



Tagesordnungspunkt 9

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden Klarenthal am 10. September 2024

Nutzungsänderung Einkaufszentrum Süd

Beschluss Nr. 0088

Der Ortsbeirat widerspricht der im Schreiben des Magistrats vom 30. Juni 2024 vertretenen Rechtsauffassung, dass die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtlich zulässig ist. Er ist der Auffassung, dass die Nutzungsänderung in Form einer Änderung des Bebauungsplans mit Beteiligung des Ortsbeirats hätte erfolgen müssen.

Die Bauaufsicht begründet ihre Entscheidung damit, dass die Nutzungsänderung in Form einer Befreiung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit hätte erteilt werden können. Das Gesetz fordert jedoch in § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die Zulässigkeit einer Befreiung, dass Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern.

Gründe des öffentlichen Wohls erfordern eine Befreiung, wenn es zur Erfüllung oder Wahrnehmung öffentlicher Interessen oder Aufgaben vernünftigerweise geboten ist, mit Hilfe der Befreiung das Vorhaben am vorgesehenen Standort zu verwirklichen (Stürer, Handbuch des Bau- und Planungsrechts, 3. Auflage, Rn 2303). In diesem Sinne ist die Schaffung weiterer 10 Studentenappartements angesichts der vorhandenen 177 zwar nicht unsinnig, aber auch nicht, wie es das Gesetz verlangt, erforderlich im Sinne von „(vernünftigerweise) geboten“.

Für die Erforderlichkeit der erteilten Befreiung, also für die Nutzungsänderung, sind außer den Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Investors keine Gründe ersichtlich. Diese gehören jedoch nicht zum Wohl der Allgemeinheit. Die Nutzungsänderung hätte somit allein durch eine Änderung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans zugelassen werden dürfen. Dies gilt umso mehr, als durch die Nutzungsänderung von den Grundzügen der Planung abgewichen worden ist. Studentenapartments, Einkaufszentrum und Restaurant.

Darüber hinaus ist es unzutreffend, dass der Investor („Antragsteller“) sich intensiv bemüht habe, die Gastronomiefläche zu vermieten. Er hat vielmehr alles unternommen, damit potenzielle Interessenten abspringen. Dieser hätten selbst geschätzt über eine halbe Million Euro investieren müssen - nicht einmal der Estrich ist in Teilen der vorgesehenen Räumlichkeiten vorhanden - , ohne dafür vom Investor einen adäquaten finanziellen Ausgleich zu erhalten.

+

+

Verteiler:

Dezernat V z. w. V.

Ludwig
Ortsvorsteher