

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 27. Oktober 2004

R. Pr. Nr. 92

Nutzungsänderungsantrag des Landratsamtes Karlsruhe zur Einrichtung eines Übergangwohnheimes für Spätaussiedler auf dem Anwesen Englerstraße 22, Flst. Nr. 8763/15
- Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach den §§ 34 und 36 BauGB

Beschluss: (17:17 Stimmen; 3 Enthaltungen)

Das Einvernehmen der Stadt Ettlingen zur Einrichtung eines Übergangwohnheimes für maximal 72 Spätaussiedler auf dem Anwesen Englerstraße 22, Flst. Nr. 8763/15, auf sechs Jahre, unter Zugrundelegung des Betreuungskonzepts des Landratsamtes Karlsruhe, wird nicht erteilt.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Das Landratsamt Karlsruhe hat beantragt, das ehemalige Verwaltungsgebäude in der Englerstraße 22 in ein Übergangwohnheim umzunutzen und geringfügig umzubauen. In 21 Räumen sollen auf vier Etagen bis maximal 72 Spätaussiedler vom Landratsamt untergebracht werden. Hierfür ist gemäß § 36 Abs. 2 BauGB das Einvernehmen der Stadt Ettlingen notwendig.

Der nach der Hauptsatzung zuständige Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.10.2004 über die Angelegenheit beraten und das Einvernehmen mehrheitlich abgelehnt. Zur Begründung wird u. a. angeführt, dass der Ausnahmetatbestand des § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO nicht dargelegt sei.

Die Oberbürgermeisterin hat dem Beschluss gemäß § 43 Abs. 2 GemO widersprochen, da sie der Auffassung war, dass dieser gesetzwidrig ist.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können in dem Gebiet Englerstraße / Robert-Bosch-Straße, das als Gewerbegebiet einzustufen ist, **ausnahmsweise** Anlagen für soziale Zwecke untergebracht werden. Soziale Anlagen dienen zum einen der Fürsorge und zum anderen zur Wahrnehmung staatspolitischer Aufgaben.

Nach dem Gesetz über die Eingliederung von Spätaussiedlern obliegt es dem Landratsamt Karlsruhe als untere Eingliederungsbehörde, Gemeinschaftsunterkünfte zur **vorläufigen** Unterbringung der Spätaussiedler im Auftrag des Landes zu errichten, zu verwalten und zu betreiben. An der Erfüllung dieser gesetzlichen Verpflichtung besteht ein **erhebliches öffentliches Interesse**. Das Übergangwohnheim erfüllt eine **besondere öffentliche Zweckbestimmung**, da es sich um ein Vorhaben handelt, das sich wegen seiner Aufgabenstellung nach Standort, Art, Ausführung oder Auswirkung von sonstigen Verwaltungsbauten unterscheidet.

Ferner dient das Wohnheim u. a. folgenden sozialen Zwecken:

- Vermittlung von Orientierungshilfen in der ersten Phase nach der Übersiedlung,
- umfassende soziale und psychologische Betreuung mit dem Ziel der Integration,
- Durchführung von Sprachkursen.

Die Ausnahmeerteilung erfolgt unter dem Aspekt der **zeitlich befristeten Unterbringung** der einzelnen Spätaussiedler und der **besonderen Zweckbestimmung**. Ferner liegt kein Wohnen im herkömmlichen Sinne vor, da es sich bei den Räumlichkeiten um Gemeinschaftsunterkünfte mit gemeinschaftlicher Küche und zentralen sanitären Anlagen handelt.

Auch der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat Übergangwohnheime für Spätaussiedler in Gewerbegebieten **befristet** zugelassen. Laut Auskunft des Landratsamtes ist die Unterbringung der Übersiedler entsprechend der Laufzeit des Mietvertrages zwischen Landratsamt und dem Gebäudeeigentümer auf sechs Jahre befristet, wobei der Mietvertrag jedoch eine Verlängerungsoption vorsieht.

Außerdem können Befürchtungen unzumutbarer Belästigungen oder Störungen durch die Bewohner des zu genehmigenden Vorhabens **planungsrechtlich** nicht berücksichtigt werden.

Der durch die Oberbürgermeisterin eingelegte Widerspruch gegen den Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik hat aufschiebende Wirkung. Gemäß § 43 Abs. 2 Satz 4 GemO ist innerhalb von drei Wochen nach Beschlussfassung (13.10.2004) eine weitere Sitzung einzuberufen, in der erneut über die Angelegenheit zu beschließen ist. Gemäß § 43 Abs. 3 GemO hat der Gemeinderat über den Widerspruch zu entscheiden.

Sollte das Einvernehmen nochmals abgelehnt werden, muss die Oberbürgermeisterin erneut widersprechen und die Entscheidung der Rechtsaufsichtsbehörde herbeiführen. Das Regierungspräsidium wird dann gemäß § 37 Abs. 1 BauGB über das Einvernehmen bzw. den Nutzungsänderungsantrag entscheiden.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass nach ständiger Rechtsprechung bei rechtswidriger Versagung des Einvernehmens seitens des Landratsamtes Amtshaftungsansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden können.

Auf die zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 13.10.2004 versandten Unterlagen, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zuzugänglich sind, wird verwiesen.

- - -

Oberbürgermeisterin Büssemaker meint, dass das Konzept sozialpolitisch nicht ideal sei. Dieser Aspekt stehe aber nicht zur Diskussion. Sie habe zwei gleich lautende Anträge auf Einschaltung des Regierungspräsidiums erhalten. Dies sei schon geschehen. Das Regierungspräsidium habe Folgendes mitgeteilt:

„Das Regierungspräsidium hat im Großen und Ganzen gegen die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens rechtlich gesehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Stellungnahme abgegeben wird, ohne das konkrete Vorhaben und das Gewerbegebiet zu kennen. Es wird bei einer genaueren Überprüfung darauf ankommen, ob ein emissionsfähiger Betrieb in der Nähe vorhanden ist, wenn dies nicht der Fall sein sollte, wäre eine Zulassung im Gewerbegebiet möglich. Mit anderen Worten: Das Vorhaben ist dann planungsrechtlich zulässig.“

Landrat Kretz erinnert an die Begehung in Weingarten und Bruchsal. Man wolle in Ettligen genauso verfahren. Die Last solle gleichmäßig auf die einzelnen Gebiete des Landkreises verteilt werden. Die planungsrechtliche Seite sei mit dem Regierungspräsidium abgestimmt worden. Demnach sei das Vorhaben realisierbar. Das Regierungspräsidium habe in einem vergleichbaren Fall im Kreis Calw genauso entschieden. Die Aussiedler seien kaum in der Lage, Deutsch zu sprechen oder zu verstehen. Sie müssten sich auf unsere Systeme vorbereiten. Es gehe nur um sechs bis acht Monate vorläufige Unterbringung. In letzter Zeit habe man gute Erfahrungen mit den zentralen Wohnheimen gemacht. Bei dezentralen Lösungen erreiche man die Leute nicht. Die Betreuungskonzepte würden mit der Stadt Ettligen abgestimmt.

Stadtrat Foss lehnt die Vorlage für die CDU-Fraktion ab. Der Ausnahmetatbestand nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO sei nicht gegeben. Es gehe um die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets. Ein Vorhaben müsse gebietsverträglich sein. Die normierte allgemeine Zweckbestimmung sei auch für die Auslegung der Ausnahmen zwingend. Nach Gerichtsurteilen diene ein Gewerbegebiet in erster Linie der Unterbringung von Gewerbe, es solle nicht bewohnt werden. Es müsste schon ein funktionaler Zusammenhang zur gewerblichen Hauptnutzung bestehen, was hier nicht der Fall sei.

Zudem ignoriere das Landratsamt die Rechtsauffassung des Bundesverwaltungsgerichts. Das Vorhaben sei gebietsunverträglich. Den Menschen könne nicht zugemutet werden, in einer gewerblichen Umgebung untergebracht zu werden, vor allem nicht angesichts der räumlich problematischen Bedingungen. Die Befürchtungen aus Ettlingen-West bezüglich Alkohol- und Drogenmissbrauch seien begründet. Da kein Ausnahmetatbestand vorliege, werde in die Planungshoheit der Stadt eingegriffen. Das dürfe man nicht zulassen. Die CDU wolle weiterhin eine dezentrale Lösung und bedauere, dass das Landratsamt diesen Wunsch ignoriert habe. Zudem verweise er auf den neu gegründeten Bürgerverein Ettlingen-West.

Stadtrat Deckers führt aus, dass es nicht um die soziale Verantwortung gehe. Der Gemeinderat habe sich für dezentrale Einheiten ausgesprochen, das Landratsamt sei nicht gefolgt, habe sich zu sehr von den Bürgern entfernt und auf eine formale Rechtsposition zurückgezogen. Die FE verlasse sich auf die Vorlage der Verwaltung. Wenn es so sei, müsse man zustimmen, auch wenn Stadtrat Foss auf eine neue Rechtsprechung verwiesen habe. Er schlage aber vor, die Genehmigung auf sechs Jahre zu befristen und mit Auflagen zu versehen, um Belästigungen der Anwohner zu vermeiden. Wie hoch sind die Kosten der dezentralen Unterbringung? Die FE schließe sich dem Antrag der SPD an. Es müsse ein Externer, also nicht Regierungspräsidium oder Landratsamt, sondern z. B. das Büro Deubner & Kirchberg, Stellung nehmen.

Stadtrat Lorch findet, dass sich die menschliche und die baurechtliche Dimension in Antagonismus gegenüber stünden. Die dezentrale Lösung wäre eigentlich vernünftig. Heute gehe es um das Baurecht. Egal wie entschieden werde, lande der Antrag beim Regierungspräsidium. Die SPD-Fraktion stelle daher folgenden Antrag:

„Die SPD-Gemeinderatsfraktion beantragt, die Sachverhaltsmaterie von Tagesordnungspunkt 1 der heutigen Gemeinderatssitzung – Nutzungsänderungsantrag des Landratsamtes Karlsruhe zur Errichtung eines Übergangwohnheimes auf dem Anwesen Englerstraße 22, Flst. Nr. 8763/15, vorab dem Regierungspräsidium als Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen, um eine klare amtliche Rechtsposition als qualifizierte Entscheidungsgrundlage zur Beschlussfassung, in nämlicher Angelegenheit im Gemeinderat zu erhalten.“

Die eben vorgelesenen Auskünfte seien ungenügend. Man könne so noch eine Bürgeranhörung dazwischen schalten und das Landratsamt könne nochmals eine dezentrale Lösung prüfen, wohl wissend, dass dadurch Kosten auf die Stadt zukämen.

Stadträtin Saebel wünscht für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen eine dezentrale Lösung. Die Sache sei nicht bürgerfreundlich gelaufen. Sie befürchte sozialen Unfrieden. Die extrem enge Unterbringung verursache Probleme, z. B. Aggressionen. Optimale Lösungen seien gerichtlich nicht zu erreichen. Sie lehne die Vorlage daher ab und warte auf neue Vorschläge des Landratsamtes.

Stadträtin Lumpp sagt, dass der Gemeinderat dezentrale Möglichkeiten wünsche, das Landratsamt aber entgegen jeder Vernunft ein zentrales Konzept bevorzuge. Ob dieses rechtlich in Ordnung sei, könne sie nicht beurteilen. Sie wolle keinen vorauseilenden Gehorsam leisten und unterstützte die Anträge von SPD und FDP. Sie fragt, wie viel Miete vom Kreis an den Besitzer des Gebäudes fließe, was die Übersiedler davon an den Kreis bezahlen müssten und warum die Stadt kein Gebäude zur Verfügung stellen könne.

Stadtrat Künzel stellt folgenden Antrag:

„Die Gruppe der FDP beantragt die Einholung einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums bezüglich der Zulässigkeit einer Nutzungsänderung unter Betrachtung der dauerhaften (mind. sechs Jahre) Einrichtung für soziale Zwecke mit Wohncharakter sowie eine Verträglichkeitsanalyse mit der unmittelbaren nachbarschaftlichen Nutzung.“

Die FDP könne das Konzept des Kreises nicht akzeptieren. Die Unterbringung sei moralisch nicht vertretbar, da ein sensibler Bereich tangiert werde. Das Landratsamt solle auf ein dezentrales Konzept eingehen und die Immobilien dazu suchen.

Oberbürgermeisterin Büsselmaier merkt an, dass bei einer Ablehnung die Sache ans Regierungspräsidium zur Prüfung gehe. Wenn gar nicht entschieden werde, erhalte das Landratsamt einen ablehnenden Bescheid und könne dann vor Gericht ziehen. Sie warne davor, die Entscheidung aus der Hand zu geben.

Landrat Kretz kennt die von Stadtrat Foss zitierten Urteile. Es ginge um eine Zustellverteilungsstation der Post in einem allgemeinen Wohngebiet bzw. um ein Seniorenwohnheim im Gewerbegebiet. Heute gehe es wegen der Kurzfristigkeit des Aufenthalts aber nicht um das Wohnen. Würde man so stringent nach dem Bundesverwaltungsgericht verfahren, müsste die Einrichtung im allgemeinen Wohngebiet untergebracht werden, wo die sozialen Aspekte aber noch deutlicher zu Tage treten würden. Die Fläche pro Person sei gesetzlich geregelt. Seit zehn Jahren mache man mit dieser Art der Unterbringung positive Erfahrungen. Die Betreuungskonzeption werde mit allen Beteiligten abgestimmt. Er habe kein Problem, die Vermietung auf sechs Jahre zu befristen bzw. mit Auflagen/Bedingungen versehen zu lassen. Die Betreuung über verschiedene Standorte sei aber höchst problematisch. Die Stellungnahme eines Externen mache keinen Eindruck auf das Regierungspräsidium. Das Regierungspräsidium würde keine Vorabäußerung abgeben, da nicht alle Aspekte präventiv geprüft werden könnten. Er sei gerne bereit, weitere schon bestehende Unterbringungsstandorte mit dem Gemeinderat zu besichtigen. Vom Land gebe es Pauschalen für die Unterbringung von Aussiedlern, auf deren Basis der Mietpreis generiert wurde. Die Aussiedler würden nicht zur Kasse gebeten.

Bürgermeister Raab verweist auf Urteile, nach denen Wohnheime sogar zugelassen werden könnten, wenn störende Betriebe in der Nähe seien, was hier gar nicht der Fall sei. Die Stadt habe 54 Standorte untersucht. Diejenigen, die die Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt hätten, habe man streichen müssen. Die Stadt wolle ein eigenes Angebot bezüglich der Betreuung machen. Man solle auf das soziale Klima in Ettlingen achten.

Stadtrat Foss merkt an, dass die Grundsatzentscheidungen eventuell auf ähnliche Fälle anwendbar seien. Da es hier um wohnähnliche Nutzung gehe, sei dies möglich. Die Sache sei heute entscheidungsreif.

Stadträtin Saebel vermutet, dass die Rechtsaufsichtsbehörde sich die Entscheidung ohnehin vorbehalte, weshalb eine Verschiebung nicht sinnvoll sei.

Stadträtin Kölper fragt, wieso die Stadt nicht vorgegangen sei wie in Ettlingenweier.

Bürgermeister Raab stellt klar, dass dies nicht rechtsverbindlich möglich gewesen wäre. Das Landratsamt müsse einem gesetzlichen Auftrag nachkommen. § 37 BauGB sei einschlägig.

Stadträtin Kölper möchte wissen, ob der alte Gemeinderat den jetzt diskutierten Standort bereits hätte verhindern können.

Bürgermeister Raab entgegnet, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer Veränderungssperre rechtswidrig gewesen wären.

Stadtrat Dr. Böhne regt an, die Entscheidung unter dem Vorbehalt der Stellungnahme des Regierungspräsidiums zu treffen.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker erklärt, dass es doch gar nicht zum Regierungspräsidium komme, wenn das Einvernehmen erteilt werde.

Stadträtin Seifried-Biedermann beantragt Abstimmung.

Stadtrat Lorch wünscht eine Sitzungsunterbrechung.

Stadtrat Deckers schließt sich an.

Mit den Anträgen ist der Gemeinderat einstimmig einverstanden.

Nach der Unterbrechung schlägt Oberbürgermeisterin Büsse-maker geheime Abstimmung vor.

Hiergegen erhebt sich kein Widerspruch.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker stellt folgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

Das Einvernehmen der Stadt Ettlingen zur Einrichtung eines Übergangwohnheimes für maximal 72 Spätaussiedler auf dem Anwesen Englerstraße 22, Flst. Nr. 8763/15, auf sechs Jahre, unter Zugrundelegung des Betreuungskonzepts des Landratsamtes Karlsruhe, wird erteilt.

Bei der geheimen Abstimmung ergibt sich folgendes Resultat:

Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	17
Enthaltungen:	3

Oberbürgermeisterin Büsse-maker stellt fest, dass damit der Beschlussvorschlag abgelehnt, d. h. das Einvernehmen nicht erteilt sei. Sie widerspricht diesem Beschluss, da sie ihn für rechtswidrig hält, unter Verweis auf die ausgeführten Gründe.

Stadtrat Lorch bittet um Aufklärung, ob der SPD/FDP-Antrag verfahrenstechnisch möglich gewesen wäre.

Justitiar Schöttgen führt aus, dass sich die Widerspruchsbehörde nicht vorab konkret äußern könne, da dies Befangenheit auslösen würde. Zudem sei nach § 43 GemO heute eine zweite Entscheidung zu treffen. Der Antrag ginge also ins Leere. Außerdem werde die Befassung des Regierungspräsidiums jetzt ja förmlich erfolgen.

Gabriela Büsse-maker
Oberbürgermeisterin

Ka/La

3. November 2004

1. Bauordnungsamt, Planungsamt, Amt für Jugend, Familie und Soziales, Rechtsamt und Liegenschaftsabteilung zur Kenntnis.
2. Z. d. A. 484.400.000
Wv. 632.600.114/Ka

Im Auftrag:

Kassel