



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2230

Der Oberbürgermeister

I/01-011-12-11-de

Dezernat/Fachbereich/AZ

21.06.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.06.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Baugebot für die Bauruine Alt Schlebusch

- Bürgerantrag vom 23.04.18

- Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 26.04.18 und Stellungnahme der Verwaltung vom 21.06.18 (s. Anlage)

60-schu
Nicole Schumacher
Telefon: 88 56

21.06.2018

01

- über Frau Beigeordnete Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe
gez. Richrath

Baugebot für die Bauruine Alt Schlebusch

- Vorlage Nr. 2018/2230

- Bürgerantrag vom 23.04.18

- Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 26.04.18

Anfrage:

Wir bitten Sie um die Beantwortung folgender Fragen zum Themenkomplex „Brandruine Alt Schlebusch“.

1.

Was ergab die Prüfung der baurechtlichen Eingriffsmöglichkeiten im einzelnen? Wurde dabei auch die Anwendung städtebaulicher Gebote gemäß § 175, 176 und 177 Baugesetzbuch (BauGB) sowie eine Enteignung gemäß § 85 BauGB ausgiebig geprüft?

2.

Wurden über Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung hinaus Fachleute (z.B. spezialisierte Anwälte) um eine baurechtliche Bewertung gebeten? Wenn ja, welche Stellungnahmen wurden dazu abgegeben?

3.

Ist die Stadtverwaltung gegebenenfalls bereit, einen Rechtsstreit mit dem Eigentümer der Brandruine auf die Gefahr hin einzugehen, Prozesse zu verlieren? Welche Kosten könnten dabei für die Stadt entstehen?

4.

Wie beurteilt die Verwaltung die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben und anschließend an Bauwillige weiterzuveräußern?

5.

Wie bewertet die Stadtverwaltung die Auswirkungen der Brandruine auf Erscheinungsbild und Attraktivität der Schlebuscher Fußgängerzone insgesamt?

Stellungnahme:

Zum Bürgerantrag vom 23.04.2018 und zur Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 26.04.2018 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.:

Die Frage des Baugebotes wurde bereits in der Sitzung der Bezirksvertretung III am 30.11.2017 zu einem Bürgerantrag in gleicher Angelegenheit (Nr. 2017/2004) durch die Verwaltung beantwortet. Dabei wurde erläutert, dass das Baugebot hier nicht zu Anwendung kommen kann (siehe Anlage 1 (ö) zur Stellungnahme).

Aufgrund des Bürgerantrags und der vorliegenden Anfrage wurden die Handlungsmöglichkeiten durch die Verwaltung nochmals eingehend geprüft.

Hierzu ist folgendes festzuhalten:

Die §§ 175 – 177 Baugesetzbuch (BauGB) regeln das Instrument der städtebaulichen Gebote.

§ 175 BauGB regelt allgemeine Voraussetzungen, die an ein Baugebot gemäß § 176 BauGB und das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB gebunden sind. Dazu zählen die Beratung des Eigentümers, der Mieter oder Pächter durch die Gemeinde, über die zu ergreifenden Maßnahmen und die Finanzierungsmöglichkeiten durch die Gemeinde. Zudem muss insbesondere die Voraussetzung vorliegen, dass die alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Das Baugebot kann nicht angewendet werden auf Flächen, die für öffentliche Bedarfsträger oder von Kirchen und Religionsgemeinschaften öffentlichen Rechts genutzt werden. Landesrechtliche Vorschriften z. B. zum Denkmalschutz bleiben unberührt.

§ 176 BauGB regelt den Anwendungsbereich eines Baugebots, für den Fall, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht oder sich das betreffende Grundstück im unbeplanten Innenbereich befindet. Weiterhin sind die wirtschaftlichen Belange des Eigentümers Inhalt, die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde, Fristensetzung zur Umsetzung des Baugebots und Möglichkeiten für eine Enteignung gemäß § 85 BauGB, falls der Antragsteller den Verpflichtungen des erlassenen Baugebots nicht nachkommt.

§ 177 BauGB regelt die Beseitigung der baulichen Missstände zu einer Modernisierung oder Instandsetzung, also den unmittelbaren baulichen Schäden am Objekt und Möglichkeiten zu deren Beseitigung. Abschließend finden sich Regelungen über die Ermittlung und Übernahme der Kosten durch den Eigentümer oder die Gemeinde.

Grundsätzlich müssen städtebauliche Gründe für den Erlass eines städtebaulichen Gebots vorliegen. Städtebauliche Gründe gemäß § 176 können sein: Umsetzung der Planungsziele eines Bebauungsplanes, Wohnungs- und Arbeitsstättenmangel und die Schließung von Baulücken. Gründe für ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gem. § 177 BauGB können sein: städtebaulicher Mangel, die zum Nachteil des Ortsbildes reichen oder Missstände am Gebäude selbst, Erhaltung von Baudenkmälern.

Anwendungsmöglichkeiten des § 176 BauGB:

Für das betreffende Grundstück existiert Planungsrecht durch den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“, rechtskräftig seit 1991. Der Bebauungs-

plan setzt hier als Art der Nutzung Kerngebiet, als Maß der Nutzung eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 bei geschlossener dreigeschossiger Bauweise bis zu einer Tiefe von 12 Metern entlang der Fußgängerzone und der Dechant-Fein-Straße fest. Entlang der Fußgängerzone ist dahinter eine zweigeschossige Bebauung mit 10 Metern Tiefe festgesetzt. Die verbleibende Fläche dahinter darf eingeschossig bebaut werden.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25/77/III hat dieser folgende städtebaulichen Ziele zum Inhalt:

Verkehr:

Westumgehung (verlängerte Oulustraße, 4. Bauabschnitt), Errichtung einer Fußgängerzone mit Eingangsplatz und Kirchplatz, öffentliche Parkmöglichkeiten, Ergänzungen der Fuß- und Radwegeverbindungen.

Wohnen:

Stadtbilderhaltung mit Verbesserung der Nutzung, Möglichkeiten auf jetzt unerschlossenen Grundstücken (Bebauung an der Dhünn und der Westumgehung).

Arbeiten:

Ermöglichung der Neusiedlung nicht störender Handwerksbetriebe und Einzelhandelseinrichtungen.

Folgeeinrichtungen:

Erweiterung des Altenheims, Flächenausweisung für öffentliche Einrichtungen.

Freiraum - Grün – Erholung:

Intensivere Nutzung der vorhandenen Freiflächen, Planung von Kinderspielplätzen und Bolzplatz.

Zu den städtebaulichen Gründen:

Die Erforderlichkeit zum Erlass eines Baugebots muss sich aus den städtebaulichen Gründen für die Verwirklichung der Planung herleiten lassen. Die Anordnung der Maßnahme ist nicht erforderlich, wenn die städtebaulichen Gründe nicht hinreichend gewichtig und damit dringlich sind. Ist ein Bebauungsplan vorhanden, müssen im Baugebot die Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes:

Die Existenz der Bauruine stand und steht der Verwirklichung der Planungsziele des Bebauungsplanes nicht entgegen, was eine Voraussetzung für das Erlassen eines Baugebots wäre. Das zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits existierende, überwiegend bebaute Stadtbild des Ortskernes ist bis heute erhalten geblieben. Der Bebauungsplan hat hier einerseits bestandsichernde Festsetzungen zum Inhalt, andererseits sieht er umfangreiche Bebauungsmöglichkeiten beiderseits der Dechant-Fein-Straße vor. Die Verwirklichung dieser Festsetzungen wird durch das beschädigte Gebäude nicht verhindert.

Zur Deckung von dringendem Wohnbedarf:

Die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs, wie in § 175 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB formuliert, kann schon allein aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur

bedingt herangezogen werden, weil dieser als Art der Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung festsetzt. Danach sind nur Wohnungen oberhalb eines bestimmten Geschosses zulässig. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.4 im Bebauungsplan wird geregelt, dass Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind. Auf den verbleibenden zwei Vollgeschossen dürfen zwar Wohnungen errichtet werden; ob dies ein gewichtiger Grund im Sinne des § 175 Abs. 2 ist, darf angesichts der sehr geringen Anzahl möglicher neuer Wohnungen, die hier noch errichtet werden könnten, zumindest bezweifelt werden. Die Vorschrift hebt lediglich klarstellend hervor, dass bei der Anordnung eines Baugebots ein dringender Wohnbedarf berücksichtigt werden kann.

Zur Schließung von Baulücken:

Das betreffende Grundstück ist faktisch keine Baulücke; die dort beschädigte bauliche Anlage kann unter Umständen wiederhergestellt werden (siehe unten dargestellte Missstände). Entlang der Dechant-Fein-Straße befinden sich bis heute unbebaute Grundstücke, für die der Bebauungsplan Bebauungsmöglichkeiten vorsieht. Es ist vor dem Grundsatz der Gleichbehandlung nur schwer zu vermitteln, warum Eigentümer dieser Grundstücke nicht ebenfalls mittels eines Baugebots zur Bebauung der Grundstücke verpflichtet werden sollen.

Aus diesen Gründen kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die städtebaulichen Gründe nicht hinreichend gewichtig und damit die Voraussetzungen für das Erlassen eines Baugebotes nicht erfüllt sind.

Anwendungsmöglichkeiten des § 177 BauGB:

Der § 177 BauGB regelt zwei Arten von Geboten: Modernisierung und Instandsetzung. Modernisierungsgebote dienen der Beseitigung von Missständen und damit der ausdrücklichen Verbesserung des Qualitätsstandards heruntergekommener baulicher Anlagen. Die Vorschrift soll darauf hinwirken, dass bauliche Mängel behoben werden, die auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlage zurückzuführen sind. Der Umgang mit Mängeln in Abs. 3 der Vorschrift bezieht sich auf die städtebaulichen Auswirkungen des Objektes; hier werden auch die Legitimationsmöglichkeiten landesrechtlicher Vorschriften (Denkmalschutz) zur Instandsetzung geregelt.

Zu den Missständen:

Die bauliche Anlage ist beschädigt und in einem Zustand, der den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht und damit unbewohnbar ist. Aktuell fand eine Ortsbesichtigung durch die Verwaltung, einen Sachverständigen und dem Eigentümer statt. Darin werden die Missstände benannt und Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen den Missständen entgegengewirkt werden kann.

Da das Gutachten des Sachverständigen zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vorliegt, wird hierzu in der Sitzung durch die Verwaltung berichtet werden.

Erst wenn die Baumängel die in § 177 Abs. 3 Satz 1 - 3 bezeichnete städtebauliche Dimensionen erreicht haben, ist ein bodenrechtliches Instandsetzungsgebot zulässig. Ist dies nicht der Fall, weil die Vernachlässigung des Wohngebäudes keine städtebaulich wahrnehmbare Ausstrahlung besitzt, muss die Instandsetzungsverfügung auf eine andere Ermächtigungsgrundlage außerhalb des Baugesetzbuchs gestützt werden.

Zu den städtebaulichen Mängeln:

Ein Mangel kann unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten vorliegen, wenn die bauliche Anlage nach ihrer Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt. Es setzt voraus, dass die bauliche Anlage einen verwahrlosten und heruntergekommenen Eindruck vermittelt. Hinzukommen muss eine städtebaulich nachteilige Ausstrahlung von erheblichem Gewicht auf die Umgebung. Ein städtebaulicher Mangel im Sinne des § 177 Abs. 3 BauGB liegt nach Einschätzung der Verwaltung nicht vor; das beschädigte Gebäude existiert dort seit 15 Jahren, ohne dass eine nachweisliche, objektiv feststellbare negative bauliche Entwicklung der Schlebuscher Ortsmitte oder zumindest des Straßenzuges eingesetzt hat, die auf die Existenz der Bauruine zurückzuführen wäre.

Die Mängel, die hier vorliegen müssten, wären beispielsweise das Einsetzen eines Abwertungsprozesses der Schlebuscher Ortsmitte, ein sogenannter Trading-Down-Effekt. Dieser ist nicht eingetreten oder auch nur absehbar. Auch das aktuelle Einzelhandelsgutachten beschreibt das Schlebuscher Zentrum als ein Gebiet mit einer gesunden Mischung aus frequenzstarken Filialbetrieben und Inhaber geführten Geschäften. Ein nennenswerter Leerstand von Ladengeschäften oder Wohnungen ist nicht aufgetreten. Dazu kommt noch, dass dem betreffenden Grundstück/Gebäude keine ortsprägende Wirkung zukommt, also eine erkennbare städtebauliche/architektonische Wirkung auf das Umfeld hat, woraus sich aufgrund seines Zustandes eine negative Entwicklung auf das Umfeld ableiten ließe.

Es liegt also unzweifelhaft ein baulicher Missstand vor, negative Auswirkungen städtebaulicher Art, die auch noch von erheblichem Gewicht sind, sind nach Auffassung der Verwaltung nicht vorzufinden. Aus diesem Grund ist der Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes rechtlich nicht gedeckt.

Grundsätzlich gilt für Baugebote, dass die durch das erlassene Bau- oder Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot geforderte Maßnahme wirtschaftlich zumutbar sein muss.

Die objektiv wirtschaftliche Zumutbarkeit des Vorhabens gemäß § 176 Abs. 3 BauGB ist unabhängig von den persönlichen und finanziellen Verhältnissen des Eigentümers nur an dem Bauvorhaben orientiert. Auch ein vermögender Eigentümer ist nicht verpflichtet, ein unrentables Objekt zu errichten und durch ständige Zuschüsse zu bewirtschaften. Kann der Eigentümer glaubhaft nachweisen, dass die Maßnahme unwirtschaftlich ist, steht ihm ein Anspruch auf die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde gegen Entschädigung zu (siehe hierzu Antwort zu Frage 4). Dies setzt allerdings ein bereits erlassenes Baugebot voraus.

Anwendungsmöglichkeiten des § 85 BauGB (Enteignung):

Eine Enteignung käme nur in Betracht, wenn der Eigentümer der Verpflichtung aus dem Baugebot nicht nachkommt. Da aber die Voraussetzungen für ein Baugebot oder Modernisierungsgebot nicht vorliegen, kann eine Enteignung nicht herangezogen werden.

Zu 2.:

Es wurden keine externen Fachleute zur Prüfung des Sachverhalts hinzugezogen.

Zu 3.:

Wie unter 1. bereits dargelegt, sind Anordnungen nach den §§ 175 ff. BauGB mangels Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen rechtlich derzeit nicht zulässig. Sofern dennoch ein Baugebot gemäß § 176 BauGB oder ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB ausgesprochen wird, würde die Stadt im Falle der Durchführung eines Klageverfahrens höchstwahrscheinlich unterliegen. Sodann hätte die Stadt die Kosten des Gerichtsverfahrens sowie die Anwaltskosten der Gegenseite zu tragen. Auch ist nicht auszuschließen, dass seitens des Eigentümers gegenüber der Stadt Amtshaftungsansprüche geltend gemacht werden.

Es wird daher davon abgeraten, solche Gebote auszusprechen oder gar ein Enteignungsverfahren im Sinne der §§ 85 ff. BauGB durchzuführen.

Zu 4.:

Die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben und anschließend an Bauwillige weiter zu veräußern, wird seitens der Verwaltung als äußerst gering eingeschätzt. Dies würde einen Veräußerungswillen des derzeitigen Eigentümers voraussetzen.

Darüber hinaus hat die Stadt Leverkusen weder ein passendes Ersatzgrundstück zum Tausch anzubieten noch stehen Haushaltsmittel für einen möglichen Erwerb zur Verfügung. Die fiskalischen Handlungsmöglichkeiten der Stadt, innerhalb des vorgegebenen Rahmens der Kommunalaufsicht, sind ausgeschöpft.

In gleicher Angelegenheit wurde bereits im Rahmen des Bürgerantrags Nr. 2016/1261 (nö) eine Stellungnahme des Fachbereichs Finanzen und des Fachbereichs Bauaufsicht (siehe Anlage 2 (nö) zur Stellungnahme) abgegeben.

Zu 5.:

Siehe hierzu die Ausführungen zu Frage 1 „Zu den städtebaulichen Mängeln“.

Stadtplanung, Bauaufsicht, Finanzen in Verbindung mit Recht und Ordnung