

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 63	S0160/10	21.06.2010
zum/zur		
F0099/10 Fraktion CDU/BfM		
Bezeichnung		
Nutzung der ehemaligen Theaterwerkstätten/Bezirksparteischule		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	29.06.2010	

In der Sitzung des Stadtrates am 27.05.2010 wurde die Anfrage gestellt.

Die Stadtverwaltung nimmt zu den einzelnen Fragen wie folgt Stellung:

1. Wie stellt sich die Situation aus Sicht der Verwaltung dar?

Aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde (uBauAB) geht von dem leerstehenden Gebäudekomplex derzeit keine akute Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung aus. Dies hat eine Ortsbesichtigung durch Mitarbeiter der uBauAB in der 24. Kalenderwoche ergeben. Das Grundstück sowie der Gebäudekomplex sind jedoch ungesichert, da Tore problemlos geöffnet werden können und Eingangstüren offen stehen. Auf dem Grundstück liegen zahlreiche Bauteile umher. Der Gebäudekomplex ist offensichtlich dem Vandalismus ausgesetzt.

Aus diesem Grund wird die uBauAB den Grundstückseigentümer in der 25. Kalenderwoche im Rahmen eines Anhörungsschreibens auffordern, das Grundstück so zu sichern, dass dieses nicht durch Unbefugte betreten werden kann. Darüber hinausgehende Sicherungsmaßnahmen können durch die uBauAB nicht gefordert werden (siehe Frage 2.).

2. Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung, den geschilderten Umständen entgegenzuwirken bzw. abzuwenden?

Der Einsatz hoheitlicher Instrumente, die dazu führen könnten, die verwahrlosten Gebäude bzw. das verwahrloste Grundstück in einen aus städtebaurechtlicher, stadtentwicklungspolitischer und bauordnungsrechtlicher Sicht hinnehmbaren Zustand zu versetzen, sind vorliegend sehr begrenzt. Da sich das Grundstück nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes befindet, können städtebauliche Gebote nicht zur Anwendung kommen. Auch Stadtumbaumaßnahmen fallen aufgrund fehlender Förderungsmöglichkeiten derzeit aus.

Die Handlungsinstrumente aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind ebenfalls beschränkt. Die uBauAB kann nur tätig werden, wenn von den Gebäuden Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ausgehen.

Sofern also aufgrund der Vernachlässigung der Verkehrssicherungspflicht, die einem Grundstückseigentümer regelmäßig obliegt, von einem Gebäude Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ausgehen, ist die uBauAB gesetzlich verpflichtet, entsprechende Maßnahmen zur Gebäudesicherung gegenüber dem betreffenden Grundstückseigentümer einzuleiten. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn ein Gebäude einsturzgefährdet ist oder infolge herabfallender Bauteile Verletzungsgefahr für Passanten oder spielende Kinder besteht. Diesbezüglich hat die o.g. Ortsbesichtigung durch Mitarbeiter der uBauAB - wie bereits ausgeführt - keine Anhaltspunkte ergeben.

Sofern ein Gefahrentatbestand nicht gegeben ist, hindert das verfassungsrechtlich verankerte Rechtsstaatsprinzip die für die Gefahrenabwehr verantwortlichen Behörden (z.B. die uBauAB) daran, Ordnungsverfügungen zu erlassen. Der dem Rechtsstaatsprinzip immanente Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verlangt, dass der Einzelne vor unnötigen Eingriffen der öffentlichen Gewalt bewahrt bleibt.

Daher kann die uBauAB den Grundstückseigentümer lediglich auf die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht verweisen und die Sicherung des Grundstücks/der Gebäude gegen das Betreten durch Unbefugte fordern (dies ggf. mittels Ordnungsverfügung).

3. Wie sieht die Stadtverwaltung die Zukunftsperspektiven dieses Objektes?

Konkrete Bauvoranfragen, Bauanträge bzw. Anfragen zu einer Nachnutzung des Objektes liegen im Baudezernat nicht vor.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht für den Bereich derzeit nicht. Sofern durch den Eigentümer oder einen Investor eine Nachnutzung, Nutzungsänderung, Neubebauung o.ä. vorgesehen sein sollte, unterliegt diese der Baugenehmigungspflicht. Es wäre zu prüfen, ob ein entsprechendes Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist oder ob dann ein Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Als Art der baulichen Nutzung ist Einzelhandel für das betreffende Grundstück ausgeschlossen. Der rechtsverbindliche vereinfachte Bebauungsplan Nr. 136-2 setzt den Ausschluss von Einrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten fest. Diesbezüglich ist auch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Bauverbot einer Einzelhandelseinrichtung - für die Landeshauptstadt Magdeburg in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.