

Vorlage Nr.VI/ 3/2009
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

Bereinigung von baurechtlich illegaler Bebauung im Außenbereich und auf innerörtlichen Grabelandflächen im Stadtgebiet von Bremerhaven

A Problem

Im Stadtgebiet Bremerhaven existieren zahlreiche bewohnte Schwarzbauten. Diese liegen zum großen Teil im Außenbereich. Nach einer Aktenrecherche des Bauordnungsamtes liegen für 276 Gebäude keine Genehmigungen vor (formelle Illegalität). Bei diesen Schwarzbauten handelt es sich im Wesentlichen um Anlagen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten stehen. Sie sind damals aus der allgemeinen Notlage der Nachkriegszeit heraus entstanden und werden teilweise bereits in der zweiten Generation genutzt. Von einer Wohnungsnotlage kann nun aber angesichts der degressiven Bevölkerungsentwicklung und des dadurch verursachten Wohnungsleerstandes in der Größenordnung von ca. 5000 Wohneinheiten in Bremerhaven nicht mehr gesprochen werden.

Die Probleme, die sich aus diesen illegalen baulichen Anlagen ergeben, werden im Folgenden aufgeführt:

- Die baulichen Anlagen stehen im Widerspruch zum Planungsrecht, das im Außenbereich nur im Gesetz konkret benannte privilegierte Vorhaben zulässt. Sie stehen außerdem im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms Bremen. Sie sind auch nachträglich nicht genehmigungsfähig (materielle Illegalität).
- Durch ihre Lage, vielfach am Siedlungsrand oder in der Nähe wertvoller Freiräume, beeinträchtigen die baulichen Anlagen das Landschaftsbild und die Erholungseignung in der freien Natur. Darüber hinaus wirken sie sich durch Versiegelung und Erschließung bzw. unsachgemäße Entsorgung negativ auf den Naturhaushalt (Wasser, Boden und Biotope) aus.
- Bei Leerstand sind die baulichen Anlagen dem Verfall und dem Vandalismus ausgesetzt. Dies steht im Widerspruch zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung.
- Die baulichen Anlagen werden zum großen Teil durch Sammelgruben von den dort anfallenden Abwässern entsorgt. Diese Abfuhr ist kostenintensiv und wird nach der Gebührenordnung zum Entwässerungsortsgesetz der Stadt Bremerhaven mit 3,30 €/m³ veranlagt. In der Nachbargemeinde Loxstedt beträgt diese Gebühr für Sammelgruben 26,80 €/m³, was den tatsächlichen Kosten entspricht.
- Die baulichen Anlagen befinden sich oftmals in unzureichend erschlossenem und schwer erreichbarbarem Gelände. Die Entsorgungsfahrzeuge der BEG logistics können die Entsorgungsstandorte nicht gefahrlos erreichen. Häufig ist eine ausreichende Erschließung für die Saugfahrzeuge der BEG logistics und der Feuerwehr nicht gegeben. Die Einhaltung des aktuellen Arbeitsschutzrechtes für die Beschäftigten der BEG logistics kann nicht gewährleistet werden.

- Das Finanzamt erhält im Regelfall Mitteilungen über erteilte Baugenehmigungen. Es wird daher in die Lage versetzt, die entsprechenden Erhebungen zur Grundsteuer vorzunehmen. Von den Behörden unbekanntem illegalen Schwarzbauten erhält auch das Finanzamt keine Kenntnis mit der Folge, dass auf diese Weise die Eigentümer von Schwarzbauten steuerlich begünstigt werden gegenüber denen, die die gesetzlichen Normen einhalten. Das führt letztlich zu Mindereinnahmen bei der Grundsteuer zu Lasten des städtischen Haushalts.
- Angesichts der hohen Wohnungsleerstände in für Wohnnutzung vorgesehenen regulären Wohngebieten ist die weitere Duldung baurechtlich illegalen Wohnens in nicht für diesen Zweck vorgesehenen Gebieten in größerem Umfang kontraproduktiv und destabilisierend.

Die Bereiche Wulsdorf, Karlsweg und Surheide wurden systematisch aufgegriffen; Anlass für das Aufgreifen des Bereichs Bredenweg waren Nachbarbeschwerden.

Insgesamt wurden bisher 27 Anhörungsverfahren eingeleitet. In der weiteren Abwicklung dieser Verfahren wurden 2 nachträgliche Baugenehmigungen erteilt, 9 Duldungen ausgesprochen und 2 illegale Bebauungen beseitigt. 3 Widersprüche und 4 Klagen sind aktuell anhängig. 1 Klage wurde vom Verwaltungsgericht abgewiesen. 3 Klagen wurden zurückgezogen und 2 Petitionen sind anhängig.

B Lösung

Die illegal errichteten baulichen Anlagen sind weiterhin systematisch gebietsweise aufzugreifen.

Handlungsgrundlage für das bauordnungsrechtliche Einschreiten ist das vom Bauordnungsamt entwickelte und als Anlage beigefügte „Städtebauliche Konzept zur Bereinigung von baurechtlich illegaler Bebauung im Außenbereich und auf innerörtlichen Grabelandflächen im Stadtgebiet Bremerhaven“.

Dieses Konzept gewährleistet die Einhaltung des Verhältnismäßigkeits- und Gleichheitsgrundsatzes, wie es von der Rechtsprechung gefordert wird.

Dieses Konzept ist auch auf die noch nicht erledigten Fälle anzuwenden.

C Alternativen

Keine.

D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die zu erlassenden Ge- und Verbote sind gebührenpflichtig. Eventuelle Kosten für Gerichtsverfahren.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

E Beteiligung / Abstimmung

Ämter 30, 58, 61, EBB und dem Stadtverordnetenvorsteher (Vorsitzender des Petitionsausschusses).

Der Bau- und Umweltausschuss befasst sich mit dieser Vorlage am 21.01.2010.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den in der Anlage beigefügten Beschluss gefasst.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Geeignet nach Kenntnisnahme. Für eine Veröffentlichung nach dem BremIFG geeignet.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat beschließt das Städtebauliche Konzept mit der Maßgabe, dieses Konzept auch

auf die noch nicht erledigten Fälle anzuwenden.

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, gleichlautend zu beschließen.

gez.
Holm
Stadtrat

Anlage 1: Städtebauliches Konzept (Stand 11/09)
Anlage 2: Beschluss StVV vom 18.12.2008