

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 67	S0212/22	02.06.2022
zum/zur		
F0129/22 Fraktion Gartenpartei/Tierschutzallianz    Stadtrat Zander		
Bezeichnung		
Nachfrage: Wie soll das Problem gelöst werden?		
Verteiler	Tag	
Der Oberbürgermeister	14.06.2022	

In der Sitzung des Stadtrates am 12.05.2022 wurde die Anfrage F0129/22 gestellt.

### Zu den gestellten Fragen nimmt die Stadtverwaltung wie folgt Stellung genommen:

1. *„Zitat Stellungnahme S0125/22 „Die Baugenehmigung für die Umnutzung eines Schulungs- und Beratungszentrums zu einem Kinder- und Jugendkulturhaus in der Mittagstraße 15a wurde am 13.11.2018 durch das Bauordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg als untere Bauaufsichtsbehörde erteilt. Die Aufnahme der Nutzung wurde der unteren Bauaufsichtsbehörde zum 01.07.2019 angezeigt.“ Entspricht eine Anzeige der Nutzungsaufnahme einer Kinder- und Jugendeinrichtung zum 01.07.2019 der Realität, wenn die offizielle Eröffnung mit Publikum und Vertretern der Landeshauptstadt am 22.09.2018 (Die Volksstimme berichtete darüber am 24.09.2018) stattfand?“*

Nach § 81 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA hat der Bauherr die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Sie soll der Bauaufsichtsbehörde insbesondere ermöglichen zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Aufnahme der Nutzung nach § 81 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA vorliegen. Dies gilt insofern auch für eine nachträglich erteilte Baugenehmigung.

2. *„Bereits im Sommer 2018 fanden auch auf dem Gelände Außenaktivitäten statt, welche die Anwohnerinnen und Anwohner veranlassten, einen Termin beim Oberbürgermeister am 26.9.2018, also ebenfalls vor Erteilung der Baugenehmigung, wahrzunehmen. Lässt diese Tatsache die Vermutung zu, dass die Eröffnung Kinder- und Jugendeinrichtung bereits vor Erteilung der Baugenehmigung am 13.11.2018 stattfand? Wie lässt sich aus dieser Sicht obiges Zitat aus der Stellungnahme erklären?“*

In der Tat wurde für die derzeitige Nutzung der Villa Wertvoll nachträglich eine Baugenehmigung erteilt. Ist ein Vorhaben nicht genehmigt, entspricht aber den materiell-rechtlichen Anforderungen und ist daher genehmigungsfähig, so kann ein formell und materiell baurechtmäßiger Zustand durch nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung erreicht werden.

3. *„Wurde das Gespräch mit dem Oberbürgermeister am 26.9.2018 von den Nachbarn eingefordert, oder suchte der Oberbürgermeister im Rahmen der bestehenden und schriftlich vorgebrachten Sorgen und Bedenken das Gespräch mit den Anwohnerinnen und Anwohnern, wie es die Stellungnahme suggeriert?“*

Das Gespräch fand im Rahmen der vom Oberbürgermeister angebotenen Bürgersprechstunde statt.

4. *„Wurde den Nachbarn nach dem Gespräch mit dem Oberbürgermeister schriftlich zugesichert, dass die Öffnungszeiten von Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 16.00 Uhr geregelt wären und demnach nach 16:00 Uhr und an den Wochenenden keine Aktivitäten stattfinden würden?“*

Dem Nachbarn wurde lediglich mitgeteilt, für welchen beantragten Umfang der Nutzung eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erteilt wurde.

5. *„Zitat Stellungnahme S0125/22 „Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgte keine Beteiligung der Nachbarn. Eine Beteiligung der Nachbarn ist nur zwingend vor der Zulassung von Abweichungen und Befreiungen (§ 69 Abs. 1 BauO LSA) erforderlich. Für das o.g. Bauvorhaben wurde kein entsprechender Antrag gestellt.“ Wenn der Aussage des Beigeordneten Rehbaum keine Beteiligung der Nachbarn bei der erteilten Baugenehmigung erfolgte und auch nicht notwendig war, warum liegen Schriftstücke über die Beteiligung der Nachbarn zum 1. Nachtrag für eine eingeschränkte Nutzungsintensivierung vom 19.07.2021 vor, welche am 24.07.2021, also nach Erteilung der Baugenehmigung vom 19.07.2021, bei den Nachbarn zugestellt wurden? Ist diese Beteiligung reine Makulatur, oder wurde versäumt, die Nachbarn rechtzeitig zu beteiligen?“*

Mit Schreiben vom 20.07.2021 wurde dem Nachbarn die erteilte Baugenehmigung vom 19.07.2021 zugestellt. Versehentlich wurde hier auf eine Nachbarbeteiligung nach § 69 BauO LSA verwiesen. Wie bereits ausgeführt bedurfte es keiner Beteiligung.

6. *„Die Frage „Welchen Aussagen trifft die zuerst erteilte Baugenehmigung?“ wurde wie folgt beantwortet: Zitat: „Mit der Baugenehmigung vom 13.11.2018 wurde eine Umnutzung von einem Schulungs- und Beratungszentrums zu einem Kinder- und Jugendkulturhaus zugelassen. U.a. ist Bestandteil der Genehmigung die in der Baubeschreibung beantragte Betriebszeit von Montag bis Freitag jeweils zwischen 8:00 und 16:00 Uhr.“ Jedoch ist die Begrenzung der Anzahl der Kinder (35 Kinder) ebenfalls Bestandteil dieser Baugenehmigung. Ist der Umstand irrelevant, oder dem Beigeordneten nicht bekannt? Oder warum hielt der Beigeordnete Herr Rehbaum es für nicht notwendig, diesen Umstand bei der Beantwortung meiner Anfrage nicht zu erwähnen? Reichen Häppchen als Beantwortung einer Anfrage aus?“*

Eine Begrenzung der Anzahl der Kinder ist in der Baugenehmigung vom 13.11.2018 nicht enthalten.

7. *„Wurde eine Lärmbeschwerde beim Bauordnungsamt (einschließlich Lärmprotokoll) eingereicht? Wurde darin beschrieben, dass die in der Baugenehmigung vom 19.07.2021 festgelegten Auflagen nicht eingehalten werden. Die genehmigten Nutzungszeiten, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich deutlich und permanent überschritten wurden, die Anzahl der Kinder (laut Baugenehmigung 35 Kinder) die sich gleichzeitig im Außenbereich aufhalten dürfen, ständig überschritten wurden und sich auch gleichzeitig zusätzlich Jugendliche und Eltern (nicht in der Baugenehmigung genannt) ebenfalls ständig auf dem Außengelände aufhielten und zudem von den administrativen Tätigkeiten auf dem Grundstück unzumutbare Störungen ausgehen? Wenn ja wann und wann wurde diese bearbeitet und welche Ergebnisse brachten die Auswertung der Beschwerde und des Lärmprotokolls?“*

Nach dem 19.07.2021 liegen dem Bauordnungsamt keine Beschwerden über Lärm vor.

8. *„Mit der Baugenehmigung vom 19.07.2021 wurde laut Stellungnahme S0125/22 einem Antrag für eine eingeschränkte Nutzungsintensivierung entsprochen. Die Intensivierung umfasst u.a. die Betreuungszeiten für Kinder (bis 14 Jahre) abweichend von der bisherigen genehmigten Betriebszeit neu zu regeln. Welche weiteren Intensivierungen, außer den unter anderem genannten Intensivierungen wurden beantragt? Welchen Intensivierungen wurde entsprochen, welchen nicht?“*

Zu der Baugenehmigung vom 19.07.2021 läuft derzeit ein Rechtsbehelfsverfahren. Zu laufenden Verfahren erfolgen daher keine detaillierten Aussagen.

9. *„Wurde der Bürgerinitiative beim Gespräches mit dem Bauordnungsamt am 21.06.2021, an dem drei Mitglieder der Bürgerinitiative teilgenommen haben, vom Beigeordneten Herrn Rehbaum zugesichert, dass die BI über jeden weiteren Schritt informiert werden würde? Wurde diese Aussage umgesetzt? Wenn ja, wann und wie und infolge welcher Schritte?“*

Im Ergebnis des o.g. Gespräches wurde den Vertretern der BI lediglich zugesagt, sie zu informieren, wenn durch den Betreiber der Villa Wertvoll ein Antrag auf Nutzungsintensivierung für Jugendliche über 14 Jahren gestellt wird.

10. *„Beim Gespräch im Bauordnungsamt am 21.06.2021 wurde die Frage, wie viele Veranstaltungen jährlich im Außenbereich der „Villa Wertvoll“ gestattet sind, bereits durch die Bürgerinitiative an Herrn Rehbaum gestellt und durch ihn wie folgt beantwortet: „Es liegt eine Begrenzung von bis zu 10 zusätzlichen Sonderveranstaltungen im Jahr auf dem Außengelände und an den Wochenenden vor“. Wie kommt es nun zu der Aussage in der Stellungnahme: Zitat: Eine Begrenzung der Anzahl von Veranstaltungen erfolgt durch die erteilten Baugenehmigungen nicht.? Welche Aussage trifft zu? Warum wurden unterschiedliche Aussagen getroffen?“*

Insofern im o.g. Gespräch die benannte Aussage getroffen wurde, bezieht sie sich auf die sog. seltenen Störereignisse nach Immissionsschutzrecht. Diese sind unabhängig von der genehmigten Nutzung ggf. zulässig.

11. *„Wurde durch die Betreiber der Villa Wertvoll im August 2021 ein Antrag auf Nutzungsintensivierung für Jugendliche bis 22:00 Uhr angekündigt, wie der BI von Beigeordneten Herrn Rehbaum beim Termin erläutert? Wenn ja, wurde der Antrag gestellt? Wenn ja, wie wurde dieser beschieden?“*

Bislang wurde noch kein diesbezüglicher Antrag gestellt.

12. *„Die Villa und das Außengelände werden ständig, auch von Jugendlichen, bis teilweise 24.00 Uhr genutzt. Ist dies laut Baugenehmigung gestattet? Wenn nein, wie soll mit dieser Situation umgegangen werden?“*

Eine Nutzung ist nur im Rahmen der bislang erteilten Genehmigung zulässig. Bei unzumutbaren Belästigungen (Lärm etc.) ist ggf. mittels (Lärm-)Protokoll die untere Bauaufsichtsbehörde zu informieren. Durch die untere Bauaufsichtsbehörde werden nach pflichtgemäßen Ermessen ggf. die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet.

13. *„Die Definition eines Mischgebietes beinhaltet „ein allgemeines Wohngebiet, welches nach §6 der Baunutzungsordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.“ Selbst bei einer Kindereinrichtung, ist die Zumutbarkeit aber auch dort stark von seiner Größe abhängig. Neben einer recht großen Kita, befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet nun auch zusätzlich ein Kinder- und Jugendkulturhaus, in dem die Kinder und Jugendlichen, entgegen den Ausführungen von Beigeordneten Herrn Rehbaum in der Stellungnahme S0125/22, nicht nur vor Schulbeginn, sowie nach der Schule betreut werden, sondern vom frühen Morgen, bis zum späten Abend, einschließlich der Ferienzeiten und Mittagszeiten, sogar an Wochenenden finden Veranstaltungen statt. Neben den Eigenheimen der Nachbarn wird das „Schreien, Singen, Spielen, Laufen, Springen, Tanzen und Rufen der Kinder, Jugendlichen, Betreuer als „sozialadäquat hinzunehmen“ bezeichnet. Ist es Ihnen verständlich, dass die Nachbarn diese Aussage als reinsten Hohn empfinden? Widerspricht die Schilderung der tatsächlichen Nutzung der Villa und der Außenanlagen nicht gänzlich den Auflagen aus der Baugenehmigung vom 19.07.2021?“*

Zur Beantwortung verweise ich auf meine Antwort zu Frage Nr. 12.

14. *„In Anfrage F0092/22, lautet Frage 8: „Welches Konzept verfolgt die Kinder- und Jugendeinrichtung „Villa Wertvoll“? Wann wurde das Konzept erstellt und der Landeshauptstadt Magdeburg vorgestellt?“ Diese Frage wurde nur unzureichend beantwortet. Daher stelle ich sie hiermit erneut.“*

Eine weitergehende Beantwortung - wie bereits erfolgt - ist nicht möglich, da es sich um ein Konzept eines Dritten handelt. Insofern verweise auf den direkten Kontakt mit dem Betreiber der Villa Wertvoll bzw. dessen Internetauftritt.

15. *„Am Samstag 07.05.22 soll eine private Kindergeburtstagsfeier auf der Wiese im Garten der Kinder- und Jugendeinrichtung „Villa Wertvoll“ stattgefunden haben, ca. 20 Kinder und deren Eltern waren zugegen. Ist es erlaubt, dort private Kindergeburtstagsfeiern durchzuführen?“*

Zur Beantwortung verweise ich auf meine Antwort zu Frage Nr. 12.

16. *„Die Eröffnung einer weiteren Villa in der Mittagstrasse als Kinder- und Jugendeinrichtung ist geplant, man wünscht sich laut Artikel in der Volksstimme vom 29.11.2021 eine Villa für Kinder und eine Villa für Jugendliche, weil die „Villa aus allen Nähten platzt“. Geplant ist auch ein Elterncafe, eine Töpferwerkstatt. Welche Anträge wurden dazu gestellt und wie wurden diese ggf. beschieden?“*

Bislang wurden noch keine diesbezüglichen Anträge gestellt.

17. *„Wie kann und soll das Problem gelöst werden und wann soll dies geschehen?“*

Wie bereits in der Stellungnahme S0125/22 ausgeführt, erschöpfen sich die öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten in der Erteilung einer Baugenehmigung einschließlich notwendiger Nebenbestimmungen gemäß der geltenden Sach- und Rechtslage sowie ggf. in einem pflichtgemäßen bauaufsichtlichen Einschreiten bei gegebenen unzumutbaren Belästigungen.

Rehbaum