Die Verwaltung wird vierteljährlich über die erfolgten Grundstücksveräußerungen berichten.

§ 1 Abs. 1 Ziff. 8

In der Zuständigkeitsordnung fehlt die Zuordnung der Zuständigkeit für die Begründung, Änderung und Aufhebung von Erbbaurechten nach der Verordnung über das Erbbaurecht.
Aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen von Erbbaurechtsverträgen wie z.B. die Errichtung von Bauwerken, die Verpflichtung, das Erbbaurecht unter bestimmten Voraussetzungen auf den Eigentümer zu übertragen (Heimfall), Vertragsstrafen, Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts und Verpflichtung zum Verkauf an den Erbbauberechtigten usw. sollte der Rat der Stadt für die Begründung, Änderung und Aufhebung von Erbbaurechten zuständig sein.

§ 6

Desweiteren hat der Rat in seiner Sitzung am 14. Oktober 2004 beschlossen, einen Ausschuss für Schule und Sport zu bilden. § 6 der Zuständigkeitsordnung ist entsprechend anzupassen.

§ 8 Abs. 2 Buchst. a)

Nach § 8 Abs. 2 a) der Zuständigkeitsordnung ist der Ausschuss für Straßen, Kanäle, Grün, Umwelt u.a. für die Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen zuständig. Bei der Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen handelt es sich um ein einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung. Die Anforderungen an eine Widmungsverfügung sind in § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NRW abschließend geregelt. Daher besteht kein Ermessensspielraum. Gegen die Widmung (Verwaltungsakt) kann Widerspruch erhoben werden. Die Entscheidung über den Widerspruch verbleibt in der Zuständigkeit des Ausschusses.

Lösung:

Als Anlage 2 ist der Entwurf eines III. Nachtrages zur Änderung der Zuständigkeitsordnung beigefügt, der als Anlage 3 beigefügte Entwurf beinhaltet sowohl die verwaltungsseitig vorgeschlagenen Änderungen als auch die Änderungsanträge der CDU-Fraktion vom 18.11.2004. Je nach Entscheidung des Ausschusses sollte einer der Nachträge beschlossen werden.

Kosten/Deckung:

./.

Personalaufwand:

./.

Dieter Spindler