

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 401 - Allgemeine Dienste
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Anni Wilken 563 6417 anni.wilken@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.07.2004
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/3307/04</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>14.07.2004</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>19.07.2004</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 09.03.04 - Mehrzweckhalle Unterkirchen</b>		

### Grund der Vorlage

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 09.03.04 - Mehrzweckhalle Unterkirchen

### Stellungnahme der Verwaltung

1. Dem Grunde nach besteht ein Übernahmeanspruch des betroffenen Grundstücks, sofern im rechtsverbindlichen Bebauungsplan fremdnützige Festsetzungen getroffen sind und es dem Eigentümer des Grundstücks wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Dieser Übernahmeanspruch ist in Geld zu entschädigen.

2. Der maßgebliche Entschädigungszeitpunkt beurteilt sich nach der Frage, ab wann es dem Eigentümer nicht mehr zumutbar ist, das Grundstück zu behalten. Somit löst allein der Planaufstellungsbeschluss noch keine Entschädigungspflicht aus.

3. Bei gleichzeitigem Erlass einer Veränderungssperre kommt eine Entschädigung erst in Betracht, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre ab Zeitpunkt ihres Beginns bzw. seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs andauert und den Betroffenen Vermögensnachteile entstanden sind.

4. Der Höhe nach bemisst sich die Regelentschädigung nach dem Verkehrswert des betroffenen Grundstücks. Den Verkehrswert vorliegend zu ermitteln, dürfte nicht unproblematisch sein. Hier wird auf die von 105.1 erfolgte Erstbeurteilung vom 08.07.04 verwiesen, wonach der Verkehrswert auf 1.5 Mio. EUR geschätzt wird.

### Begründung:

Werden in einem Bebauungsplan fremdnützige Festsetzungen im Interesse der Allgemeinheit getroffen, kann der Grundstückseigentümer für das betroffene Grundstück

Entschädigung bzw. die Übernahme der Flächen durch die Gemeinde verlangen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen (§ 40 BauGB).

Vorliegend dürfte für die Festsetzung von Gemeinbedarfs- bzw. Sportflächen ein Übernahmeanspruch gemäß § 40 Abs. 2 BauGB gegeben sein. Der Anspruch auf Übernahme geht im Regelfall dem Entschädigungsanspruch in Geld vor. Der Übernahmeanspruch richtet sich auf die Entziehung des Eigentums gegen Entschädigung nach Maßgabe der §§ 93 ff. BauGB (vgl. Brögelmann, Kommentar zum BauGB, RN 31). Nach § 95 Abs. 1 BauGB bemisst sich die Entschädigung für den eingetretenen Rechtsverlust nach dem Verkehrswert, wobei bestimmte Faktoren (Abs. 2 Ziffer 1 bis 7) zu berücksichtigen sind.

Welcher Entschädigungsbetrag für die Übernahme in Betracht kommt, kann die Rechtsabteilung nicht beurteilen. Eine geschätzte Größenordnung der Entschädigung ist von 105.1 durch eine Verkehrswertermittlung erfolgt und endet mit einem Ergebnis von 1.5 Mio. EUR. Ob der Wert im Hinblick auf § 95 BauGB zutreffend ermittelt ist, kann von hier nicht geprüft werden. Allerdings dürfte es auch wohl kaum möglich sein, zurzeit abschließend den Entschädigungsbetrag festzulegen. Möglicherweise sind Differenzen zu den Vorstellungen des Eigentümers auch wohl nicht auszuschließen.