

## **Städtebauliches Konzept**

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

#### **1. Schilderung der Ausgangssituation**

Im Stadtgebiet Bremerhaven existieren zahlreiche bewohnte Schwarzbauten. Diese liegen zum großen Teil im Außenbereich. 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 Bremerhaven nicht mehr gesprochen werden.

#### **1.1 Konkretisierung der Problemschwerpunkte**

##### **1.1.1 Entsorgung**

Die baulichen Anlagen werden zum großen Teil durch Sammelgruben von den dort anfallenden Abwässern entsorgt. Diese Abfuhr ist kostenintensiv und wird durch die aktuelle Gebührensituation nicht gedeckt.

##### **1.1.2 Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsschutzes**

Die baulichen Anlagen befinden sich oftmals in unzureichend erschlossenem und schwer erreichbarem Gelände. Die Entsorgungsfahrzeuge der BEG logistics können die Entsorgungsstandorte nicht gefahrlos erreichen. Die Einhaltung des aktuellen Arbeitsschutzrechtes für die Beschäftigten der BEG logistics kann nicht gewährleistet werden.

##### **1.1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

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).

##### **1.1.4 Vandalismus**

Bei Leerstand sind die baulichen Anlagen dem Verfall und dem Vandalismus (Beispiel: Weg 88 Nr. 16) ausgesetzt. Dies steht im Widerspruch zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung.

#### **2. Ziel**

Ziel des Projektes ist es, die Beseitigung der o.a. baulichen Anlagen herbeizuführen, um die unter Ziffer 1 aufgeführten Probleme zu beheben.

#### **3. Vorgehensweise**

##### **3.1 Erfassung von illegalen baulichen Anlagen**

Als Grundlage dient eine Abfuhrliste (unterteilt in NORD und SÜD) der Entsorgungsbetriebe Bremerhaven (EBB), welche die Grundstücke aufführt, die an eine Sammelgrube angeschlossen sind. Diese Daten werden dahingehend ergänzt, als dass die Straßenzüge, die in der Abfuhrliste der EBB erwähnt werden, komplett aufgegriffen werden. Sämtliche Hausakten, die im Archiv des Bauordnungsamtes unter dem betreffenden Straßenzug geführt werden, werden auf diese Weise analysiert. Darüber hinaus werden auch alle anderen Straßenzüge in der Umgebung und die Grundstücke, über die keine Hausakten geführt werden, überprüft. Dies gewährleistet die rechtlich notwendige Gleichbehandlung.

### **3.2 Aufarbeitung der ermittelten Daten**

#### **3.2.1 Tabellarisierung**

Die im Archiv des Bauordnungsamtes ermittelten Daten werden in eine Tabelle überführt. Folgende Spaltenbezeichnungen werden gewählt:

- *Grundstück*  
Gemarkung, Flur, Flurstück
- *Eigentümer*
- *Mieter, Ansprechpartner*
- *Sammelgrube*  
Größe, Datum der Genehmigung, Vorhandensein einer Saugleitung
- *Hochbau*  
Datum der Genehmigung bzw. der ausgesprochenen Duldung
- *Bemerkung*

#### **3.2.2 Visualisierung**

Mittels eines digitalen Lageplanes werden die aufgegriffenen baulichen Anlagen flächenhaft visualisiert. Durch diesen Arbeitsschritt sollen sich einzelne Bearbeitungsgebiete herauskristallisieren, um ein strukturiertes, zeitlich zusammenhängendes Abarbeiten des Projektes zu ermöglichen.

### **4. Formelle und materielle Illegalität**

Das Erfordernis der Baugenehmigung ist ein Verbot zur präventiven Kontrolle der Bautätigkeit. Dieses Verbot besteht aus Gründen des Allgemeinwohls. Formelle Illegalität besteht, wenn für ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben Bautätigkeiten ohne erteilte Genehmigung ausgeführt werden. Eine andere Frage ist es, ob man einen Anspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung hat. Das ist eine Frage des materiellen (inhaltlichen) Rechts. Um die Frage des materiellen Rechts zu klären, wird eine Ämterbeteiligung und eine historische Recherche durchgeführt. Ergebnis soll die Klärung der Frage sein, ob die vorhandene bauliche Anlage nachträglich genehmigungsfähig ist.

#### **4.1 Ämterbeteiligung / Historische Recherche**

Die Ämterbeteiligung bzw. die historische Recherche erfolgt zur Findung der Ermessensentscheidung. Kann die materielle Illegalität aufgehoben werden? Wurden bestandsschutzgebende Sachstände geschaffen?

##### **4.1.1 Stadtplanungsamt (Amt 61)**

Durchführung der städtebaulichen Prüfung.

##### **4.1.2 Umweltschutzamt (Amt 58)**

Abklärung der wasserbehördlichen und naturschutzrechtlichen Belange, wie Landschaftsprogramm BREMEN, Grundwasserschutz.

##### **4.1.3 Rechtsamt (Amt 30)**

Welche Person ist als Zustandsstörer heranzuziehen? Dies geschieht, obwohl die Bauaufsichtsbehörde nicht verpflichtet ist, zunächst zeitaufwendige Ermittlungen anzustellen, um festzustellen, wer wirklich Störer ist (OVG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 05.08.1997 – 3 B 48/97).

##### **4.1.4 Historische Recherche**

Es ist zu klären, inwieweit die vorhandenen baulichen Anlagen nach vergangenem Baurecht materiell genehmigungsfähig gewesen sind. Um eine für die Bauordnungsbehörde akzeptable Ermessensentscheidung herbeiführen zu können, werden die Bauordnungen von 1938 und 1955 herangezogen.

## 5. Ermittlung der Eigentümer

Unter Zuhilfenahme des Grundbuch- und des Katasteramtes werden die Eigentümer der Grundstücke und der baulichen Anlagen ermittelt. Die aus dem Archiv ermittelten Daten werden dementsprechend aktualisiert.

## 6. Ermittlung der Altersstruktur der Bewohner

Über das Einwohnermeldeamt wird die Altersstruktur der Bewohner ermittelt. Dies soll einen ersten Aufschluss über etwaige Auswohnberechtigungen und über den Weiterbestand von personenbezogenen Duldungen aus der Vergangenheit geben.

### 6.1 Auswohnberechtigung

In geeigneten Fällen soll den Bewohnern eine Auswohnmöglichkeit eingeräumt werden. Dazu ist eine Kompromisslösung anzustreben, die einerseits einer möglichst zügigen Umsetzung des Konzeptzieles und andererseits den Interessen von Bewohnern, denen eine Wohnaufgabe nicht mehr zugemutet werden kann, gerecht wird.

In Anlehnung an die Dienstanweisung Nr. 422 des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr vom 20.04.2004 über das bauaufsichtliche Einschreiten in Dauerkleingärten, Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sowie im übrigen Außenbereich der Stadtgemeinde Bremen werden zur Regelung einer Auswohnberechtigung folgende Kriterien festgelegt:

Auswohnberechtigte sind unter den nachfolgenden Bedingungen die Eigentümer oder Pächter/Mieter aufgegriffener illegaler Wohngebäude.

Die Auswohnberechtigung endet mit der Aufgabe der Wohnnutzung durch die Auswohnberechtigten oder mit der Aufnahme einer anderen Nutzung.

Zuzüge in bereits bewohnte Gebäude sind unzulässig.

Auswohnberechtigt sind Bewohner der betreffenden baulichen Anlage

- a. die das 65. Lebensjahr vollendet haben, oder
- b. die schwer krank oder pflegebedürftig sind (Schwere Krankheit liegt bei Personen vor, die durch ein amtsärztliches Attest nachweisen, dass sie aufgrund ihrer Erkrankung voraussichtlich dauerhaft arbeitsunfähig sind, oder dass ihnen aus gesundheitlichen Gründen ein dauerhafter Auszug nicht zugemutet werden kann. Pflegebedürftigkeit ist durch ein Gutachten des Medizinischen Dienstes der Krankenkasse oder – bei Empfängern von Sozialhilfe – des Gesundheitsamtes nachzuweisen), oder
- c. denen ein Grad der Behinderung von mindestens 70 % und das Merkzeichen B, a.G., H oder Bl. durch Schwerbehindertenausweis anerkannt worden sind (B = Begleitperson erforderlich, a.G. = außergewöhnliche Gehbehinderung, H. = Hilflos, Bl. = Blind).
- d. Berechtigt sind auch die Personen, die in einer Haushaltsgemeinschaft mit Auswohnberechtigten leben (Pflege wegen Krankheit oder Pflegebedürftigkeit, Partner einer Ehe- oder Lebensgemeinschaft einschließlich minderjährige oder in der Ausbildung befindliche Kinder), bis zum Ende der Wohnnutzung. Die Berechtigung von minderjährigen oder in der Ausbildung befindlichen Kindern endet mit der Aufgabe der Wohnnutzung durch die Auswohnberechtigten.

## 6.2 Weitere Auswohnberechtigung

Auswohnberechtigt sind darüber hinaus

Personen, die am Stichtag (31.10.2009) nachweislich sowohl Grundstückseigentümer als auch polizeilich gemeldete Bewohner seit mindestens 1 Jahr sind und durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven ihre Verpflichtung zur Beseitigung der baulichen Anlage anerkennen und sich bereit erklären für die nach Aufgabe der Wohnnutzung durch den Auswohnberechtigten anfallenden Abbruchkosten eine Rücklage zu bilden.

Ihnen gleichgestellt sind minderjährige oder in der Ausbildung befindliche Kinder, befristet bis zum Ende der Wohnnutzung durch die Auswohnberechtigten. Für die Partner einer Ehe/oder Legensgemeinschaft gilt diese Befristung entsprechend; darüber hinaus erhalten sie mit Übernahme der bzw. Eintritt in die Verpflichtungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages die Rechte eines Auswohnberechtigten.

Die zu entrichtende Rücklage wird zum Stichtag grundsätzlich auf EURO 100,- pro Monat festgelegt und solange einbezahlt bis die voraussichtlichen Abbruchkosten angespart sind. Härtefallregelungen können im Einzelfall getroffen werden. Die Rücklage ist auf ein für diesen Zweck einzurichtendes individuelles städtisches Verwahrgeldkonto einzuzahlen.

## 7. Verwaltungsverfahren

### 7.1 Einleitung des Verfahrens

Die Beseitigungsanordnung ergeht als Ergebnis eines Verwaltungsverfahrens (§ 9 VwVfG). Das Bauordnungsamt wird von Amts wegen tätig; das schließt Anregungen, auch des Nachbarn nicht aus (vgl. § 22 S. 1 VwVfG).

### 7.2 Durchführung des Verfahrens

#### 7.2.1 Verwaltungsverfahren

Es gelten die allgemeinen Regeln des Verwaltungsverfahrensrechtes (§§ 9 ff. VwVfG).

#### 7.2.2 Anhörungsverfahren

Erwägt das Bauordnungsamt eine Beseitigungsanordnung, muss sie grundsätzlich den betroffenen Zustandsstörer gemäß § 28 Abs. 1 VwVfG vor Erlass anhören. Eine Frist von 14 Tagen ist angemessen.

### 7.3 Behauptungs- und Beweislast

Durch das Führen des Nachweises der aktuellen materiellen Baurechtswidrigkeit wird der Behauptungs- und Beweislast entsprochen.

## 8. Entscheidung

**8.1** Nach Ermessungserwägung wird die Beseitigung der betreffenden baulichen Anlagen, die Teilbeseitigung oder die Duldung (s. Auswohnberechtigung) ausgesprochen.

**8.2** In besonderen atypisch gelagerten Fällen behält sich der Magistrat eine Entscheidung vor.

Magistrat der Stadt Bremerhaven