

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW

Städtetag
Nordrhein-Westfalen

 **LANDKREISTAG**
NORDRHEIN-WESTFALEN

 Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

Landtag Nordrhein-Westfalen
Herrn Präsidenten
André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

E-Mail: Andre.Kuper@landtag.nrw.de

Herrn Abgeordneten
Stefan Kämmerling, MdL
Vorsitzender des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

E-Mail: stefan.kaemmerling@landtag.nrw.de

Herrn Abgeordneten Bernhard Hoppe-Biermeyer, MdL
Sprecher der Fraktion der CDU
E-Mail: bernhard.hoppe-biermeyer@landtag.nrw.de

Herrn Abgeordneten Fabian Schruppf, MdL
Sprecher der Fraktion der CDU
E-Mail: fabian.schruppf@landtag.nrw.de

Herrn Abgeordneten Stephen Paul, MdL
Sprecher der Fraktion der FDP
E-Mail: stephen.paul@landtag.nrw.de

Herrn Abgeordneten Sven Wolf, MdL
Sprecher der Fraktion der SPD
E-Mail: sven.wolf@landtag.nrw.de

Herrn Abgeordneten Mehrdad Mostofizadeh, MdL
Sprecher der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
E-Mail: mehrdad.mostofizadeh@landtag.nrw.de

Herrn Abgeordneten Roger Beckamp, MdL
Sprecher der Fraktion der AfD
E-Mail: roger.beckamp@landtag.nrw.de

Ansprechpartner:

Ansprechpartnerin für den Städtetag:
Hauptreferentin Eva Maria Niemeyer
Tel.-Durchwahl: 0221/3771-287
Fax-Durchwahl: 0221/3771-509
E-Mail: evamaria.niemeyer@staedtetag.de

Ansprechpartnerin für den Landkreistag:
Referentin Christine Cebin
Tel.-Durchwahl: 0211/300491-170
Fax-Durchwahl: 0211/300491-660
E-Mail: c.cebin@lkt-nrw.de

Ansprechpartner für den Städte- und
Gemeindebund:
Referent Dr. Johannes Osing
Tel-Durchwahl.: 0211/4587-244
Fax-Durchwahl: 0211/4587-291
E-Mail: johannes.osing@kommunen-in-nrw.de

Datum: 05.07.2018
Aktenzeichen: 20.3.1.1-003/002

LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN 17. WAHLPERIODE
STELLUNGNAHME 17/726
A02

**Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am
06.07.2018
Änderungsantrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP, LT-Drs. 17/3036**

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

zur o.g. Sitzung liegt ein Änderungsantrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP zum Entwurf der Landesregierung für ein „Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW)“ vor.

Dieser Änderungsantrag sieht aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände zwei wesentliche Verschlechterungen vor:

So wird unter **Ziffer 1** „§ 2 wird wie folgt geändert“ unter Buchst. c) eine Neudefinition des Vollgeschosses wie folgt vorgenommen:

„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als ~~zwei Drittel~~ drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“

Diese Änderung würde bewirken, dass „gestapelte“ Geschosse keine Vollgeschosse mehr wären, solange sie jeweils drei Viertel des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Jegliche städtebauliche Festsetzung von Geschosshöhen würde damit ad absurdum geführt. Darüber hinaus müssten Bebauungspläne überprüft und ggf. geändert werden.

Ausweislich der Begründung zum Änderungsantrag soll die bauliche Ausnutzbarkeit des obersten Geschosses erweitert werden, das Wort „oberstes“ muss daher zur Vermeidung der vorstehend genannten Konsequenzen unbedingt beibehalten werden.

Der Änderungsantrag sieht darüber hinaus unter **Ziffer 22** vor:

*„§ 69 wird wie folgt geändert:
In Absatz 1 werden in Satz 2 nach den Wörtern „von Wasser und Energie“ die Wörter „oder der Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum“ eingefügt.“*

Das Instrument der Abweichung, bislang geregelt in § 73 BauO NRW, erlaubt es den Unteren Bauaufsichtsbehörden, Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen der Landesbauordnung und der aufgrund der Landesbauordnung erlassenen Vorschriften zu lassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Damit wird die Erleichterung einzelner bauordnungsrechtlicher Vorgaben ermöglicht,

wenn ein striktes Festhalten im konkreten Verfahren unzweckmäßig oder sogar unsinnig wäre.

Sinn und Zweck der Norm ist es daher, eine Korrektur unerwünschter Ergebnisse der Rechtsanwendung vornehmen zu können, die spezifisch aus dem Einzelfall erwachsen. Die Zulassung einer Abweichung steht zudem im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde. Nur für die Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie sieht § 73 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW bislang eine zwingende Abweichung vor.

Dieser Tatbestand sollte nach dem Regierungsentwurf zunächst unverändert in § 69 übernommen werden. Mit dem Änderungsantrag wird die zwingende, d. h. dem Ermessen der Unteren Bauaufsichtsbehörden nicht mehr zugängliche Abweichung auch auf Vorhaben erstreckt, die der Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum dienen. Die Bauaufsichtsbehörde würde nur noch prüfen können, ob die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Änderung hätte folglich gravierende Konsequenzen für die Genehmigungspraxis und wird von uns entschieden abgelehnt. Mit einer solchen Vorschrift würde das Regel-Ausnahme-Verhältnis praktisch umgekehrt, da bei einer Vielzahl von Bauvorhaben – vom Einfamilienhaus bis hin zum Geschosswohnungsbau – Abweichungen zulässig werden könnten. Die Unteren Bauaufsichtsbehörden würden für diese Vorhaben letztlich unter Rechtfertigungsdruck geraten, warum an den Vorgaben des Bauordnungsrechts im Einzelfall noch festgehalten werden soll, statt – wie vom Gesetz eigentlich gedacht – mit dem Einzelfall die Notwendigkeit der Abweichung begründen zu müssen.

Auch die Schaffung dringend benötigten Wohnraums genügt nicht als Begründung für die angedachte Änderung. Die kommunalen Spitzenverbände in NRW unterstützen dieses Ziel zwar ausdrücklich. Der Entwurf für die neue BauO NRW trägt dem Wohnraumbedarf und speziell der Nachverdichtung aber an zahlreichen anderen Stellen hinreichend Rechnung. Insbesondere werden die generellen Abstandsflächen in § 6 deutlich reduziert. Mit der nun geplanten Änderung von § 69 könnten die ohnehin niedrigeren Mindestabstände jedoch im Wohnungsbau, wo den mit den Abstandsflächen verfolgten Aspekten Belichtung, Belüftung und Brandschutz besonderes Gewicht zukommt, noch weiter unterschritten werden. Die Folgen wären nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für die städtebauliche Entwicklung fatal.

Wir fordern deshalb, die Änderung in Ziffer 22 zu streichen.

Erlauben Sie uns in diesem Zusammenhang zudem die folgenden, weiteren Bemerkungen:

Stellplätze

§ 48 BauO NRW regelt im Unterschied zu § 51 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW geltender Fassung nicht mehr, unter welchen Voraussetzungen die Ablösung von Stellplätzen generell zulässig ist. Mit Blick auf den Zweck des Gesetzes und gemeindlicher Satzungen, Stellplätze zu fordern, wäre es jedoch widersprüchlich, die Ablösung schon aus ganz banalen Gründen (z. B. bei geringfügigen Schwierigkeiten oder nach Wahl der Bauherrschaft) zu

gestatten. Zudem wird für den Fall der gesetzlichen Herstellungspflicht die Möglichkeit der Ablösung nicht unmittelbar angeordnet. Es bleibt zumindest offen, ob dies nur dann möglich sein soll, wenn die Stadt oder Gemeinde von ihrem Satzungsrecht Gebrauch macht. Wir gehen allerdings davon aus, dass das Fehlen derartiger Regelungen ein Versehen darstellt und eine Änderung der Rechtslage insoweit nicht beabsichtigt ist. Zur Klarstellung schlagen wir daher folgenden geänderten Absatz 4 für § 48 BauO NRW vor:

„(4) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen in den Fällen des Abs. 1 oder Abs. 3 Satz 2 Nummer 1 bis 3 nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag nach Maßgabe einer Satzung zahlen. Den Geldbetrag zieht die Gemeinde ein. Der Geldbetrag darf 80 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen nach Absatz 5 Nummer 1 einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes nicht überschreiten. Die Höhe des Geldbetrags je Stellplatz ist durch Satzung festzulegen.“

Der bestehende Abs. 4 würde zu Abs. 5 und wie folgt geändert:

„(5) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 4 für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für [...]“

Abs. 3 Satz 2 Nummer 8 kann in diesem Zusammenhang entfallen.

Barrierefreiheit

In § 49 wird klargestellt, dass Wohnungen nur eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein sollen. Damit bleibt jedoch, wie von uns im Rahmen der Anhörung des Ausschusses angemerkt, die Frage unbeantwortet, in welchen Konstellationen hierdurch ein Aufzug erforderlich wird. § 49 erfasst auch Gebäude mit bis zu drei oberirdischen Geschossen. Wir regen für § 49 den Zusatz an:

„Die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen richtet sich nach § 39 Abs. 4.“

Sonderbauten

§ 50 Abs. 2 Nr. 6 b) muss gestrichen werden, da hier erstmals auch Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen oder Freisportanlagen mit Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind, genannt werden. Veranstaltungen im Freien sollten jedoch, wie von uns im Rahmen der Anhörung verdeutlicht, in einem besonderen Veranstaltungsrecht geregelt und aus dem Bauordnungsrecht folglich ausgeklammert werden. Versammlungsstätten im Freien werden auch im bisherigen § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW nicht erwähnt.

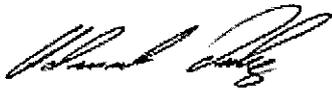
Die schlichte Einbeziehung von Veranstaltungen im Freien in das Bauordnungsrecht ohne gleichzeitige Regelung materieller und verfahrensmäßiger Vorgaben zur Ge-

Genehmigung solcher Veranstaltungen lehnen wir ab. Wir nehmen hierzu Bezug auf die ausführliche Begründung in unserer Stellungnahme vom 26.04.2018, LT-Stn. 17/571.

Sonstige Anmerkungen

Wir bedauern zudem, dass sowohl an der Genehmigungsfreistellung als auch an der referentiellen Baugenehmigung festgehalten werden soll. Beide Instrumente begegnen erheblichen Bedenken aus praktischer Sicht. Wir verweisen insofern auf die ausführliche Begründung in unserer Stellungnahme vom 26.04.2018, LT-Stn. 17/571.

Mit freundlichen Grüßen



Helmut Dedy
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Martin Klein
Hauptgeschäftsführer
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Dr. Bernd Jürgen Schneider
Hauptgeschäftsführer
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-
Westfalen