



**14. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
07.02.2023 / 17 Uhr**

**Anfrage der SPD, vom 30.01.2023
Anfrage zum Bauvorhaben Nordstraße 63**

Frage 1

„Welche Hinderungsgründe gibt es, dass der Bauantrag bisher noch nicht positiv beschieden wurde?“

Frage 2

„Ist die Verwirklichung des Vorhabens weiterhin geplant?“

Frage 3

Wann ist ggf. mit der Beseitigung der Hinderungsgründe zu rechnen?

Frage 4

Wann kann ggf. mit dem Bau begonnen werden?

Stellungnahme der Verwaltung

Der Antrag konnte bisher nicht beschieden werden, weil die Unterlagen mehrfach ergänzt bzw. geändert werden mussten und die für das Vorhaben erforderlichen Baulasten erst in diesem Jahr vollständig vorlagen. Die Bauaufsichtsbehörde hatte bereits im Rahmen der Beantwortung der Anfrage der SPD-Ratsfraktion vom 28.08.2022 „Öffentlich-geförderter Wohnraum“ hierzu zur Sitzung des SPUBA am 06.09.2022 schriftlich ausgeführt.

Zentrale Herausforderung war bei der Bearbeitung des Bauantrags, dass das Grundstück für den geförderten Wohnungsbau aus dem übrigen Grundstück herausgelöst wurde, Stellplätze für den geförderten Wohnungsbau jedoch in der Tiefgarage des frei finanzierten Wohnungsbaus nachgewiesen werden mussten.

In diesem Zusammenhang mussten beispielsweise mehrfach neue Baulastlagepläne eingereicht werden, da immer wieder Inhalte fehlten oder auch Darstellungsfehler erkannt wurden.

Da nun alle Hinderungsgründe beseitigt sind, kann kurzfristig mit einem Bescheid gerechnet werden. Dann kann auch mit dem Bau begonnen werden.



Hinweis: Weiterführende Details sind im nicht-öffentlichen Teil dargestellt.

Ganz grundsätzlich gilt zu Baugenehmigungsverfahren

Mit dem Bauantrag sind die erforderlichen Bauvorlagen, das sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen, einzureichen.

Die Bauvorlagen müssen vollständig sein: Vollständigkeit umfasst dabei nicht nur die formale Vollständigkeit (alle erforderlichen Bauvorlagen in ausreichender Anzahl), sondern auch, dass die Bauvorlagen inhaltlich mängelfrei sein müssen. Hierzu zählt auch die Vorlage von Baulasten.

Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Bauantrags zu prüfen, ob der Bauantrag und die Bauvorlagen den Anforderungen der Vorschrift zur Antragsstellung und der Verordnung über bautechnische Prüfungen entsprechen, ob die Erteilung der Baugenehmigung von der Zustimmung, dem Einvernehmen, Benehmen oder von der Erteilung einer weiteren Genehmigung oder Erlaubnis einer anderen Behörde abhängig ist, welche anderen Behörden oder Dienststellen zu beteiligen sind und welche Sachverständigen heranzuziehen sind. Die Vorprüfung stellt eine erste formelle Prüfung dar.

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf.

Neben den Bauvorschriften müssen auch andere in Betracht kommende Rechtsvorschriften, wie z.B. das Wasserrecht, das Verkehrsrecht, das Gewerberecht, das Denkmalschutzrecht oder das Naturschutzrecht beachtet werden. Die Bauaufsichtsbehörde setzt den zu beteiligenden Behörden und Stellen eine angemessene Frist.

Vor oder zeitgleich zur Beteiligung anderer Behörden und Dienststellen wird untersucht, ob das Bauvorhaben in der beantragten Form planungsrechtlich zulässig ist.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen, wird die abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung durchgeführt. Stellt sich im Laufe der materiellen Prüfung, z.B. aufgrund der Beteiligung der Fachbehörden oder der Gemeinde, heraus, dass weitere Unterlagen für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich sind, so sind diese nachzufordern. Es kann sich beispielsweise erst im Rahmen der Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde ergeben, ob Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder Aussagen zum Artenschutz erforderlich sind. Auch die Beibringung z.B. eines Lärmschutzgutachtens kann möglicherweise nicht vorab, sondern erst nach Beteiligung der Immissionsschutzbehörde erkennbar sein.



Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Baugenehmigung ergeht ggf. mit Auflagen, Bedingungen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden als Bestandteil der Baugenehmigung an die Bauherrenschaft zurückgegeben. Die Fachaufsicht über die untere Bauaufsichtsbehörde obliegt der oberen Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Mettmann.