



ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Sachstandsbericht zum Thema "Einhaltung von Vorgaben aus Bebauungsplänen".

Beratungsfolge:

12.09.2024 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

Beschlussfassung:

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis.



Kurzfassung

Der Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 zum Thema „Einhaltung von Vorgaben aus Bebauungsplänen“ beraten (Drs. Nr. 0620/2024). Der Beschlussvorschlag ist nicht gefasst worden. Aufgrund der Diskussionsergebnisse nimmt die Verwaltung dazu im Folgenden Stellung.

Begründung

Zur Kontrolle von Vorgaben aus Bebauungsplänen und städtischen Verträgen

Bei aktuellen Bauvorhaben wird die Einhaltung der Festsetzungen von Bebauungsplänen im Baugenehmigungsverfahren anhand der Antragsunterlagen akribisch geprüft. Im Anschluss wird bei der Fertigstellung des gebauten Projektes kontrolliert, ob dieses denn mit den genehmigten Antragsunterlagen auch übereinstimmt. Im "vereinfachten Baugenehmigungsverfahren" erfolgt dies (wie vom Gesetzgeber explizit vorgegeben) aber nur stichprobenhaft. Festsetzungen zur Begrünung können zum Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. der Nutzungsaufnahme naturgemäß nicht immer abschließend kontrolliert werden, weil die Außenanlagen aufgrund der versetzten Pflanzphasen oft erst später hergerichtet werden. In diesen Fällen wird im Rahmen der Möglichkeiten zu einem späteren Zeitpunkt nachkontrolliert. Anders sieht es bei den zahlreichen, bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Baumaßnahmen aus, bei denen es keiner Begleitung durch die Bauaufsichtsbehörde bedarf. Eine präventive, flächendeckende Bestreichung des gesamten Stadtgebietes mit Hinblick auf diese Themen findet durch die Bauaufsichtsbehörde insofern nicht statt. Grobe Missstände, die der Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis gelangen, werden im Einzelfall aber behördlich aufgegriffen.

Zur Nachhaltung von Vorgaben aus städtebaulichen Verträgen hat die Verwaltung eine Fachschale (anwendungsbezogene Komponente eines Geo-Informationssystems) für Verträge im internen GeoDatenPortal Hagen etabliert. Hierüber lassen sich jene Grundstücke anzeigen, für die ein städtebaulicher Vertrag, Erschließungs- oder Kaufvertrag existiert. Im Baugenehmigungsverfahren kann der Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen (60) auf Verträge hinweisen, wenn eine Beteiligung durch die Bauordnung erfolgt. Im Rahmen der Möglichkeiten können dann die Vorgaben aus den Verträgen mit den Bauantragsunterlagen abgeglichen werden. Zukünftig ist geplant, die Fachschale für Verträge in der Form fortzuführen, dass neben der Vertragsart und dem Vertragsdatum auch Informationen zu den jeweiligen klima- und umweltrelevanten Regelungen abrufbar sind (z.B. Dachbegrünung, je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, ...), die Bestandteil von Verträgen sind.

Im Fall von Grundstücksverkäufen, bei denen die Stadt nicht beteiligt ist, kommt die Landesbauordnung ebenfalls zur Anwendung. Die Vorgaben der Landesbauordnung sind auch in diesem Fall einzuhalten. Ferner können kommunale Satzungen, in denen städtische Angelegenheiten geregelt werden, zur Anwendung kommen.



Zu Schottergärten

Die Landesbauordnung NRW erhielt Anfang des Jahres 2024 eine Aktualisierung zum Thema Schottergärten. Demnach sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW Schotterungen oder die Anlage eines Kunstrasens im Vorgarten allgemein nicht mehr zulässig. Sofern eine Begrünung des Vorgartenbereichs nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, muss geprüft werden, ob eine Begrünung der baulichen Anlagen in Form einer Fassaden- oder Dachbegrünung möglich ist. Eine Abweichung von den Vorschriften der Landesbauordnung kann nur dann zugelassen werden, wenn die Maßnahme wirtschaftlich unzumutbar ist oder die Gebäudekonstruktion eine Begrünung nicht erlaubt.

Handelt es sich um ein Vorhaben, dessen Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu bewerten ist („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“), finden, wie auch bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die Gesetzesinhalte der Landesbauordnung Anwendung.

Zum Vorgehen bei Nichteinhaltung von Vorgaben

Theoretisch steht der Bauaufsichtsbehörde der gesamte Kanon an ordnungsbehördlichen Zwangsmitteln zur Verfügung, so wie es das Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz (VwVG) vorgibt. Hierbei ist aber natürlich stets auch die Verhältnismäßigkeit des gewählten Mittels zu berücksichtigen. Die Wahl des "mildesten Mittels" hat stets Vorrang. Denkbar sind darüber hinaus auch Bußgelder. Allerdings ist die Bauaufsichtsbehörde bemüht, Konflikte nicht unnötig eskalieren zu lassen und zunächst auf die Einsicht der Bauherrschaft zu setzen, bevor mit ordnungsbehördlichem Zwang gedroht wird.

Wenn auf einem Grundstück mehr Fläche versiegelt wird als planungsrechtlich zulässig ist, wird für diese zusätzlich versiegelte Fläche eine höhere Entwässerungsgebühr angesetzt. Auf der anderen Seite ließe sich z.B. ein Anreiz schaffen Dachbegrünung umzusetzen, wenn dafür im Gegenzug eine geringere Gebühr zu entrichten ist.

Exemplarisch sind hier die Bebauungspläne Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd und Nr. 8/18 (686) Wohnbebauung Dahmsheide zu nennen. Entgegen der Vorgaben aus den Bebauungsplänen wurde in den Baugebieten teilweise keine Dachbegrünung umgesetzt und Vorgärten wurden vollständig gepflastert und als Stellplätze genutzt. Zeitnah wird von der Bauaufsichtsbehörde vorrangig die Umsetzung der beiden Festsetzungen in beiden Baugebieten überprüft und ordnungsbehördlich gegen Verstöße vorgegangen.

Zur Verbesserung der Kontrolle und Umsetzung von Vorgaben

Im Baugenehmigungsverfahren findet bereits heute eine akribische Prüfung der Unterlagen statt. Die personellen Ressourcen erlauben aber keine wesentliche Verschärfung der Kontrolldichte der gebauten Wirklichkeit im Nachgang. Das Hauptaugenmerk der Arbeit der Bauaufsichtsbehörde liegt auf der unmittelbaren Gefahrenabwehr, insbesondere konkrete Gefahren für Leib und Leben. Aspekte wie Brandschutz, Standsicherheit und Verkehrssicherheit müssen im Vollzug stets Priorität haben. Die personellen Ressourcen in der Bauaufsichtsbehörde sind daher



zunächst nur für diese klassischen Themen der bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehr ausgelegt. Es wird im Rahmen der Möglichkeiten jedoch versucht, eine Sensibilität für die Themen Klimaschutz und Umweltauflagen zu entwickeln.

Als weitere Möglichkeit kommt eine Fristsetzung zur Umsetzung der Vorgaben in Betracht. Diese Frist wird nach Erteilung der Baugenehmigung festgesetzt. Nach Ablauf der Frist erfolgt eine Kontrolle vor Ort. Sind nach Ablauf der ersten Frist nicht alle Vorgaben umgesetzt worden, kann eine weitere Frist gewährt werden. Wird auch diese nicht eingehalten, sind mögliche Sanktionsmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Generell ließe sich eine Verbesserung der Kontrolle und Umsetzung von Vorgaben durch die Einstellung von weiterem geschulten Personal erreichen. Dadurch könnte die zusätzliche Arbeit auf mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verteilt und effizient umgesetzt werden.

Zur Einbindung der Öffentlichkeit und betroffene Bürgerinnen und Bürger

Durch das Baugenehmigungsverfahren und die Aufklärungspflichten der begleitenden Architektenschaft sollte die aktuelle Bauherrschaft bereits heute ausreichend in diesen Prozess eingebunden sein. Anders sieht es womöglich mit der gebauten Wirklichkeit im Nachgang aus. Um hier für eine Sensibilität und ein Problembewusstsein in der Bürgerschaft zu sorgen, wäre eine entsprechende Info-Kampagne durch Flyer, Homepage, Veranstaltungen, Pressearbeit und/oder Direktansprache sicher hilfreich und wünschenswert, um präventiv auf Fehlentwicklungen hinzuweisen.

Die Verwaltung erarbeitet derzeit einen Gestaltungsleitfaden/Infoflyer, der mit grundsätzlichen Informationen und Beispielen für ein Neubaugebiet sowie Umsetzungsvorschlägen für einzelne Festsetzungen geeignete Maßnahmen für eine geordnete und qualitative Gestaltung aufzeigt. Gleichzeitig soll in dem Leitfaden der Hinweis aufgenommen werden, dass bei Nichteinhaltung der Auflagen Sanktionen ergriffen werden. Die Federführung für den Gestaltungsleitfaden liegt bei der Abteilung vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung (61/4), in Zusammenarbeit mit der Abteilung Freiraum- und Grünordnungsplanung (61/3) sowie dem Umweltamt (69). Darüber hinaus wäre es denkbar, ein Beratungsangebot für interessierte Bürgerinnen und Bürger anzubieten, um sich über Möglichkeiten der Grüngestaltungen zu informieren.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)



Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez.

Henning Keune
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Bejgeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**
