Strategiepapier der Fraktionen von WEG und UWG im Rat der Stadt Gronau (Westf.) zur Innenstadtentwicklung im Ortsteil Gronau

In der Ratssitzung vom 15.02.2023 sind **UWG** und **WEG** sehr deutlich für einen Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklungspolitik für den Innenstadtbereich eingetreten. **UWG** und **WEG** sind gemeinsam der Auffassung, dass das dringend geboten Voranschreiten der Innenstadtentwicklung durch schwerfällige Rechtskonstruktionen eher verhindert als gefördert wird. Beide Fraktionen sind daher dafür eingetreten, auf die Gründung einer Genossenschaft zur Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums am Kurt-Schumacher-Platz zu verzichten.

Beide Fraktionen sind erfreut darüber, dass die Mehrheit des Rates ihnen gefolgt ist.

Darin sehen **UWG** und **WEG** zugleich auch eine besondere Verantwortung, zumal sich weder die Mehrheitsfraktion noch die Verwaltungsleitung in der Ratssitzung noch bis jetzt dazu äußerten, welche Wege künftig beschritten werden sollen, um in der Innenstadtentwicklung im Ortsteil Gronau endlich voran zu kommen.

Daher stellen **WEG** und **UWG** folgende gemeinsam entwickelte Zielvereinbarung vor:

01.
Die Gründung einer Quartiersentwicklungsgesellschaft, deren Zweck es sein sollte, Mitglied dieser Genossenschaft zu werden, ist obsolet. Ein weiterer sinnvoller Geschäftszweck für eine solche Gesellschaft ist nicht ersichtlich. Die künftige Entwicklung in der Innenstadt muss künftig durch klare Vorgaben des Rates gelenkt werden, und zwar in folgender Weise:

02.
Unabhängig von der weiteren Entwicklung im Innenstadtbereich ist die Rekonstruktion der städtischen Tiefgarage absolut prioritär, und zwar seit Jahren. Mit den erforderlichen Arbeiten muss nach Auffassung beider Fraktionen im Jahr 2023 begonnen werden.

Dem steht entgegen, dass die Tiefgarage auf Grundlage eines von der Bauverwaltung initiierten Ratsbeschlusses aus dem Jahr 2020 zunächst an die Stadtwerke verkauft werden soll, bevor diese mit dem Umbau beginnen können.

Diese Rechtskonstruktion wurde von der **WEG** stets abgelehnt, von der **UWG** jedoch zunächst akzeptiert in der von der Verwaltungsleitung geweckten Erwartung, dass dadurch eine Beschleunigung der Bauarbeiten eintreten werde. Diese Erwartung wurde mittlerweile nachdrücklich enttäuscht.

Beide Fraktionen werden zunächst noch den seinerzeit mehrheitlich gefassten Ratsbeschluss akzeptieren. Sie erwarten aber von der Verwaltungsleitung und der Leitung der Stadtwerke, dass nunmehr eine terminlich verbindliche Zusage für den Vertragsabschluss und den Baubeginn genannt wird. Beide Voraussetzungen müssen noch im Jahre 2023 geschaffen werden. Die Fraktionen werden dazu im Rat einen sachdienlichen Antrag mit Fristsetzung stellen. Sie erhoffen, für diesen Antrag eine Mehrheit zu erhalten, zumal alle wollen, dass es in der Innenstadt voran geht.

Sollte der Rat diesem Antrag folgen, sind die Fraktionen weiter darüber einig, dass dann, wenn die Fristsetzung nicht eingehalten werden sollte, sie einen Folgeantrag stellen werden, um den Ratsbeschluss zum Verkauf der Tiefgarage aufzuheben.

Damit verbunden werden sie dann den Antrag stellen, der Verwaltung unter Fristsetzung in 2023 den Auftrag zu erteilen, umgehend mit den Umbaumaßnahmen in Eigenregie der Stadt Gronau zu beginnen. Sollte die Bauverwaltung sich dazu aus personellen Gründen nicht in der Lage sehen, können die erforderlichen Arbeiten nach Ansicht beider Fraktionen einem externen Dienstleister übertragen werden.

03.
Das Gebäude, in dem künftig ein Medizinisches Versorgungszentrum nebst Einzelhandel und sonstigen Dienstleistungen mit medizinischer Ausrichtung betrieben werden soll, ist nach Auffassung beider Fraktionen durch die Stadt selbst zu errichten. Die Stadt hat dazu umgehend ein VgV-Verfahren mit noch näher zu bestimmendem Inhalt einzuleiten.

Es ist zunächst der Baukörper zu erstellen, der für die Aufnahme eines Medizinischen Versorgungszentrums geeignet ist. Die Frage, ob dieses Zentrum als kommunales Versorgungszentrum geführt wird oder niedergelassenen Ärzten die Möglichkeit gegeben wird, in Eigenregie ein solches Zentrum zu führen, kann vorerst dahingestellt bleiben und muss erst bei Baufertigstellung entschieden sein.

Da eine Kooperation mit dem St. Antonius-Hospital erwünscht ist, sollte bis dahin auch die Frage geklärt sein, ob und in welcher Weise dieses Ziel verwirklicht werden kann. Keinesfalls sollte es ein Konkurrenzprojekt zum Krankenhaus sein.

Sollte sich die Bauverwaltung aus personellen Gründen nicht in der Lage sehen, das Gebäude in Eigenregie nach zeitgerechter Vorgabe des Rates zu errichten, können die erforderlichen Arbeiten ebenfalls einem externen Dienstleister übergeben werden. Dasselbe gilt für die spätere Verwaltung beim Betrieb des Gebäudes.

Es versteht sich von selber, dass sämtliche externen Dienstleistungen ausgeschrieben werden.

04.
Die Maßnahmen zu Ziff. 03 und sämtliche weiteren Arbeiten zur Belebung der Innenstadt im Bereich des Kurt-Schumacher-Platzes, sollen sie in einem überschaubaren Zeitrahmen erfolgen, sind davon abhängig dass das B-Plan-Verfahren 181 zügig durchgeführt wird. Das setzt voraus, dass vom Rat zu beschließende Plankonzeption frei von Einsprüchen bleibt.

Nach Ansage der Verwaltung will diese im Mai nach der mittlerweile erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Plankonzeption zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen. Danach erfolgt das förmliche Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Fraktionen von **UWG** und **WEG** erwarten, dass die Verwaltung bis zur Vorlage der Plankonzeption mit allen Personen und Institutionen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Einsprüche, Bedenken oder Änderungsvorschläge eingebracht haben, gesprochen hat mit dem Ziel, die erfolgten Anregungen und Bedenken soweit zu berücksichtigen, dass im Rahmen der förmlichen Auslegung keine Einsprüche mehr erfolgen.

Nur in diesem Fall kann mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass nach Ende der förmlichen Auslegung ohne Einspruch der danach erfolgende Satzungsbeschluss rechtsbeständig bleibt. Nach bisher geltender Rechtslage konnte gegen baurechtliche Satzungen mit einer Rechtsmittelfrist von einem Jahr ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht gestellt werden mit dem Ziel, die Satzung aufzuheben.

Das war aber nicht möglich, wenn der Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Einwendungen geltend gemacht hatte, obwohl er das hätte tun können und wenn auf diese Folge aufmerksam gemacht wurde. Diese Rechtslage hat sich durch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs geändert, was wesentliche Auswirkungen auf die Bauleitplanung und mögliche nachfolgende Normenkontrollen hat:

Bürger können jetzt (wieder) innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss Normenkontrollklagen gegen Bebauungspläne anstrengen, selbst wenn ihre Einwendungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens behandelt und abgewogen wurden. Hiermit steigen die Anforderungen an ein rechtssicheres Aufstellungsverfahren für die Satzungsgeber genauso wie der Rechtsschutz für Bürger.

Das bedeutet, das die Verwaltung – wie gesagt – dringend dazu angehalten wird, mit den Einspruchsführenden aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor Vorlegung der Plankonzeption im PBD im Mai zu verhandeln und das Einspruchspotenzial auf *„Null“* zu minimieren. Gelingt ihr das nicht, werden Bauausschuss und Rat im Rahmen der Abwägung aller Belange hier besondere Sorgfalt anzuwenden haben.

Sollte es danach im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu keinen Einwendungen mehr kommen, kann noch in diesem Jahr der Satzungsbeschluss erfolgen. Und danach die weitere Bebauung des Kurt-Schumacher-Platzes und der Hertie-Grube in Angriff genommen werden.

Dazu haben **WEG** und **UWG** folgende Vorstellungen:

Das Gebäude auf dem Kurt-Schumacher-Platz, das im Volumen maßstäblich an die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von den Anliegern geäußerten Erwartungen anzupassen ist, wird entweder durch Stadt errichtet, wozu ein VgV-Verfahren in Gang zu setzen wäre, oder dem freien Markt im Rahmen eines Investorenwettbewerbs zur Realisierung angeboten.

Die Bebauung der Hertie-Grube wird nicht durch die Stadt erfolgen und auch nicht durch eine durch die Stadt zu gründende Tochtergesellschaft oder eine Gesellschaft, an der die Stadt beteiligt ist.

Die Bebauung wird der Immobilienwirtschaft zur Realisierung angeboten.

Nachdem die Beschlusslage besteht, dort eine Verwaltungseinheit unterzubringen, steht die Verwaltungsleitung in der Verantwortung, zeitgerecht zu ermitteln, wieviel qm kommunal genutzter Fläche am Kurt-Schumacher-Platz künftig unterzubringen sein wird. Zur Ermittlung dieser Größenordnung ist ihr eine kurze Frist zu setzen. Für private Investoren aus der Immobilienwirtschaft ist dies eine wesentliche Größe für Investitionsentscheidungen. In der Zeit steigender Zinsen und enorm gestiegener Baukosten sollte dies nachvollziehbar sein.

Die Fraktionen von **WEG** und **UWG** werden versuchen, durch entsprechende Anträge im Rat die Umsetzung dieser Strategie durchzusetzen. Sie sind ausdrücklich bereit, ergänzende Anregungen und Weiterentwicklungen des Konzepts durch andere Fraktionen zu berücksichtigen, wenn dadurch der hier unterstellte Zeitrahmen nicht gefährdet wird:

- Beginn der Sanierungsarbeiten Tiefgarage durch die Stadtwerke oder die Stadt noch in diesem Jahr

- Satzungsbeschluss zum B-Plan 181 im Spätherbst 2023

- umgehender Start des VgV-Verfahrens für das medizinische Versorgungszentrum im Sommer 2023 nach der förmlichen Auslegung des B-Plans

- In diesem Fall erfolgt spätestens im Herbst die Entscheidung, wer das neue Gebäude auf dem Kurt-Schumacher-Platz baut (Kommune = VgV-Verfahren, Private = Investorenwettbewerb)

- In diesem Fall wird zeitgleich ein Investorenwettbewerb zur Bebauung der Hertie-Grube gestartet.

Gronau, den 25.02.2023

Erich Schwartze

(WEG-Fraktion)

Jörg von Borczyskowski

(UWG-Fraktion)