

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

Per Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)



Ansprechpartner:

Ansprechpartner für den Städtetag:  
Hauptreferentin Eva Maria Niemeyer  
Tel.-Durchwahl: - 0221/3771-287  
Fax-Durchwahl: - 0221/3771-509  
E-Mail: [evamaria.niemeyer@staedtetag.de](mailto:evamaria.niemeyer@staedtetag.de)

Ansprechpartnerin für den Landkreistag:  
Referentin Dr. Andrea Garrelmann  
Tel.-Durchwahl: - 0211/300491320  
Fax-Durchwahl: - 0211/300491660  
E-Mail: [garrelmann@lkt-nrw.de](mailto:garrelmann@lkt-nrw.de)

Städte- und Gemeindebund NRW  
Referent Dr. Johannes Osing  
Tel.-Durchwahl.: 0211/4587-244  
Fax-Durchwahl: 0211/4587-291  
E-Mail: [johannes.osing@kommunen-in-nrw.de](mailto:johannes.osing@kommunen-in-nrw.de)

Aktenzeichen: 20.3.1.1-002/002 os/ko  
Datum: 02.11.2017

## **Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), LT-Drs. 17/493**

in Verbindung mit

### **„Vernunft statt Vergangenheit: Finger weg von der neuen Landesbauordnung“, LT-Drs. 17/512**

### **Anhörung im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtages Nordrhein-Westfalen am 10.11.2017 ; Ihre Einladung vom 13.10.2017**

Sehr geehrter Herr Kuper,  
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Einladung zur Öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen sowie die Gelegenheit, zu dem o.g. Gesetzesentwurf bzw. dem Antrag Stellung zu nehmen, danken wir Ihnen.

#### **A. Moratorium**

Art. 1 Nr. 2 des geplanten Änderungsgesetzes (LT-Drs. 17/493) würde insbesondere dazu führen, dass die bislang noch nicht in Kraft getretenen Vorschriften der BauO NRW 2016, bei denen es sich um die wesentlichen Vorgaben an die Bauausführung, das bauaufsichtliche Verfahren etc. handelt, erst ab dem 01.01.2019 und nicht schon ab dem 28.12.2017 gelten würden.

Die kommunalen Spitzenverbände bedauern die angekündigte Aussetzung des Inkrafttretens der neuen Landesbauordnung. Diese hat in den Städten, Gemeinden und Kreisen zu erheblicher Verunsicherung geführt, da mit Blick auf die anstehenden umfangreichen Änderungen zum Jahresende in den Behörden bereits seit Beginn des Jahres 2017 intensive Vorbereitungen zur Anpassung der Verwaltungsabläufe sowie Schulungen des Personals vorgenommen wurden, die seit Ankündigung der Einführung eines Moratoriums im Koalitionsvertrag nun wieder ins Stocken geraten sind. Auch für private Bauherrn und die Wirtschaft ist ein solches Moratorium nachteilig. Diese müssen zum Teil Bauverzögerungen in Kauf nehmen, weil seitens der Architekten mit Blick auf die neue Rechtslage getätigte Planungen wieder geändert werden müssen.

### **1. Folgen für freigestellte Bauvorhaben**

Für eine Verunsicherung sorgt das Moratorium speziell mit Blick auf das Freistellungsverfahren, das eigentlich mit dem vollständigen Inkrafttreten der BauO NRW 2016 abgeschafft werden sollte. Da für noch nicht abgeschlossene Bauvorhaben ab diesem Zeitpunkt von einer Genehmigungspflicht auszugehen war, sind die meisten Vorhaben schon seit dem Frühjahr dieses Jahres in das Genehmigungsverfahren verwiesen worden. Nunmehr wird in der Praxis zunächst wieder von der Genehmigungsfreistellung Gebrauch gemacht. Gleichwohl kann bei unterstellter Verabschiedung des vorliegenden Gesetzentwurfes erst einmal nur davon ausgegangen werden, dass das Außerkrafttreten von § 67 BauO NRW bis zum 01.01.2019 hinausgezögert wird. Ob das Freistellungsverfahren danach entfällt oder doch dauerhaft bestehen bleibt, wird sich erst durch die dem Moratorium nachgelagerte, inhaltliche Novellierung des Gesetzes herausstellen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass – wie schon in diesem Jahr – die Städte, Gemeinden und Kreise zum Schutz der Bauherrinnen und Bauherrn ab Beginn des kommenden Jahres vorsorglich auf das Risiko der Genehmigungspflicht hinweisen müssten. Blicke es bei der Abschaffung des Freistellungsverfahrens – die wir u.a. aus Verbraucherschutzgründen nach wie vor für sachgerecht halten – müsste in § 90 BauO NRW 2016 eine weitere Übergangsregelung zur Behandlung nicht abgeschlossener Vorhaben eingeführt werden (siehe hierzu näher B. 1.).

### **2. Kein differenziertes Inkrafttreten einzelner Vorschriften**

Aus den genannten Gründen bedauern wir das verzögerte Inkrafttreten der BauO NRW 2016. Den Vorschlag, alternativ einzelne Vorschriften von dem Moratorium auszunehmen (LT-Drs. 17/512), lehnen wir dennoch ab. Die schon zum 28.06.2017 in Kraft getretenen Teile betreffen im Wesentlichen den Bereich der Bauprodukte, weshalb sich das bereits entstandene Nebeneinander von alter und neuer Landesbauordnung durch die Praxis noch beherrschen lässt. Durch die Herausnahme einzelner Neuerungen vom Moratorium könnte aber im schlimmsten Fall ein völlig unübersichtlicher Zustand eintreten, der einen erheblichen Mehraufwand für die Prüfung von Bauanträgen bedeuten würde. Um auf Seiten der Bauaufsichtsbehörden und der Entwurfsverfasser Klarheit über die maßgeblichen Vorgaben zu haben, sollte sich das Moratorium – falls der Landtag dieses befürworten sollte – jedenfalls auf alle noch nicht in Kraft getretenen Vorschriften erstrecken.

### **3. Inkrafttretenstermin**

Als Termin für das Inkrafttreten der wesentlichen Vorschriften der BauO NRW 2016 ist im Gesetzentwurf der 01.01.2019 vorgesehen. Dies setzt jedoch voraus, dass bis dahin auch die von der Landesregierung angekündigte inhaltliche Überarbeitung der BauO NRW 2016 durch den Landtag verabschiedet wird. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass die An-

passung an neue rechtliche Vorgaben wieder eine angemessene Vorlaufzeit für die Bauaufsichtsbehörden vor dem Inkrafttreten der Neuerungen erfordern wird. Welcher zeitliche Rahmen hierfür sachgerecht ist, ließe sich erst anhand des Umfangs der zu erwartenden Änderungen beurteilen. Vor diesem Hintergrund müsste der gewählte Termin im kommenden Jahr gegebenenfalls noch einmal überprüft werden.

## **B. Kommunale Vorschläge zu materiell-rechtlichen Änderungen der BauO NRW 2016**

Der Zeitraum des Moratoriums soll dafür genutzt werden, um sich mit einzelnen Vorschriften erneut auseinanderzusetzen. Aus diesem Grund möchten wir bereits an dieser Stelle auf die aus kommunaler Sicht relevanten Gesichtspunkte hinweisen, die bei einer materiell-rechtlichen Änderung der BauO NRW 2016 zu berücksichtigen sind.

### **1. Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung**

Der Koalitionsvertrag weist auf die notwendigen Investitionen in neue Wohnraumangebote hin, weshalb die Rahmenbedingungen für Investoren so verbessert werden sollen, dass es attraktiver wird, in Nordrhein-Westfalen Wohnraum zu schaffen. Hierzu ist unter anderem vorgesehen, im Baugenehmigungsverfahren kürzere und starre Fristen einzuführen (Seite 78 des Koalitionsvertrages). Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren soll künftig innerhalb von einem Monat und über andere Bauanträge in der Regel in zwei Monaten entschieden werden. Die Bearbeitungszeiten von Bauanträgen in den einzelnen Bauaufsichtsämtern sollen veröffentlicht werden (Seite 79). Die Genehmigungsfreistellung soll beibehalten werden (Seite 80). Im Koalitionsvertrag ist zudem vereinbart, dass zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen „bei geeigneten Verfahren“ Genehmigungsfiktionen eingeführt werden sollen (Seite 33). Hiervon könnten auch Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben betroffen sein.

Das Ziel, das Bauen schneller zu ermöglichen, liegt selbstverständlich auch im Interesse der nordrhein-westfälischen Kommunen. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Bautätigkeit bereits ohnehin stark zugenommen hat. Die unteren Bauaufsichtsbehörden müssen den momentanen „Boom“ mit einer angespannten Personalsituation bewerkstelligen. Vielerorts können freie Stellen mangels Bewerberinnen oder Bewerbern nicht besetzt werden. Dies setzt den Möglichkeiten, Genehmigungsverfahren weiter zu beschleunigen, natürliche Grenzen. Zu bedenken ist außerdem, dass die Bauaufsicht einen Teil der Gefahrenabwehr darstellt, da unsachgemäß hergestellte Bauvorhaben im schlimmsten Fall Gefahren für Leib und Leben bedeuten können. Die Prüftintensität ist dabei Sache des Einzelfalls. Pauschal wirkende Lösungen wie die generelle Verkürzung von Genehmigungsfristen werden den Aufgaben der Bauaufsicht deshalb nicht gerecht. Bei allen Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung oder -vereinfachung muss stets auch die Frage gestellt werden, inwieweit dies noch mit einem qualitätsvollen und sicheren Bauen vereinbar ist. Teilweise lassen sich die angedachten Maßnahmen aber auch nicht ohne weiteres mit anderen Rechtsgrundlagen vereinbaren. Im Einzelnen:

#### *Verkürzung von Bearbeitungsfristen und Veröffentlichung der Bearbeitungszeiten*

Die angedachte Verkürzung von Bearbeitungsfristen scheidet bereits an entgegen stehenden bundesrechtlichen Vorgaben. So beträgt etwa die Stellungnahmefrist für Gemeinden gegenüber den Bauaufsichtsbehörden gemäß § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB zwei Monate. Vor allem aber würde eine Verkürzung von Bearbeitungsfristen der oben dargestellten Situa-

on der Bauaufsichtsämter in keiner Weise Rechnung tragen. Es bestünde vielmehr die Gefahr, dass es in verstärktem Maße zur Zurückweisung von unvollständigen Bauanträgen käme. Erst Recht würden diese Bedenken gelten bei einer Einführung von Genehmigungsfiktionen. In jedem Fall müsste solchen Neuerungen eine Kostenfolgeabschätzung vorausgehen.

Die angedachte Veröffentlichung der Bearbeitungszeiten von Bauanträgen (Koalitionsvertrag, Seite 79) ist abzulehnen. Prangerwirkung und Wettbewerbsdruck könnten sich schlimmstenfalls kontraproduktiv auf die Prüfgenaugkeit in den Behörden auswirken. Wie intensiv einzelne Aspekte (z. B. Brandschutz) geprüft werden können, ist immer vom Einzelfall abhängig. Pauschale Vergleiche von Bearbeitungszeiten sorgen damit auch im Ergebnis nicht zwangsläufig für mehr Transparenz.

Die bisherigen Erfahrungen der Bauaufsichtsbehörden zeigen vielmehr, dass ein wesentlicher Faktor für die Verzögerung von Genehmigungsverfahren in unvollständigen Antragsunterlagen liegt. Ist die Prüfung erst einmal möglich, schaffen es die Bauaufsichtsbehörden im Regelfall auch, die gesetzlich vorgesehene Bearbeitungsdauer einzuhalten. Deshalb sollte die neue Landesregierung gemeinsam mit Kommunen und betroffenen Verbänden Lösungsansätze entwickeln, wie zukünftig die Bauantragsunterlagen von vornherein vollständig eingereicht werden können.

#### *Straffung des Baugenehmigungsverfahrens durch Beteiligung anderer Behörden*

Hinzu kommt, dass die Bauaufsichtsbehörden nach Eingang des Bauantrags grundsätzlich zu prüfen haben, ob die Erteilung der Baugenehmigung von der Erteilung einer weiteren Genehmigung oder Erlaubnis einer anderen Behörde abhängig ist. Die Baugenehmigung darf nur erteilt werden, wenn zuvor die weiteren erforderlichen Genehmigungen (etwa der Wasser-, Natur- oder Denkmalschutzbehörden) erteilt worden sind, weshalb die vorgeschriebene Prüfung eine zwingende Rechtspflicht ist. Die Bauaufsichtsbehörden haben die Einholung der weiteren erforderlichen Genehmigungen zu veranlassen, was im Interesse des Bauherrn zu einer Straffung des Baugenehmigungsverfahrens beiträgt. Da die Bauaufsichtsbehörden aber zunächst die Rückmeldung der Fachbehörde(n) abwarten müssen, können mitunter erhebliche Verzögerungen eintreten, die sich nicht allein durch kürzere und starre Fristen in der BauO NRW 2016 beseitigen lassen. Dies wäre allenfalls dann möglich, wenn – unter Aufgabe der Schlusspunkttheorie – die Bauaufsichtsbehörden die weiteren Genehmigungen nicht mehr abzuwarten bräuchte. Aus Sicht der Kommunen wäre dies aber nicht zu befürworten. Auch läge dies kaum im Interesse der Bauherrn.

Der Austausch der Behörden untereinander und die Kommunikation mit den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern könnte stattdessen durch einheitliche elektronische Schnittstellen und digitale Standards erheblich verbessert und auch beschleunigt werden. Der Beschluss der verbindlichen Einführung des Austauschstandards „XBau“ durch den IT-Planungsrat stellt hierfür einen geeigneten Anlass dar.

#### *Freistellungsverfahren*

Aus praktischer Sicht nicht zu begrüßen wäre hingegen die Beibehaltung des in der BauO NRW 2016 nicht mehr vorgesehenen Freistellungsverfahrens. § 67 der noch geltenden BauO NRW ist in der vergangenen Legislaturperiode zu Recht abgeschafft worden, da sich die Regelungen entgegen der ursprünglichen Intention, Bürokratieabbau zu betreiben, in der Realität größtenteils nicht bewährt haben. In vielen Fällen müssen die unteren Bauaufsichtsbehörden bei Überprüfungen (die nicht selten durch Nachbarbeschwerden ausgelöst

werden) leider feststellen, dass das Bauvorhaben nicht den Vorgaben des Bauordnungs- bzw. Baunebenrechts entspricht oder gegen Festsetzungen des Bebauungsplans verstößt. Dies führt zu zeit- und kostenintensiven repressiven Maßnahmen, die das Personal der unteren Bauaufsichtsbehörden erheblich binden. Zudem beginnen solche Verfahren in der Regel erst dann, wenn das Bauvorhaben schon erheblich fortgeschritten oder beendet ist. Der vermeintlichen Einsparung von Gebühren und Zeitaufwand für die Baugenehmigung stehen im Ergebnis nicht selten Baumängel oder gar Kosten für Rückbauten gegenüber. Sowohl aus Gründen des Verbraucherschutzes wie auch der Rechtssicherheit (eine bestandskräftige Baugenehmigung könnte durch Nachbarklagen nicht mehr angegriffen werden) wäre der Bauherrin oder dem Bauherrn mit einer Baugenehmigung deutlich besser gedient. Einen Beitrag zum schnellen und kostengünstigen Bau von dringend benötigten Wohnungen leistet die Genehmigungsfreistellung ebenfalls nicht, da § 67 BauO NRW im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser, aber kaum den Geschosswohnungsbau betrifft.

Aus diesen Gründen sprechen wir uns auch weiterhin für die Abschaffung des Freistellungsverfahrens aus. Ergänzt werden sollte die verabschiedete Fassung der BauO NRW 2016 allerdings um eine Übergangsregelung für bereits begonnene Bauvorhaben, da für diese mit dem Wegfall von § 67 BauO NRW die Genehmigungspflicht entsteht. Konkret könnte etwa geregelt werden, dass die Bauherrin oder der Bauherr weiter von § 67 BauO NRW Gebrauch machen kann, wenn mit der Bauausführung vor dem Inkrafttreten der BauO NRW 2016 begonnen worden ist.

Für den Fall, dass § 67 der noch geltenden BauO NRW dennoch beibehalten werden soll, sollten die Vollzugsdefizite so weit wie möglich reduziert werden. Hierzu gehört insbesondere, die Drei-Jahres-Frist für den Baubeginn (§ 79 Abs. 1 BauO NRW 2016), die bei genehmigten Vorhaben vorgesehen ist, auch auf freigestellte Vorhaben (beginnend einen Monat nach Anzeige) zu erstrecken. Auch könnte darüber nachgedacht werden, analog § 77 Abs. 4 BauO NRW 2016 den Bauherrn aufzugeben, die im Zusammenhang mit der Freistellung angefallenen Unterlagen aufzubewahren und an Rechtsnachfolger weitergeben zu müssen, da sich letztere bislang bei derartigen Vorhaben kaum Gewissheit darüber verschaffen können, auf welcher Rechtsgrundlage das Vorhaben durchgeführt wurde.

## **2. Gesetzliche Stellplatzpflicht beibehalten und Satzungsoption einführen**

Nach der neuen Regelung des § 50 BauO NRW 2016 wird es den Gemeinden freigestellt, eine Herstellungspflicht zu regeln, und ob für diese ggf. ein Ablösebetrag zu zahlen ist. Aufgrund der hieraus folgenden Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung ist eine Satzungsbefugnis grundsätzlich zu begrüßen und muss beibehalten werden. Die meisten Städte und Gemeinden sehen auch zukünftig den Bedarf für eine (teilweise differenziert ausgestaltete) Herstellungspflicht. Im Bereich der Fahrradabstellplätze führt die verstärkte Schaffung solcher überhaupt erst dazu, dass das Radfahren attraktiv wird. Bei Gewerbe- und höherpreisigen Wohnbauvorhaben wird auch weiterhin mit der Nachfrage nach einer ausreichenden Zahl von Pkw-Stellplätzen zu rechnen sein und würde ein Absehen von entsprechenden Vorgaben folglich nicht zu einer Baukostensenkung beitragen. Wo dies sinnvoll ist (z. B. zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus), könnten die Kommunen mit einer Satzung auch punktuell von der Herstellungspflicht von Kfz-Stellplätzen absehen. Ein genereller Wegfall würde dagegen zu einem höheren Parkdruck im öffentlichen Straßenraum (und damit letztlich zu einer Kostenverlagerung für die Herstellung nötiger Stellplätze auf die kommunale Seite) führen, solange nicht gleichzeitig auch der private Pkw-Bestand zurückgeht.

Tatsächlich ist daher das Vorhandensein einer Herstellungspflicht ein Schlüssel, mit dem die Kommunen nicht nur die Nutzung des Radverkehrs fördern, sondern – über entsprechende Angebote zur Stellplatzreduzierung – auch den Aufbau alternativer Mobilitätsangebote unterstützen können, sei es durch klassische Ablösebeträge oder neue Modelle, bei denen ein Investor Maßnahmen des Mobilitätsmanagements (wie Quartiers-Carsharing, ÖPNV-Abos etc.) unterstützt. Stellplatzregelungen werden damit über ihre bauordnungsrechtliche Funktion hinaus auch zu einem Steuerungsinstrument der klimafreundlichen Mobilitätsplanung. Deshalb ist es sinnvoll, wenn über solche Fragen innerhalb der Städte und Gemeinden selbst entschieden werden kann. Zur Unterstützung ist bereits über das Zukunftsnetz Mobilität NRW in Zusammenarbeit zwischen den kommunalen Spitzenverbänden und der AGFS ein Leitfaden inklusive Satzungsmuster erarbeitet worden, welcher den eben genannten Aspekten ausdrücklich Rechnung trägt.

Die Herstellungspflicht als solche sollte sich aber auch zukünftig unmittelbar aus dem Gesetz ergeben. Andernfalls geraten die Gemeinden in den faktischen Zwang, eine solche Satzung erlassen zu müssen. Eine solche Befugnis sollte daher als Option zu einer ansonsten bestehenden gesetzlichen Stellplatzpflicht geschaffen werden. Gleichzeitig sollte die Satzungsermächtigung gegenüber der verabschiedeten Fassung der BauO NRW 2016 verbessert werden, um die kommunalen Satzungen noch flexibler gestalten zu können.

Wir regen an, § 51 BauO NRW in der geltenden Fassung beizubehalten, Abs. 6 um Maßnahmen des Mobilitätsmanagements zu ergänzen (siehe hierzu § 50 Abs. 6 S. 1 BauO NRW in der Fassung des Referentenentwurfs vom 23.06.2016) und in einem neuen Absatz festzulegen:

„Die Gemeinden können abweichend von Absatz 1 und 2 durch Satzung regeln, dass bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden müssen oder die Herstellung ganz oder teilweise untersagt ist. Sie können auch bestimmen, dass ein Geldbetrag an die Gemeinde zu zahlen ist, wenn die Herstellung nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist oder nach Absatz 4 untersagt wurde. In der Satzung können auch Anforderungen an die Größe, Lage und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen festgelegt werden.“

### **3. Genehmigungspflicht für Änderungen an Außenwänden von Hochhäusern**

Am 14.06.2017 brannte das 1974 fertiggestellte und bis 2016 modernisierte Sozialwohnungsobjekt Grenfell Tower in London weitgehend aus. Der Brand hatte sich über die wärme gedämmte, vorgehängte und hinterlüftete Fassade rasant ausgebreitet und zahlreiche Menschenleben gefordert. Zwar sind in Nordrhein-Westfalen für Außenwände von Hochhäusern und deren Bekleidungen seit 1962 grundsätzlich nichtbrennbare Baustoffe vorgeschrieben und müssen seit 1986 Außenwände von Hochhäusern in allen ihren Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Gleichwohl kann es durch eine spätere Veränderung der Außenwände, insbesondere durch nachträgliche Maßnahmen der Wärmedämmung, zur Verwendung unzulässiger Baustoffe und damit zu Beeinträchtigungen des Brandschutzes kommen. Ohne äußerlich erkennbare Hinweise werden derartige Mängel durch Brandverhütungsschauen und wiederkehrende Prüfungen im Normalfall nicht entdeckt. Zum Zeitpunkt des Einbaus werden die unteren Bauaufsichtsbehörden aber nicht beteiligt, da in § 64 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW 2016 (bislang § 65 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW) vorgesehen ist,

dass für den Austausch von Bekleidungen und Verblendungen von Gebäudefassaden keine Genehmigungspflicht besteht. Vor dem eingangs geschilderten Hintergrund regen wir an, Hochhäuser künftig von dieser Regelung auszunehmen.

#### **4. Weitere Hinweise**

##### *Bessere Regulierung von Werbeanlagen wie LED-Bildschirmen*

In § 10 BauO NRW 2016 (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) wären Ergänzungen sinnvoll, um besser gegen die zunehmende Zahl großer Werbeanlagen im Bereich von Vorgärten und Freiflächen vorgehen zu können, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden. Insbesondere von großflächigen LED-Bildschirmen auf Masten gehen städtebaulich negative Effekte und störende Wirkungen für die Anlieger aus. Bei der Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes bzw. der störenden Häufung legen die Gerichte jedoch regelmäßig einen hohen Schwellenwert zugrunde, was dazu führt, dass Bauaufsichtsbehörden gar keine Handhabe haben, obwohl Werbeanlagen der eben genannten Art zunehmend größer, massiver und aufgrund von Effekten wie greller Beleuchtung oder Bildwechseln deutlich auffälliger als in der Vergangenheit ausfallen. Für die örtliche Beschränkung sollte § 10 Abs. 4 BauO NRW 2016 deshalb auch um Mischgebiete ergänzt werden. Da die Norm auch Anwendung findet in unbeplanten Gebieten, die einem der aufgezählten Gebiete entsprechen, ergibt sich in der Praxis nicht selten eine schwierige Abgrenzung zwischen allgemeinen Wohn- und Mischgebieten, die aber beide (auch) dem Wohnen dienen.

##### *Duldung von Schwarzbauten ins Ermessen der Bauaufsicht stellen*

Der neue § 61 Abs. 7 BauO NRW 2016 enthält eine Regelung, wann die Bauaufsichtsbehörden die Beseitigung formell und materiell illegaler Anlagen zu veranlassen haben und unter welchen Voraussetzungen eine Duldung möglich ist. Insbesondere die Fristenlösung (vor 1960) wird von Betroffenen als willkürlich empfunden werden. Die Bauaufsichtsbehörde müsste auch dann einschreiten, wenn von einer baulichen Anlage keine konkrete Gefahr ausgeht und auch nachbarliche Belange nicht betroffen sind, aber beispielsweise die Errichtung nach 1960 erfolgt ist. Ein Ermessensspielraum besteht dann nicht. Diese Regelung ist daher zu restriktiv. Für den sachgerechten Umgang mit Einzelfällen halten wir auch weiterhin einen Ermessensspielraum für die Bauaufsichtsbehörden für erforderlich. Im Übrigen sind uns zum bisherigen Umgang der Bauaufsichtsbehörden mit diesen Fällen keine Probleme aus der Praxis bekannt geworden, so dass eine Streichung des Abs. 7 insgesamt erfolgen sollte.

##### *Von einer Pflichtbeteiligung des Behindertenbeauftragten absehen*

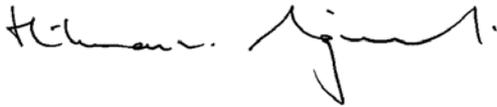
§ 75 Abs. 5 BauO NRW 2016 sieht vor, dass dem zuständigen Behindertenbeauftragten oder der örtlichen Interessenvertretung der Menschen mit Behinderungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist, obwohl der Bauaufsichtsbehörde bei der Erteilung der Genehmigung kein Ermessen zukommt. Sinnvoller wäre es, stattdessen die bautechnische Umsetzung der Barrierefreiheit bzw. die konkreten Anforderungen an die Barrierefreiheit baulicher Anlagen nach § 54 Abs. 1 BauO NRW 2016 klarer zu regeln.

*Benennung des Bauleiters mit Baubeginnsanzeige*

Nach den Vorschriften der BauO NRW 2016 sind bis eine Woche vor Baubeginn u.a. der Ausführungsbeginn schriftlich anzuzeigen und diverse Bescheinigungen und Nachweise (etwa von staatlich anerkannten Sachverständigen) vorzulegen. Ausschließlich die Benennung der Bauleiterin oder des Bauleiters darf später erfolgen. Um hier naheliegenden Versäumnissen vorzubeugen, sollte auch § 56 Abs. 5 Satz 1 (und § 85 Abs. 1 Nr. 8) BauO NRW 2016 hinsichtlich des Zeitpunktes der Mitteilungspflicht entsprechend angepasst werden und diese auf den Zeitpunkt der Baubeginnsanzeige festgelegt werden. Außerdem zeigen die Erfahrungen aus der Praxis, dass die bloße Benennung dazu führen kann, dass sich Bauleiterinnen und Bauleiter der damit verbundenen Pflichten nicht hinreichend bewusst sind. Daher regen wir an, an Stelle der bloßen Benennung eine eigene Erklärung der Bauleiterin oder des Bauleiters vorzusehen.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unsere Anregungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren berücksichtigen würden.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Hilmar von Lojewski  
Beigeordneter  
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn  
Erster Beigeordneter  
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff  
Beigeordneter  
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen