

An die
Damen und Herren Mitglieder
der Ausschüsse für Städtebau und Wohnungswesen
und für Kommunalpolitik des
Landes Nordrhein-Westfalen

40002 Düsseldorf



Düsseldorf, 29. April 1999

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung
Drucksache 12/3738 vom 26. Februar 1999**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein erklärtes Ziel der derzeitigen Landesregierung ist die Deregulierung und Verfahrensbeschleunigung auch im Baubereich. Hierzu wurden erste Ansätze bereits in der Novellierung der Landesbauordnung von 1996 aufgegriffen und umgesetzt. Der nun vorliegende Entwurf ergänzt und erweitert diese vorhandenen Grundgedanken und kann somit nach Einschätzung der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen die Baugenehmigungsverfahren auch für gewerbliche Bauvorhaben weiter beschleunigen. Dies ändert jedoch nichts an der grundsätzlichen Kritik der Kammern, daß bereits nach zwei Jahren erneut eine so tiefgreifende Änderung der Landesbauordnung erfolgt. Es ist zu befürchten, daß dies bei allen Beteiligten zu neuen Unsicherheiten bei der Umsetzung in die Praxis führen wird.

Im einzelnen haben die nordrhein-westfälischen Industrie- und Handelskammern bereits mit Schreiben vom 28. Mai 1998 umfassend zum Referentenentwurf der neuen Landesbauordnung Stellung genommen. Im Wesentlichen bestehen die darin zum Ausdruck gebrachten Anregungen und Bedenken auch weiterhin. Wir verweisen somit auf unsere damaligen Ausführungen und fügen sie diesem Schreiben nochmals bei.

...

Besonders hervorheben möchten wir jedoch die Neuregelungen zum § 51 - Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder -. In vielen Gesprächen und Diskussionen mit den verschiedensten gewerblichen Nutzern - vornehmlich in den Zentren der Städte - wurde deutliche Kritik an der geplanten Neufassung geübt. Die Aussetzung der Verpflichtung zur Schaffung von Parkraum sowie die Verwendung der Ablösebeiträge für den Nahverkehr bzw. den Ausbau der Fahrradwege ist nicht im Sinne der Wirtschaft. Bereits heute ist spürbar, wie die Zentren aufgrund der ungünstigen Parkraumsituation an Attraktivität gegenüber anderen Standorten an der Peripherie verlieren. So hat sich z. B. der Einzelhandelsausschuß der IHK zu Dortmund in einer Resolution einstimmig gegen diese Neufassung des § 51 der Landesbauordnung gewandt. Nach Ansicht der Industrie- und Handelskammern muß auch zukünftig die zweckgebundene Verwendung der Ablösebeiträge für die Schaffung von Abstellflächen gewährleistet bleiben. Nur so kann sichergestellt werden, daß der Faktor „Parkraum“ nicht zu einer weiteren Verzerrung im Wettbewerb der verschiedenen Standorte führt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bernd Greulich

Geschäftsführer

Anlage

Stellungnahme
der Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen
zum
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung

Durch die erst zum 1. Januar 1996 in Kraft getretene umfangreiche Änderung der Landesbauordnung wurden die bis dahin bestehenden Regelungen und Vorschriften für Bauvorhaben in wesentlichen Punkten geändert. Nunmehr soll bereits nach 2 Jahren eine erneute Änderung vorgenommen werden, die wiederum in Teilbereichen Veränderungen und Umstellungen mit sich bringt. Dies bedeutet für alle am Bau Beteiligten wie Architekten, Bauherrn und Genehmigungsbehörden neue Unsicherheiten. Vor diesem Hintergrund wäre es daher - nach Ansicht der Kammern - begrüßenswert gewesen, wenn alle von der Regelung betroffenen Stellen mehr Zeit gehabt hätten, die Anwendung der 96'er Änderungen in der Praxis zu beobachten und Erfahrungen zu sammeln, bevor eine erneute umfangreiche Ergänzung und Umstellung wesentlicher Paragraphen der Landesbauordnung erfolgt.

Im einzelnen werden seitens der Industrie- und Handelskammern des Landes Nordrhein-Westfalen die nachfolgenden Anregungen und Bedenken zum vorliegenden Änderungsentwurf der Landesbauordnung vorgetragen:

- Die Kammern sind grundsätzlich der Auffassung, daß ökologisch begründete neue bzw. erweiterte Vorschriften in der BauO NW Bauvorhaben erschweren und verteuern werden und damit dem angestrebten Ziel der Deregulierung und Vereinfachung von Genehmigungsverfahren widersprechen. Es sollte daher darauf verzichtet werden, die seit 1996 bestehenden Anforderungen erneut zu verschärfen.
- § 9 Abs.1, Satz 2 regelt, daß bei Bebauungsplänen die entsprechenden "Pflanzgebote" durchzuführen sind. Nach Ansicht der Kammern ist diese Ergänzung überflüssig, da der Bebauungsplan als gemeindliche Satzung eine entsprechende Rechtsgrundlage darstellt. Es sollte deshalb auf diese Ergänzung verzichtet werden.
- Seitens der Kammern wird die Neufassung des § 9 Abs. 1 Satz 4 BauO NW abgelehnt, wonach bauliche Anlagen zu begrünen sind, falls eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist. Satz 5 geht noch einen Schritt weiter und dehnt diese Forderung auf "... vorhandene

befestigte Flächen mit mehr als 5.000 m² aus. Die bisher mögliche Ermessensentscheidung der Behörde war flexibler und deshalb noch einigermaßen akzeptabel für die Wirtschaft. Die Darlegungslast auf den Bauherrn abzuschieben halten wir dagegen für nicht hinnehmbar. Darüber hinaus sind wir der Auffassung, daß die wirtschaftliche Unzumutbarkeit nur objektiv und nicht subjektiv an der Person des Bauherrn beurteilt werden darf. Es könnte sonst der Fall eintreten, daß ein wirtschaftlich potenter Bauherr zu einer Begrünungsmaßnahme gezwungen werden kann, bei der Aufwand und Ertrag in keinem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen.

- § 18, Abs. 1 des Entwurfs über die Anordnung und Gestaltung von Gebäuden halten wir nur dann für akzeptabel, wenn er wie folgt ergänzt wird: "... ermöglichen, wenn dies wirtschaftlich zumutbar und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung angemessen ist."
- Seitens der Kammern bestehen Zweifel daran, ob die Vorschrift nach § 44 Abs. 1 Satz 2, wonach Armaturen und Sanitäreinrichtungen eine sparsame Wasserentnahme ermöglichen müssen, einen objektiven Maßstab darstellen. Wir befürchten vielmehr, daß diese Vorschrift von den verschiedenen Baugenehmigungsbehörden unterschiedlich ausgelegt wird, was der notwendigen Rechtssicherheit für Bauherrn und Architekten abträglich ist. Darüber hinaus ist zu vermuten, daß der gewünschte Einspareffekt nur mit teuren technischen Maßnahmen zu realisieren sein wird, womit eine weitere Verteuerung von Baumaßnahmen verbunden wäre. Deshalb ist es aus Sicht der Kammern besser, auf die Vorschrift des § 44 Abs. 1 Satz 2 zu verzichten.

Gegen die Anpassung der Brandschutzvorschriften an die Musterbauordnung der "ARGBAU" bestehen seitens der Kammer keine Bedenken, da es sich hierbei in erster Linie um die Änderung technischer Vorschriften handelt, die auch zu einer bundesweit einheitlichen Regelung in diesem Bereich führen.

Die Ergänzung der Vorschriften über genehmigungsfreie Vorhaben, genehmigungsfreie Anlagen und genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen (§§ 65, 66 und 67), die eine weitere Deregulierung darstellen, ist grundsätzlich zu begrüßen.

- Durch die Änderung von § 68, Abs. 1 Satz 1 soll das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zukünftig zum "Regelverfahren" werden. Durch die vorgesehene Neufassung von § 54 ("Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung"), der mit § 68 im Zusammenhang steht, wird der Kreis der - auch gewerblichen - Bauvorhaben, die nur noch einem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegen, ausgeweitet. Auch dies bedeutet eine weitere Reduzierung bauaufsichtlicher Verfahren.
- Aus Sicht der Wirtschaft dürfen diese Deregulierungsvorhaben aber nicht dazu führen, daß durch die vereinfachten Genehmigungsverfahren bei gewerblichen Bauvorhaben - vor allem in gemischten Baugebieten - "Nachbarschaftskonflikte produziert" werden, die auf das investierende Unternehmen zurückfallen. Ob dieses Problem über die vorgesehene - nur auf Schallschutz und Wärmeschutz -

ausgerichtete Vorschrift in § 68 Abs. 2 a) ausreichend geregelt wird, ist unseres Erachtens zumindestens zweifelhaft. Die Kammern empfehlen daher, die neuen §§ 54 und 68 unter dem Gesichtspunkt der Standortsicherheit gewerblicher Unternehmen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nochmals zu prüfen.

- Hinsichtlich der in § 54 Abs. 3 Nr. 18 angesprochenen Verpflichtung zur Bestellung eines Brandschutzbeauftragten weisen die Kammern bereits jetzt darauf hin, daß in der zukünftigen Verwaltungsvorschrift statt einer personellen eine institutionelle Regelung vorgesehen wird. Dies ist besonders in den Fällen erforderlich, wo Unternehmen über eigene Betriebsabteilungen (Betriebsfeuerwehr) verfügen, die personell zur Wahrnehmung dieser Aufgaben in der Lage sind.
- Auf erhebliche Bedenken seitens der Kammern stößt die vorgeschlagene Neufassung des § 51 - Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder. Insbesondere die nachfolgend aufgeführten Punkte sind nach unserer Ansicht besonders problematisch:
 - * Die bisherige Konstruktion des § 51 mit einer landeseinheitlichen Vorgabe für die generelle Nachweispflicht von Stellplätzen und Garagen bei der Errichtung baulicher Anlagen bzw. bei wesentlichen Änderungen von Anlagen sollte beibehalten werden. Die in dem Entwurf vorgesehene Übertragung der Stellplatzvorschriften auf örtliches Satzungsrecht der Gemeinden würde dazu führen, daß bauordnungsrechtliche Vorgaben für bauliche Investitionen nicht nur in den 16 Bundesländern unterschiedlich wären, sondern daß sie innerhalb Nordrhein-Westfalens in vielfältiger Form voneinander abweichen würden. Dies müßte zwangsläufig zu Unübersichtlichkeit und Rechtsunsicherheit auf Seiten der Investoren führen. Der geltende § 51 Abs. 5 eröffnet den Gemeinden bereits ausreichend Möglichkeiten, auf örtliche Besonderheiten zu reagieren.
 - * Die im derzeit noch gültigen § 51 Abs. 5 Ziffer 2 vorgesehene Möglichkeit, daß eine Gemeinde durch Satzung auf die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen ganz oder teilweise verzichten kann (ohne Ablösebeiträge zu erheben), ist in dem vorgelegten Entwurf des § 51 nicht mehr enthalten. Die Kammern plädieren dafür, daß diese Möglichkeit der Verzichtssatzung auch in einer novellierten BauO NW enthalten ist. Sie bietet den Gemeinden die Möglichkeit, insbesondere in Verdichtungsgebieten und Stadtzentren, die gut vom ÖPNV erschlossen und in denen anderweitig ausreichende Stellplatzangebote vorhanden sind, Investitionsvorhaben zu erleichtern und diese dadurch in den gewachsenen Stadtzentren zu fördern. Dabei bleibt es einem Investor nicht verwehrt, aus seiner Sicht erforderliche Stellplätze zu errichten.
 - * In dem vorgeschlagenen Absatz 3 des § 51 soll die Verwendungsmöglichkeit der Ablösebeträge gegenüber den bisherigen Vorgaben der BauO NW im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs und des Fahrradverkehrs auf investive Maßnahmen jeglicher Art dieser Verkehrsträger ausgeweitet werden. Die in der Bauordnung verankerte Verpflichtung eines Bauherrn zum Nachweis von Stellplätzen oder Garagen basiert dagegen auf dem Verursacherprinzip, weil der von einer baulichen Anlage ausgehende Verkehr - in diesem Fall der


ruhende Verkehr - bewältigt werden muß. Auch der "Freikauf" von dieser Verpflichtung durch Zahlung von Ablösebeträgen entspricht im Grundsatz dem Verursacherprinzip mit der Folge, daß diese Gelder zweckgebunden, d. h. für Anlagen des ruhenden Verkehrs zu verwenden sind. Dieser Grundsatz wurde nach Ansicht der Kammern leider bereits mit der Novelle der BauO NW 1995 verwässert.

Da bei dem jetzt vorgesehenen, noch weitergehenden Verwendungsspektrum keinerlei Verbindung mehr zu dem - städtebaulich und verkehrlich auch weiterhin - erforderlichen Nachweis von Stellplätzen und Garagen in Verbindung mit einem Investitionsvorhaben zu sehen ist, wird diese Ausweitung der Verwendungsmöglichkeiten von den Industrie- und Handelskammern nachdrücklich abgelehnt. Die Ablösebeträge dürfen nicht zu einer verkappten "Investitionssteuer" für Bauvorhaben oder als Einnahmequelle zur Finanzierung von Investitionen im ÖPNV und Fahrradverkehr "mißbraucht" werden. Stellplatzablösebeträge dürfen nur zweckgebunden für Einrichtungen des ruhenden Verkehrs verwendet werden.

- * Generell regen die Industrie- und Handelskammern die Streichung jener Regelungen im § 51 an, in denen die Erhebung von Ablösebeträgen für Stellplätze und Garagen auch in den Fällen erfolgt, in denen die Gemeinde durch Satzung die Errichtung solcher einschränkt bzw. verbietet. Es ist nicht einsichtig, daß Investoren für eine öffentlich-rechtlich zurückgenommene Verpflichtung einen "Ablösebetrag" zahlen sollen.

Düsseldorf, den 28. Mai 1998

Vereinigung der Industrie- und Handelskammern
in Nordrhein-Westfalen
i. A.



H. Holinde
Federführer Bauordnungsrecht