



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

CDU-Fraktion  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Herrn Stadtrat  
Gunter Thiele

GZ: (OB) 6 63.11

Datum: - 6. APR. 2017

— **Versagung von Baugenehmigungen für Wohnungsbauten durch die Stadtverwaltung**  
mAF0208/17

Sehr geehrter Herr Thiele,

Ihre mündliche Anfrage aus der Stadtratssitzung vom 2. März 2017 beantworte ich wie folgt:

— „In der Presselandschaft der letzten Wochen war häufig von Problemen bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Wohnungsbauvorhaben wegen der Anlage des zweiten Rettungsweges die Rede. Darüber habe ich mich sehr gewundert bzw. fehlt mir dafür das Verständnis. Denn nach meiner Kenntnis der Rechtslage des Baugesetzbuches sind Bauanträge auf der Grundlage der „derzeitigen städtebaulichen Situation“ zu genehmigen (bzw. abzulehnen) und nicht etwa – wie derzeit in der Landeshauptstadt praktiziert – im Vorgriff auf eventuelle Straßenumgestaltungen in ferner Zukunft zu beurteilen.

Eine mir vorliegende gutachterliche Stellungnahme eines renommierten Gutachters für Bau-recht, jüngst erstellt im Februar 2017, sowie eine deutliche Stellungnahme des SMI bewerten den Sachverhalt ebenso.

— **1. Da sich die geltende Rechtslage nach SächsBO für eine Gewährleistung des zweiten Ret-tungsweges über den öffentlichen Verkehrsraum in den letzten Jahren nicht verändert hat, die Genehmigungspraxis der LHD in jüngster Zeit aber sehr wohl: Auf welcher Rechtsgrund-lage verweigert die Stadtverwaltung derzeit die Erteilung von Genehmigungsbescheiden für Wohnungsbauvorhaben?“**

Es ist richtig, wie Sie in Ihrer Anfrage formulieren, dass sich die Rechtslage nicht geändert hat. Das Bauaufsichtsamt hat jedoch anlässlich der Protokollnotiz des Innenministeriums seine Ver-waltungspraxis überprüft und festgestellt, dass anders als das Innenministerium es angemahnt hat, im Baugenehmigungsverfahren die Prüfeningenieure die Zustimmung des Straßenbaulastträ-gers zur Einholung der Genehmigung für die Inanspruchnahme des Straßenraumes nicht einho-len. Es ist nun die Frage zu klären, in welchen Fallkonstellationen die Inanspruchnahme öffentli-chen Verkehrsraumes gewährt werden kann und in welchen Fallkonstellationen nicht.

Nach der Rechtsauffassung des Innenministeriums besteht für eine einmal genehmigte Feuerwehraufstellfläche im öffentlichen Verkehrsraum Bestandsschutz. Das heißt, bei zukünftigen Straßenplanungen sind diese Flächen zu beachten und in der Folge bei der Inanspruchnahme durch den Straßenbaulastträger ist der Bauherr ggf. zu entschädigen, da ihm die einmal gewährte Aufstellfläche wieder entzogen werden muss. Das wird unsere Straßenplanung einschränken und verteuern. Es besteht kein Grund, städtische Flächen dauerhaft mit Feuerwehraufstellflächen zu belegen und unseren Gestaltungsspielraum damit nachhaltig einzuschränken, wenn die privaten Bauherren ohne weiteres die Feuerwehraufstellfläche auf dem eigenen Grundstück einrichten können. Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass die Lebensdauer eines Gebäudes mehrere Dekaden überdauern kann und Straßen in der Regel alle 30 Jahre grundhaft erneuert werden müssen, nach den jeweiligen Anforderungen der Zeit.

Das Thema betrifft aber auch verkehrsrechtliche Regelungen. Wenn z. B. ein Parkverbot wegen eines neu entstandenen Parkdrucks aufgehoben werden soll, ist dies nicht möglich, wenn die Fläche für eine private Feuerwehraufstellfläche blockiert ist.

Die dauerhafte Freihaltung durch Halteverbotsschilder ist rechtlich aber auch nicht möglich. Dies hat bereits 2008 das damalige Regierungspräsidium Dresden in einem Widerspruchsbescheid festgestellt. Hier stellt sich die Frage, wie die Kommunen dauerhaft den zweiten Rettungsweg für den Bauherrn freihalten sollen.

Das Innenministerium hat zwischenzeitlich per E-Mail darüber hinaus die Rechtsauffassung vertreten, dass bei straßenbegleitender Bebauung der zweite Rettungsweg „im Regelfall“ von der befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist. Technisch ist in der Tat vom öffentlichen Verkehrsraum aus die Anleiterbarkeit möglich. Es darf aber nach meinem Rechtsverständnis kein Automatismus sein, dass Bauherren ihre gesetzlichen Pflichten in den öffentlichen Verkehrsraum sozialisieren. Wenn ein Bauherr die Feuerwehraufstellfläche dagegen auf einem benachbarten Privatgrundstück einrichtet, ist es selbstverständlich, dass er sich dafür die Erlaubnis des Eigentümers einholt und dafür bezahlt. Die Kommunen sollen aber nach dem Innenministerium selbstverständlich öffentliche Flächen zur Verfügung stellen und zwar umsonst.

**2. „Wie gedenkt die Stadtverwaltung, diese Thematik auf absehbare Zeit zu handhaben bzw. auf welcher Rechtsgrundlage sollen diese Genehmigungen künftig erteilt werden und welchen zeitlichen Horizont stellt sich die Stadtverwaltung zur Klärung dieser Sachfrage mit dem Staatsministerium des Innern (SMI) vor?“**

Bei den seit Mitte Dezember 2016 genehmigten Bauanträgen, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr gewährleistet werden soll und sich die Aufstellfläche im öffentlichen Verkehrsraum befindet, wurde kein Bauantrag abgelehnt. Es wurden zwei Baugenehmigungen mit einer Bedingung versehen, wonach der zweite Rettungsweg auf dem eigenen Grundstück herzustellen ist, bei Beiden war dies problemlos möglich. Ein Bauherr beharrt derzeit auf dem Recht, den öffentlichen Straßenraum zu nutzen, wobei dieser auch pauschal die gesamte Fläche entlang seines Grundstückes schraffiert hat als Aufstellfläche, ohne auf Belange der Stadt Rücksicht zu nehmen. Hier wird es wohl erstmalig zu einer Versagung kommen.

Das in der mündlichen Beantwortung der Anfrage angekündigte Gespräch der Amtleiterin des Bauaufsichtsamtes mit dem Fachreferat des Staatsministeriums des Inneren (SMI) fand am 15. März 2017 statt.

Dabei vertrat das SMI unter anderem die Auffassung, dass die Stadt bei der Zulassung von Aufstellflächen die Entwicklung der Stadt im Auge haben müsse und wie bei der Nürnberger Straße

nicht sehenden Auges die Beeinträchtigung der Straßenplanung zulassen müsse. Es seien die öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen und eine Ermessensentscheidung zu treffen. Es sei ausreichend, wenn die Planung noch in einem frühen Stadium stecke, wie bei einer Variantenuntersuchung oder bei einem Fördermittelbescheid. Wenn die Aufwendungen, die der Bauherr für die Anordnung auf dem eigenen Grundstück aufbringen müsste, im Verhältnis zur Bau- summe gering seien, könne die Entscheidung zu Lasten des Bauherrn ausfallen.

Dabei handelt es sich um eine vorläufige Auffassung des SMI, da die Ressortabstimmung mit dem Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (SMWA) noch aussteht. Der Innenminister und der Umweltminister wurden mit Schreiben des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften vom 14. März 2017 um eine Ressortabstimmung gebeten. Dabei wurden der Staatsregierung unsere rechtlichen Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den straßenrechtlichen Vorschriften für die Landeshauptstadt Dresden als Straßenbaulastträger vor- getragen.

**3. „Welche Auswirkungen im Hinblick auf die Baukosten bei Wohnungsbauvorhaben erwar- tet die Stadtverwaltung für den Fall, dass der zweite Rettungsweg künftig in den Gebäuden bzw. auf den Grundstücken sichergestellt werden soll und welche Auswirkungen erwartet die Stadtverwaltung auf die Mietpreisentwicklung in Dresden, sollte die im Moment an- gewendete Genehmigungspraxis in Zukunft so fortgeführt werden?“**

Alle bisherigen Bauanträge haben gemeinsam, dass sie ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand und ohne Verlust von Wohnfläche die Feuerwehraufstellfläche auf ihrem eigenen Grundstück anordnen können. Es ergeben sich also keine Auswirkungen auf den Mietpreis. Lediglich ein Bauherr hat zur Anordnung der Feuerwehraufstellfläche auf dem eigenen Grundstück ein dem Nachbarn zuvor bestelltes Unterbaurecht für einen Keller abkaufen müssen.

**Nachfrage Herr Stadtrat Thiele:**

**„Ja. Eine kleine Nachfrage habe ich dazu. Es klang jetzt alles gar nicht so schlimm. Uns ist die Situation wesentlich dramatischer mitgeteilt worden, das eben hier inzwischen mehrere An- träge im Moment nicht beschieden werden und dazu tatsächlich, und das haben Sie meiner Meinung nach nicht vollständig beantwortet, diese Thematik, dass auf Grund der derzeitigen Rechtslage eigentlich diese Bescheide zu genehmigen sind und auf Grund der derzeitigen städ- tebaulichen Situation und eben nicht auf im Zugriff auf die Zukunft. Insofern könnte ich mir auch vorstellen, dass auf die Stadt Klagen zukommen. Inwieweit tragen Sie da jetzt schon Vor- sorge, um eventuelle Klagekosten dann entsprechend abwehren zu können oder Klageansprü- che abwehren zu können?“**

Zurzeit liegen dem Bauaufsichtsamt zwei Widersprüche zur Abhilfeprüfung (§ 68 ff. Verwal- tungsgerichtsordnung) vor. Schäden sind jedoch nicht zu erwarten, da einem Baubeginn nichts entgegensteht.

Nach Auffassung des Bauaufsichtsamtes kann in beiden Fällen die notwendige Aufstellfläche für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken selbst eingeordnet werden, sodass eine Inanspruch- nahme des öffentlichen Verkehrsraumes nicht erforderlich wird. Ein Bauherr prüft gegenwärtig auch die Umsetzung einer entsprechenden Lösung. Der andere Investor strebt letztlich eine rechtliche Klärung im Rahmen eines Musterprozesses an.

Aus den bisherigen Ergebnissen der zwischenzeitlich durch die Stadt Dresden mit dem zuständigen Fachministerium angestoßenen Diskussion ist nicht ableitbar, dass die Forderung des Bauaufsichtsamtes, zunächst andere Optionen zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens vor einer Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche auszuschöpfen, nicht bestätigt werden sollte. Im Falle eines Obsiegens in dem am Anfang stehenden Rechtsbehelfsverfahren fallen keine Prozesskosten an.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert