

### Vorbericht

für die 315. Sitzung  
des Vorstandes  
des Städtetages Nordrhein-Westfalen  
am 13.09.2017 in Düsseldorf

17.08.2017/nj

Telefon +49 221 3771-0  
Durchwahl +49 221 3771-287  
Telefax +49 221 3771-509

E-Mail

evamaria.niemeyer@staedtetag.de

Bearbeitet von

Eva Maria Niemeyer

Aktenzeichen

63.40.30 N

Umdruck-Nr.

P 5139

## TOP 5: Moratorium zur BauO NRW

Berichterstatter: Beigeordneter Hilmar von Lojewski

### I. Beschlussvorschlag

1. Der Vorstand des Städtetages Nordrhein-Westfalen bedauert die angekündigte Aussetzung des Inkrafttretens der neuen Landesbauordnung. Dies hat bei den Bauaufsichtsbehörden in den Städten zu erheblicher Verunsicherung geführt, da mit Blick auf die anstehenden umfangreichen Änderungen zum Jahresende in den Behörden bereits intensive Vorbereitungen zur Anpassung der Verwaltungsabläufe sowie Schulungen des Personals vorgenommen worden sind.
2. Die von der Landesregierung angekündigte Überprüfung einzelner Vorschriften der neuen Landesbauordnung muss zeitnah und zügig erfolgen. Dabei sind die kommunalen Spitzenverbände frühzeitig zu beteiligen.
3. Der Vorstand ist der Auffassung, dass sich die Herstellungspflicht für Stellplätze nach wie vor bereits unmittelbar aus dem Gesetz ergeben muss. Eine Satzungsbefugnis sollte als zusätzliche Option zu einer im Übrigen weiter bestehenden gesetzlichen Stellplatzpflicht geschaffen werden. Damit würde klargestellt, dass die öffentlichen Straßen und Plätze vorrangig dem Gemeingebrauch dienen und nicht dazu bestimmt sind, auch den privaten ruhenden Verkehr aufzunehmen.

## **II. Begründung**

### **1. Neue Landesbauordnung tritt später in Kraft**

In ihrem Koalitionsvertrag hat die neue Landesregierung ein Moratorium hinsichtlich des Inkrafttretens der neuen Landesbauordnung (BauO NRW) angekündigt. In einer Pressemitteilung vom 14.07.2017 (**Anlage**) hat sich das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG) zu Details der Umsetzung des Moratoriums geäußert.

Die Landesregierung wird dem Landesgesetzgeber demnach vorschlagen, die Fristen zum Inkrafttreten der Landesbauordnung vom 28.12.2017 um 12 Monate auf den 28.12.2018 zu verschieben. Der Zeitraum des Moratoriums soll dazu genutzt werden, um einzelne Vorschriften der neuen BauO NRW zu überprüfen. In einem ersten Gesetzgebungsverfahren werden somit die Fristen für das Inkrafttreten des neuen Baurechts (und das Außerkrafttreten der derzeitigen Stellplatzregelung) um ein Jahr verschoben werden.

### **2. Überarbeitung einzelner Vorschriften angekündigt**

In einem zweiten Schritt wird mit einem weiteren Gesetzgebungsverfahren zu rechnen sein, das materiell-rechtliche Änderungen an der BauO NRW vorsehen wird. In welche Richtung es hierbei gehen könnte, lässt sich teilweise schon dem Koalitionsvertrag entnehmen. So werden u.a. Änderungen im Baugenehmigungsverfahren (Einführung verbindlicher Fristen zur Bescheidung), Digitalisierung der Verfahren sowie Änderungen in Bezug auf das Abstandflächenrecht angekündigt. Auch die bereits beschlossene Abschaffung des Freistellungsverfahrens soll wieder rückgängig gemacht werden. Ebenfalls sollen die vorgesehenen Regelungen zur Barrierefreiheit sowie der festgelegte Anteil an rollstuhlgerechten Wohnungen bei neu zu schaffendem Wohnraum (sog. „R-Quote“) überprüft werden. Begründet werden die Überprüfungserfordernisse damit, dass der notwendige Wohnungsbau weder durch kostentreibende noch verfahrensmäßige Erschwernisse beeinträchtigt werden dürfe.

Da sich die unteren Bauaufsichtsbehörden bereits auf die umfangreichen Neuregelungen in der BauO NRW mit großem Aufwand vorbereitet haben, ist das unerwartete Verschieben des Inkrafttretens zu kritisieren. Diskutiert wurde in den Städten daher, ob es die „mildere Variante“ sei, vom Inkrafttreten zum Jahresende lediglich die Vorschriften mit Überarbeitungsbedarf auszunehmen. Hierzu gibt es aber deutliche Hinweise aus der Praxis, wonach es aus Gründen der Praktikabilität sinnvoll ist, das „alte“, bekannte Recht zunächst insgesamt weiter anwenden zu können. Eine stückweise Umstellung auf einzelne neue Vorschriften würde u.a. auch bei der EDV mehr Aufwand mit sich bringen. Auch würden bis zum Jahresende weder die erforderlichen Rechtsanpassungen im Baubenenrecht noch der Erlass einer Verwaltungsvorschrift zum neuen Recht erfolgen können. Wenn denn eine zeitnahe Änderung einzelner Vorschriften der BauO NRW aus Sicht der Landesregierung unabdingbar erscheint, ist aus Sicht des Städtetages Nordrhein-Westfalen daher ein Aussetzen des Inkrafttretens des neuen Baurechts insgesamt für die Praxis die verträglichste Lösung.

### **3. Stellplatzregelung sachgerecht anpassen**

Nicht ausdrücklich erwähnt im Koalitionsvertrag ist eine Änderung der neuen Stellplatzvorschrift, die ein Satzungsrecht für die Kommunen und einen zeitlich versetzten Wegfall der bisherigen landesrechtlich vorgegebenen Stellplatzpflicht vorsieht. Es ist aber davon auszugehen, dass auch diese Regelung einer erneuten Überprüfung unterzogen wird. Nach ersten Verlautbarungen der Hausspitze des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung (MHKBG) wird eine alleinige Satzungsregelung kritisch gesehen, da die Kommunen – sofern sie die Stellplatzfrage nicht „dem

Markt“ überlassen wollen – zum Satzungserlass gezwungen würden und mit einer Vielzahl verschiedener, mit großem Aufwand zu erstellender Regelungen zu rechnen sei, die gerichtlich überprüfbar wären und bei Rechtsfehlern in der Regel zur Nichtigkeit führen würden. Das wiederum hätte zur Folge, dass es dann keine Stellplatzregelung vor Ort gebe.

Die kommunalen Spitzenverbände haben in einem Gespräch mit dem Staatssekretär im MHKBG, Herrn Dr. Jan Heinisch, bereits signalisiert, dass sie einem Verzicht auf das Satzungsrecht nicht zustimmen würden. Mit einer kommunalen Stellplatzsatzung kann Einfluss auf die Ausgestaltung von Bauvorhaben und die städtebauliche und verkehrliche Entwicklung genommen werden. Im Vergleich zu den bisher landesweit einheitlichen Regelungen ermöglicht eine kommunale Satzung, die Stellplatzanforderungen differenziert auf örtliche Gegebenheiten und Entwicklungsstrategien auszurichten. Dennoch wird nicht verkannt, dass der Aufwand für die rechtssichere Erstellung einer Stellplatzsatzung sehr hoch sein kann. Die kommunalen Spitzenverbände haben daher in Zusammenarbeit mit dem Zukunftsnetz Mobilität NRW eine Musterstellplatzsatzung und einen erläuternden Leitfaden erarbeitet (<http://www.staedtetag-nrw.de/stnrw/inter/presse/mitteilungen/082880/index.html>), der den Städten bereits zur Verfügung gestellt wurde. Da vielerorts auch bereits Vorarbeiten zur Erarbeitung einer Stellplatzsatzung angelaufen sind, sollte das Satzungsrecht auf jeden Fall erhalten bleiben. Damit nicht alle Kommunen in den faktischen Zwang geraten, eine Satzung erlassen zu müssen, bietet sich als Kompromiss an, die Satzungsbefugnis als zusätzliche Option zu einer im Übrigen unbefristet weiterbestehenden gesetzlichen Stellplatzpflicht vorzusehen. Das hatte der Vorstand bereits in seiner 310. Sitzung am 14.09.2016 in Köln beschlossen. Das Ministerium steht diesem Vorschlag positiv gegenüber.

### **III. Weiteres Vorgehen**

Die kommunalen Spitzenverbände werden bei der zur Überarbeitung anstehenden Vorschriften der BauO NRW die kommunalen Belange einbringen. Das MHBKG hat bereits eine enge Einbindung der Verbände signalisiert.

Anlage



**Presseinformation - 525/7/2017**

14.07.2017  
Seite 1 von 2

## **Landesbauordnung: Moratorium heißt Aufschub um zwölf Monate**

Staatskanzlei  
Pressestelle  
40190 Düsseldorf  
Telefon 0211 837-1134 oder 1405  
Telefax 0211 837-1144

### **Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung mit:**

presse@stk.nrw.de  
www.land.nrw

Das Bauministerium wird dem Landesgesetzgeber vorschlagen, die Fristen zum Inkrafttreten der Landesbauordnung vom 28. Dezember 2017 um 12 Monate auf den 28. Dezember 2018 zu verschieben. Der Zeitraum des Moratoriums wird dafür genutzt, um sich mit den einzelnen Vorschriften erneut auseinanderzusetzen.

„Politische Entscheidungen und Vorgaben haben das Bauen in Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren deutlich verteuert. Das Inkrafttreten der im Dezember 2016 noch unter der Vorgängerregierung neugefassten Landesbauordnung wird daher um 12 Monate verschoben. Baukostensteigernde Regulierungen und Vorgaben werden wir auf den Prüfstand stellen. Das Ziel der neuen Landesregierung ist es, ein Klima für Neubau zu schaffen“, so Ina Scharrenbach, neue Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Anlässlich der Entscheidung für das Moratorium von 12 Monaten führt die Ministerin weiter aus: „Gründlichkeit geht hier vor Schnelligkeit. Es ist mir wichtig, dass wir uns nach dem Leitgedanken, „Zuhören. Entscheiden. Handeln“ noch einmal intensiv mit der Kritik an der Landesbauordnung auseinandersetzen. Daher werden wir zeitnah Gespräche mit den Sozialverbänden, den am Bau beteiligten Verbänden und Kammern sowie mit den Kommunen führen. Wichtig ist uns dabei das alters- und behindertengerechte Bauen im Blick zu haben. Menschen werden älter und sie sollen solange wie möglich selbstbestimmt zu Hause – in ihrer vertrauten Heimat – leben können.“

Damit schnell Rechtssicherheit vorliegt, wird die Landesregierung in einem ersten Schritt nach der parlamentarischen Sommerpause einen

Gesetzentwurf zur Verankerung des Moratoriums in der Landesbauordnung in die parlamentarischen Beratungen einbringen.

Zusätzliche Erläuterung:

Durch das Moratorium werden auch weitere Fristen verschoben:

- Galt bisher, dass Bauanträge, die bis zum 1. Oktober 2017 vollständig und ohne erhebliche Mängel waren, nach altem Recht behandelt wurden, so wird durch das Moratorium auch diese Frist um 12 Monate nach hinten verschoben. Das heißt, für Bauanträge, die nunmehr vor dem 1. Oktober 2018 vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereicht werden, gilt altes Recht auch dann, wenn die Baugenehmigung erst nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens erteilt werden sollte. Das bedeutet, dass bis zum 1. Oktober 2018 auch das Freistellungsverfahren, das die Vorgängerregierung abgeschafft hat, weiter Gültigkeit hat.
- Daraus folgt auch, dass die Frist, innerhalb derer die Gemeinden Stellplatzsatzungen erlassen sollen, um ein Jahr verlängert wird.

Das Bauproduktenrecht, welches an Vorschriften der Europäischen Union angepasst worden und seit dem 28. Juni 2017 in Kraft ist, bleibt von dem Moratorium unberührt und gilt unverändert.

***Bei Nachfragen wenden Sie sich bitte an die Pressestelle des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Telefon 0211/8618-4246.***

***Dieser Presstext ist auch über das Internet verfügbar unter der Internet-Adresse der Landesregierung <http://www.land.nrw>***